

Woonerf de Meersen

**Meulebekerstraat
8740 Pittem**

VERKOOPPLASTENBOEK



BOUWHEER

BVBA LAFAUT PROJECTS
Markt 15
8700 Tielt
tel. +32 499 88 10 37
e-mail info@lafautprojects.be

ARCHITECT

BVBA GC-ARCHITECTEN
Veldstraat 11
8760 Meulebeke
tel. +32 51 48 85 48
e-mail info@gc-a.eu

INDELING ALGEMEEN BESTEK:

0. ALGEMEENHEDEN BOUWPLAATS
1. RUWBOUWWERKEN
 - 1.1. FUNDERING
 - 1.1.1. GRAAFWERKEN
 - 1.1.2. FUNDERINGSBETON
 - 1.1.3. ONDERGRONDS METSELWERK
 - 1.1.4. VLOERPLAAT
 - 1.2. RIOLERING
 - 1.3. BETON – EN METSELWERKEN
 - 1.3.1. MUREN
 - 1.3.2. SCHOORSTEEN
 - 1.3.3. BETON – EN STAAELEMENTEN
 - 1.3.4. DEUR – EN RAAMDORPELS
 - 1.4. VOEGWERKEN
2. DAKTIMMERWERKEN
 - 2.1. KAPGEBINTE
 - 2.2. KROONLIJSTEN EN DAKOVERSTEKEN
3. ZINK – EN DAKWERKEN
 - 3.1. ZINKWERKEN
 - 3.2. DAKBEDEKKING
 - 3.3. PLATTE DAKWERKEN
4. BUITENSCHRIJNWERK
 - 4.1. RAMEN EN DEUREN
5. BINNENSCHRIJNWERK
 - 5.1. BINNENBEKLEDING VAN BUITENSCHRIJNWERK
 - 5.2. BINNENDEUREN
 - 5.3. TRAP
6. SANITAIRE INSTALLATIE
 - 6.1. SANITAIRE LEIDINGEN
 - 6.2. SANITAIRE TOESTELLEN
7. VERWARMINGSINSTALLATIE
8. VENTILATIE WONING
9. ELEKTRISCHE INSTALLATIE
10. PLEISTERWERKEN
11. CHAPE EN BEVLOERINGEN
 - 11.1. CHAPE
 - 11.2. BEVLOERINGEN
 - 11.2.1. BEVLOERINGEN EN WANDTEGELS
 - 11.2.2. VENSTERTABLETTEN
12. VAST MEUBILAIR
13. BUITENAANLEG
 - 13.1. OMGEVINGSWERKEN PER WONING
 - 13.1.1. OMHEINING
 - 13.1.2. TERRASSEN
 - 13.1.3. OPRITTEN EN TOEGANSPADEN
 - 13.1.4. TUINEN
14. OPLEVERING
 - 14.1. VOORLOPIGE OPLEVERING
 - 14.2. DEFINITIEVE OPLEVERING
 - 14.3. TIENJARIGE WAARBORG
 - 14.4. OPKUIS
15. AANVULLENDE UITVOERINGSBESCHRIJVING

0. ALGEMEENHEDEN BOUWPLAATS

De werfinrichting en het uitpalen van de woning zijn inbegrepen.

De bouwheer zal op zijn kosten zorgen voor de voorlopige afsluiting van de bouwplaats. Deze afsluiting moet beletten dat derden zich toegang zouden verschaffen tot de bouwplaats. De afsluiting zal conform zijn aan de voorschriften van de gemeentelijke reglementen ter zake. Haar onderhoud, gedurende de ganse tijd van de onderneming, valt ten laste van de bouwheer. Deze laatste heeft evenwel het recht publiciteit aan te brengen op de afsluiting. Bij het beëindigen van de werken zal de afsluiting verwijderd worden op kosten van de bouwheer.

Tijdens de werkzaamheden voorziet de bouwheer water en elektriciteit.

De definitieve aansluitingen van riolering, gas, water, elektriciteit, telefoon en kabel distributie zijn ten laste van de klant. De bouwheer coördineert het aansluiten en openen van tellers van elektriciteit, water en gas, maar alle kosten (graafwerken, materialen, ...) hieraan verbonden zijn voor rekening van de klant. De aansluiting voor telefoon en kabel dient te gebeuren op eigen initiatief van de klant. Er wordt bij de ruwbouw aandacht besteed aan de nodige uitsparingen of wachtleidingen ten behoeve van de nutsvoorzieningen.

De bouwheer kan in geen geval aansprakelijk worden gesteld voor eventueel laattijdige uitvoering van aansluitingen door de verschillende nutsmaatschappijen, en eventuele nadelige gevolgen hiervan op de uitvoeringstermijn van de wooneenheid. De keuring van de gas en elektriciteitsinstallatie zijn inbegrepen. Na het voltooiën van de sanitaire installatie en het plaatsen van de waterteller(s) dient u echter wel het initiatief te nemen voor de keuring van de waterinstallatie, de kosten hieraan verbonden zijn ook ten uwe laste. De bouwheer zal u hierin echter begeleiden en de nodige informatie en de te nemen stappen ten gepaste tijde bezorgen.

1. RUWBOUWWERKEN

1.1. FUNDERINGEN

1.1.1. GRAAFWERKEN

De teelaarde wordt tot een halve meter buiten het grondoppervlak van de wooneenheid uitgegraven en wordt nadien rondom het gebouw aangevuld en geëffend. Overtollige grond wordt afgevoerd.

Voor de funderingssleuven voorziet de aannemer de nodige graafwerken tot op vorstvrije diepte en drukvaste grond. Ook hier wordt alle uitgegraven grond indien nodig afgevoerd.

1.1.2. FUNDERINGSBETON

Er wordt op de bodem van de funderingssleuf een niet geïsoleerde koperen geleider geplaatst, overeenkomstig het AREI De aardingslus heeft een minimale doorsnede van 35mm² en wordt verbonden met de aardingsklem van de elektrische installatie.

De fundering wordt uitgevoerd conform de stabiliteitsstudie van de raadgevende ingenieur en rekening houdend met de resultaten van het grondonderzoek - sonderingen. Eventuele alternatieve funderingsmethoden ten gevolge van de aard van de grond, gebeuren op initiatief en voor rekening van de promotor.

1.1.3. ONDERGRONDS METSELWERK

Het ondergronds metselwerk wordt uitgevoerd in betonstenen en waterwerend behandeld waar nodig.

Het aanvullen tussen de fundering(muren) gebeurt met uitgegraven grond (indien hergebruik mogelijk) of met zand.

1.1.4. VLOERPLAAT

Boven de aanvulling wordt een PVC-folie geplaatst, die dienst doet als vochtbescherming.

Boven deze folie wordt een gewapende betonplaat uitgevoerd conform de voorschriften van de architect of raadgevend ingenieur.

1.2. RIOLERING

Alle rioleringsbuizen en hun hulpstukken zijn in PVC, Benor gekeurd. Ze worden met helling in volle grond op aangedamde aarde geplaatst. Een reukafsnijder is voorzien waar nodig. In een toezichtput worden de verschillende leidingen verzameld.

Een traditionele aansluiting op het openbaar rioleringsnet (vanaf de toezichtput) is voorzien. Hieronder wordt verstaan dat een publieke riolering door de bevoegde instanties is voorzien nabij de rooilijn van de wooneenheid, op traditionele diepte en afstand.

Alle afvoeren worden volgens de sanitaire installatie voorzien (keuken, wc's, badkamer(s), wasmachine, ...).

Een regenwaterput (met opgemetseld mangat met betonnen deksel en een leiding met pomp voor eventueel hergebruik van het regenwater met een inhoud van 7500 liter is voorzien, indien aangeduid op het plan. Eventueel reinigen van de regenwaterput of andere toezichtputten is niet voorzien. Wij raden echter wel aan hiertoe zelf het initiatief te nemen na de voorlopige oplevering.

Indien stedenbouwkundig opgelegd, wordt een septische put geplaatst voorzien van de vereiste aansluitingen. Het deksel van de toezichtputten wordt geleverd en dient door de klant geïntegreerd te worden in het ontwerp en de uitvoering van de omgevingsaanleg van de private kavel. Hierbij zal aandacht besteed worden aan het geurdicht afsluiten.

1.3. BETON- EN METSELWERKEN

1.3.1. MUREN

De gevelmuur bestaat uit een geïsoleerde spouwmuur met de volgende samenstelling:

- gevelsteen volgens keuze van de architect
- geventileerde luchtspouw
- spouwisolatie met dikte 10 cm PU
- binnenspouwblad (dikte 14 cm) in snelbouwstenen uit gebakken aarde

Het buitenspouwblad is verbonden met het binnenspouwblad met gegalvaniseerde spouwankers.

De binnenmuren worden eveneens uitgevoerd in snelbouwstenen uit gebakken aarde.

- dragende muren dikte 14 cm
- niet dragende muren dikte 9 cm

Tussen het ondergronds en het opgaand metselwerk wordt een vochtkering, bestaande uit polyethyleen geplaatst volgens de regels der kunst. Om koudebruggen te voorkomen wordt de aanzet van het binnenspouwblad voorzien van een eerste laag metselwerk in Ytong steen of gelijkwaardig, keuze van de architect en ingenieur.

De scheidingsmuren tussen de woningen bestaan uit een dubbele snelbouwsteen uit gebakken aarde van 14 cm dik met daartussen een akoestische isolatie.

1.3.2. SCHOORSTEEN

Indien aangeduid op het plan wordt boven de leefruimte een gemetste schoorsteen (in vuurvaste schouwpoten van 20x30cm) voorzien vanaf het plafond van de gelijkvloerse verdieping, bovendaks afgewerkt met een betonnen deksteen of kap.

1.3.3. BETON- EN STAALLELEMENTEN

Een ringbalk (indien van toepassing volgens de plannen of de voorschriften van de raadgevende ingenieur) die de kapconstructie opvangt, wordt uitgevoerd in gewapend beton.

Boven de ramen en deuren worden gewapende betonlintelen, balken in gebakken aarde of metalen profielen voorzien volgens de voorschriften van de architect of raadgevend ingenieur.

De vloerplaten bestaan uit predallen, die een nuttig draagvermogen hebben van ongeveer 250kg/m².

1.3.4. DEUR- EN RAAMDORPELS

De deur- en raamdorpels worden uitgevoerd in blauwe hardsteen. De dorpels worden steeds in een lichte helling naar buiten toe geplaatst.

1.4. VOEGWERKEN

Het gevelmetselwerk wordt na uitvoering gevoegd met cementmortel volgens de keuze van de architect.

De voegen tussen metselwerk, ramen en deuren worden gedicht met een elastische voeg. In functie van de ventilatie van de spouwmuur wordt er gewerkt met open stootvoegen onderaan en bovenaan de spouw. De stootvoegen dienen ook ter afvoering van het spouwwater.

2. DAKTIMMERWERK

2.1. KAPGEBINTE

Type dak: zadeldak, volgens plan

Helling: volgens plan

Het timmerwerk wordt uitgevoerd in oregon dakspanten of gelijkwaardig. Het hout wordt gedrenkt (met een attest van een erkend drenkingstation) en zal voldoen aan de voorwaarden bepaald in de S.T.S. 31 (eengemaakte technische specificaties).

De kapconstructie wordt uitgevoerd volgens de voorschriften van de raadgevende ingenieur of architect, zonder rekening te houden met eventueel nadien te plaatsen ramen. Uitvoering van een raam na voorlopige oplevering op initiatief van de koper, zonder voorafgaandelijk akkoord/advies van de architect of raadgevend ingenieur, impliceren een verlies van de garantie op de door de bouwheer uitgevoerde werken ter zake.

2.2. KROONLIJSTEN EN DAKOVERSTEKEN

De kroonlijsthoogte: volgens plan.

De dakoverstekten (indien voorzien op plan) worden uitgevoerd in cedar planchetten of gelijkwaardig.

3. ZINK- EN DAKWERKEN

3.1. ZINKWERKEN

De hanggoten, de kilgoten en toebehoren worden uitgevoerd in zink (dikte 0,8mm) met stormplank.

Vorm goten: volgens plan

Vorm afleiders: volgens plan

3.2. DAKBEDEKKING

Op de kapconstructie wordt een onderdakfolie geplaatst, met daarop de tegellatten en panlatten.

De dakbedekking bestaat uit een gegolfde donkere pan te kiezen door de architect.

3.3. PLATTE DAKWERKEN

Er wordt gebruik gemaakt van een éénlaagse dakverdichting in hoogwaardig pvc of in EPDM, met onderliggend voldoende thermische isolatie.

De platte dakafwerking vertoont een voldoende helling ter voorkoming van stilstaand water. De uitvoering van de platte dakwerken gebeurt door een gespecialiseerde firma die de nodige waarborgen kan bieden.

De randafwerking gebeurt met een aluminiumprofiel, behalve op de scheidingsmuren.

4. BUITENSCHRIJNWERK

Alle ramen en deuren zijn op maat gemaakt, type zoals aangeduid op de plannen (vast, opendraaiend, draai-kip, hef- of kipschuifraam of openvallend). De ramen en deuren worden uitgevoerd in PVC (profielen naargelang de leverancier). Kleurkeuze volgens de architect. Aan de buitenkant is het buitenschrijnwerk zwart en aan de binnenkant wit.

4.1. RAMEN EN DEUREN

De raamprofielen zijn voorzien volgens de STS-norm.

Beslag: alle buitenschrijnwerk is voorzien van standaard hang- en sluitwerk, veiligheidsbeslag is mogelijk mits verrekning.

Beglazing: voorzien in isolerende dubbele beglazing: Ug-waarde = 1,0 W/m²K, g = 0,50

Voordeur: Het model van de deur is voorzien zoals aangeduid op het gevelplan. De deur is verder voorzien van een tochtafsluiter onderaan, driepuntsluiting, veiligheidscilinder en een voordeurtrekker, volgens de keuze van de architect.

Achterdeur: Het model van de deur is voorzien zoals aangeduid op het gevelplan.

5. BINNENSCHRIJNWERK

5.1. BINNENBEKLEDING VAN BUITENSCHRIJNWERK

De dagkanten van alle ramen worden uitgepleisterd. Enkel de binnenbekleding van ramen in niet gepleisterde ruimtes, van de buitendeur(en) en van de poort(en) is voorzien in een afwerking in harmonie met het geheel. Het schilderen noch het dichten van voegen van deze bekleding zijn voorzien.

5.2. BINNENDEUREN

De binnendeuren worden uitgevoerd in tubespaan schilderdeuren, niet te verwarren met het type honingraatvulling. De binnendeuren worden voorzien van een standaard inox-kruk en standaard hang- en sluitwerk. De bekleding en omlijsting, in MDF of multiplex WBD, zijn tevens voorzien om te schilderen. Het schilderwerk is niet inbegrepen.

Indien gewenst kan een ander type of andere afwerking voor de binnendeuren worden gekozen in samenspraak met de door de bouwheer aangestelde onderaannemer/leverancier en mits tijdig akkoord omtrent de eventueel hieraan verbonden kost -en termijnconsequenties.

5.3. TRAP

De trap, leuning en balustrade worden op maat uitgevoerd in onbehandeld beuk. Onbehandelde trappen dienen onmiddellijk na de voorlopige oplevering behandeld te worden volgens de richtlijnen van de leverancier! Het dichten van de nagelgaten is niet inbegrepen.

Type trap: gesloten, treden in massief hout.

Er is een leuning voorzien rondom het trapgat waar nodig en dit in overeenstemming met de trap.

Indien gewenst kan een ander type of een andere afwerking van trappen worden gekozen in samenspraak met de door de bouwheer aangestelde onderaannemer/leverancier en mits tijdig akkoord omtrent de eventueel hieraan verbonden kost -en termijnconsequenties.

6. SANITAIRE INSTALLATIE

6.1. SANITAIRE LEIDINGEN

Alle sanitaire leidingen bestaan uit kunststofbuizen (buis-in-buis systeem). De vereiste collectoren, conform de basisuitvoering, zijn voorzien.

Alle afvoerleidingen bestaan uit PE en worden aangesloten op de private rioleringsleidingen (zie punt 01.02).

Warm water (WW) is voorzien in de keuken en de badkamer(s).
Koud water (KW) is voorzien in de keuken, de badkamers, toilet en wasplaats.
De wc's en buitenkraan worden voorzien van regenwater.

Voor het geheel van de sanitaire toestellen incl. meubel is een handelswaarde van 3.500€ (excl. BTW) voorzien bij 1-type woningen. Er is een handelswaarde van 4.500€ (excl. BTW) voorzien bij alle 2-type woningen.

Bij verschil in prijs van de toestellen, zal het verschil in handelswaarde verrekend worden in plus.

7. VERWARMINGSINSTALLATIE

Het individueel centraal verwarmingssysteem heeft voldoende vermogen om bij een buitentemperatuur van -10 °Celsius een gewaarborgde binnentemperatuur van 22 °C in de leefruimte, 22 °C in de keuken, 24 °C in de badkamer en 18 °C in de slaapkamers te bekomen. Er wordt verwarmd in volgende ruimtes: leefruimte, keuken, slaapkamers, bad en douchekamer. Bijkomende te verwarmen ruimtes zijn in optie mogelijk mits verrekening.

De verwarmingsketel voorziet eveneens in de verwarming van het sanitaire water. De basisinstallatie werkt op aardgas. De rookafvoer gebeurt via een dubbelwandige kunststofbuis (volgens de voorschriften van de architect of installateur).

De leidingen bestaan uit dubbelwandige kunststofbuizen en zijn in een meerkringensysteem geplaatst onder de bevloering. Hiervoor wordt een aparte verwarmingsstudie gemaakt. De verwarmingselementen zijn radiatoren, standaard in witte kleur.

De verwarmingsketel is van het type condenserende ketel, Type Vaillant of gelijkwaardig.

De verwarming wordt geregeld met een bijhorende modulerende thermostaat in de leefruimte. De radiatoren worden voorzien van thermostatische kranen.

Alle leidingen komen uit de muur ter hoogte van de radiatoren.

8. VENTILATIE WONING

SYSTEEM D (geen raamroosters)

EPB Conform

Om een gezond binnenklimaat te garanderen wordt gewerkt met een ventilatiesysteem D, bestaande uit mechanische aanvoer en mechanische afvoer van lucht. Er wordt lucht in de kamers gebracht. In de vochtige ruimtes (badkamers, keuken, toilet en berging) wordt de lucht afgezogen.

In functie van de ventilatiecirculatie in de wooneenheid worden daar waar nodig de deuren voorzien van een kier van 1cm onderaan het deurblad.

9. ELEKTRISCHE INSTALLATIE

De elektrische installatie beantwoordt steeds aan de geldende voorschriften van de distributie maatschappijen. Alle materialen zijn CEE gekeurd, tevens wordt de installatie door een erkend organisme gekeurd.

Alle bekabeling wordt uitgevoerd in kunststofbuizen. De elektriciteitsuitrusting is opgesplitst in meerdere stroomkringen, te bepalen door de installateur. Inbegrepen in de prijs zijn het leveren en plaatsen van een verdeelbord, uitgerust met automatische zekeringen, voorzien van de nodige verliesstroomschakelaars en aangesloten aan de wettelijke aarding onder de funderingen.

De stopcontacten en schakelaars zijn van het merk Niko of gelijkwaardig, kleur wit en worden geplaatst volgens de voorschriften van het AREI.

Een aarding is aangebracht aan bad, water- en gasleiding en aan CV-leidingen. De lichtarmaturen en de eventuele voorziening voor een laagspanningsnet zijn niet inbegrepen.

Voorzieningen voor de individuele installatie:

| | |
|----------------|--|
| Inkom | 1 lichtpunt 1 enkel stopcontact |
| Toilet | 1 lichtpunt |
| Leefruimte | 2 dubbele stopcontacten 4 enkele stopcontacten 2 lichtpunten aan plafond aansluiting voor telefoon – distributie – tv videofoon |
| Keuken | 1 lichtpunt Voeding voor lichtpunt onder keukenkasten 5 stopcontacten (microgolfoven – oven – frigo – vaatwas – kookplaat) |
| Berging | 2 dubbele stopcontacten 1 lichtpunt 1 stopcontact 1 stopcontact voor CV-installatie 1 stopcontact voor wasmachine 1 stopcontact voor droogkast 1 stopcontact voor regenwaterpomp |
| Nachthal | 2 dubbele stopcontacten 1 lichtpunt 1 stopcontact |
| Slaapkamer 1 | 1 lichtpunt 4 enkele stopcontacten aansluiting tv |
| Slaapkamer 2 | 1 lichtpunt 4 enkele stopcontacten aansluiting tv |
| Slaapkamer 3 | 1 lichtpunt 3 enkele stopcontacten |
| Slaapkamer 4 | 1 lichtpunt 3 enkele stopcontacten |
| Slaapkamer 5 | 1 lichtpunt 3 enkele stopcontacten |
| Berging zolder | 1 lichtpunt 1 stopcontact |

| | |
|------------|---|
| Badkamer 1 | 1 Stopcontact ventilatiegroep 1 lichtpunt |
| Badkamer 2 | voeding badkamermeubel (verlichting + 1 dubbel stopcontact) 1 lichtpunt |
| Terras | voeding badkamermeubel (verlichting + 1 dubbel stopcontact) 1 lichtpunt op gevel |
| Carport | 1 stopcontact 1 lichtpunt |

10. PLEISTERWERKEN

Alle binnenmuren in metselwerk op het gelijkvloers, de eerste verdieping en tweede verdieping worden uitgevoerd in pleisterwerk. Het gips wordt machinaal of manueel in één laag aangebracht en onmiddellijk daarna met de regel uitgestreken, nadien genivelleerd en gladgemaakt. Alle buitenhoeken zijn voorzien van gegalvaniseerde hoekprofielen.

Alle betongewelven worden afgewerkt met dezelfde materialen en werkwijze als de muren in metselwerk. Indien er betonnen predallen voorzien zijn worden deze glad afgewerkt met spuitplamuur. De hoek tussen het plafond en of de muren met een houten roostering is steeds doorgesneden en dient door de klant bij de schilderwerken opgestopt te worden met een elastisch blijvende silicone.

Alle pleister -en gipsplaatwerken worden opgeleverd "schilderklaar". Kleine herstellingen, fijnplamuren en het plaatsen van een grondlaag dienen dus nog te worden uitgevoerd op initiatief van de klant. Indien door de bouwheer gewerkt wordt met gipskartonplaten worden de voegen en de vijsgaten op kosten van de bouwheer dichtgeplamuurd.

Het houten dakgebinte wordt afgewerkt met glaswolisolatie (dikte=18cm) met aluminiumfolie (zie hoger). De afwerking van het dak gebeurt op de houten structuur met gyprocbeplating of pleisterwerk.

11. CHAPE EN BEVLOERINGEN

11.1 CHAPE

Alle ruimtes op het gelijkvloers worden voorzien van een zandcementchape die geplaatst wordt op een 8 cm dikke isolatielaag (PU). De zand-cementchape wordt verstevigd met vezels. De dikte is aan te passen aan de gekozen vloerbekleding.

Alle ruimtes op de eerste en tweede verdieping worden uitgevoerd met een zand-cementchape.

11.2 BEVLOERINGEN

11.2.1 BEVLOERINGEN EN WANDTEGELS

De keuze van de bevloeringen zal gebeuren uit een standaardpakket bij de leverancier, aangeduid door de promotor waar alle hieronder beschreven vloerbekledingen ter inzage liggen.

De volgende handelswaarden zijn voorzien:
Keramische tegel met verlijming op de chape:

Inkomhal, leefruimte, keuken, nachthal, slaapkamers, berging, toilet, badkamers. Handelswaarde 30,00€/m² (exclusief plaatsing en btw). Plinten worden gekozen in overeenstemming met de aansluitende bevloering. Bij de type 1-woningen wordt de 2^e verdieping gevloerd, bij de type 2-woningen wordt de 2^e verdieping niet gevloerd.

Er zijn wandtegels voorzien in de badkamer: 15m² met H.W. 20,00 €/m² (exclusief plaatsing en btw).

Bij verschil in prijs van de vloeren of de wandbetegeling met de voorziene prijs zal het verschil in handelswaarde verrekend worden in plus.

11.2.2. VENSTERTABLETTEN

Alle ramen op hoogte en niet in gyproc afgewerkt zijn voorzien van venstertabletten in natuursteen, HW 140 €/m².

12. VAST MEUBILAIR

De keukenkasten worden uitgevoerd in kunststofplaten met inbegrip van volgende toestellen (AEG of gelijkwaardige toestellen) : frigo met diepvriesvak, telescopische dampkap breedte 90cm, oven, microgolfoven, kookplaat: keramisch met bediening en 4 zones, vaatwasmachine: geïntegreerd type met 3 programma's, spoeltafel in inox (met 1 ½ wasbakken), kraan met beweegbare bek (ééngreepsmengkraan). Het werkblad zal in composiet materiaal afgewerkt worden. Deze toestellen kunnen door de promotor nog vervangen worden door gelijkwaardige toestellen van een ander merk, onder voorbehoud van blijvende beschikbaarheid. Voor het geheel van het keukenmeubilair inclusief de toestellen, is een handelswaarde voorzien van 10.000 € (excl. btw). De opstelling zoals weergegeven op het plan is niet bindend voor de verkoper.

13. BUITENAANLEG

13.1. OMGEVINGSWERKEN PER WONING

13.1.1. OMHEINING

De omheining van het perceel ten opzichte van naburige percelen is voorzien met een Bekaertdraad (hoogte 1,80m) met ericamatten.

13.1.2. TERRASSEN

De terrassen worden uitgevoerd volgens plan (15 m²). Er is een particuliere handelswaarde voorzien van 30,00 euro/m², btw en plaatsing exclusief.

Onderaan de spouwmuur bevinden zich vochtfolies. De buitenaanleg (zowel) aanaarding, latere terrassen en/of opritten) moeten minstens één centimeter lager zijn dan de laagst geplaatste folie en moet een helling hebben van minimum 2 cm per meter van de folie weg en neerwaarts. Indien later blijkt dat deze voorwaarden niet vervuld zijn kunnen wij geen enkele verantwoordelijkheid nemen in verband met mogelijke vochtschade.

13.1.3. OPRITTEN EN TOEGANGSPADEN

De opritten en toegangspaden tot de woning worden verhard in klinkers.

13.1.4. TUINEN

De basisaanleg van de tuin gebeurt op kosten van de bouwheer. Hieronder wordt het nivelleren van het perceel bedoeld. Het perceel zal zaai klaar zijn.

13.1.5 CARPORT

De carport zal geplaatst en geleverd worden door de promotor.

14. OPLEVERING

14.1. VOORLOPIGE OPLEVERING

De voorlopige oplevering dient op tegenspraak tussen bouwheer en de koper te worden uitgevoerd en in aanwezigheid van de architect van het gebouw of desgewenst van een door de koper op zijn kosten aangestelde architect. De voorlopige oplevering houdt de aanvaarding van de werken in.

Bij de voorlopige oplevering der privatieven gaat het risico naar de bepalingen voorzien bij de artikelen 1788 en 1789 van het Burgerlijk Wetboek over op de koper.

14.2. DEFINITIEVE OPLEVERING

De definitieve oplevering geschiedt na verloop van één vol jaar na de voorlopige oplevering.

14.3. TIENJARIGE WAARBORG

De bouwheer krijgt in overeenstemming met artikel 1792 van het burgerlijk wetboek een 10-jarige waarborg tegen alle zaken die de stabiliteit van de woning in het gedrang kunnen brengen.

Alle zichtbare gebreken moeten bij de voorlopige oplevering gesignaleerd worden, de onzichtbare gebreken binnen het jaar na de voorlopige oplevering.

De koper moet in elk geval de woning onderhouden volgens de regels van de kunst. In het algemeen geldt dat alle vormen van onvoldoende onderhoud alle vormen van garantie uitsluiten.

Al deze garanties gelden vanaf de datum van de voorlopige oplevering en enkel in geval van eigenlijk gebruik.

14.4. OPKUIS

De privatieven worden opgeleverd, borstelschoon met verwijdering van alle puin, afval en vuilnis. Het grondig opkuisen van de vloeren, sanitaire toestellen, keuken, ... is ten laste van de kopers.

15. AANVULLENDE UITVOERINGSBESCHRIJVING

Bij de oplevering worden soms kleine maatafwijkingen vastgesteld, tussen de werkelijkheid en de maatvoering vermeld op de plannen en de hoeveelheden in de meetstaat. Deze afwijkingen zijn eigen aan het bouwproces, en kunnen geen aanleiding zijn om een vordering tot schadeloosstelling of vergoeding in te stellen of ontbinding van de koop te eisen.

Op de plannen worden soms meubels, installaties, verlichtingsapparatuur aangeduid. Deze zijn steeds illustratief en dienen als dusdanig beschouwd te worden. Installaties die in deze beschrijving niet vermeld werden zijn niet begrepen in het bedrag van de offerte.

De erelonen van de architect en technische raadgevers, evenals het ereloon van veiligheidscoördinator, EPB verslaggever zijn inbegrepen in de opgegeven totaalprijs.

Wijzigingen aan de plannen en meetstaten op vraag van de koper, voor zover deze technisch en esthetisch door de architect aanvaard worden, geven echter aanleiding tot een afzonderlijke verrekening. De kostprijs van de wijziging wordt verhoogd met deze erelonen ten belopen van 15%.

Wijzigingen aan de beschrijving kunnen alleen de afwerking betreffen. Wijzigingen aan de water- en winddichte constructie, kunnen, omwille van de uniformiteit van het project, niet toegestaan worden.

Indien echter door de bevoegde overheid of door technische studies bijkomende verplichtingen of wijzigingen opgelegd worden, of indien er uit technische overwegingen detailwijzigingen aan

bovenvermelde beschrijving of inplanting moeten aangebracht worden, behoudt de bouwheer zich het recht om dit te doen zonder voorafgaandelijk bericht. Wijzigingen door de koper kunnen, afhankelijk van de aard en het tijdstip van de wijziging, aanleiding geven tot verlenging van de voorziene uitvoeringstermijn.

Gedurende de uitvoering van de werken is het de koper verboden de werf te betreden zonder begeleiding van een medewerker of een aangestelde van de bouwheer. Tot op de dag van de voorlopige oplevering, kan in geval van ongeval naar aanleiding van het betreden van de werf, geen verhaal uitgeoefend worden ten opzichte van de promotor, verkoper, architect, veiligheidscoördinator en/of aannemer.

Het is de koper niet toegestaan vóór de voorlopige oplevering van de wooneenheid zelf of op eigen initiatief (bv: een zelf gekozen aannemer) werken uit te voeren. De inrichting en uitrusting van de woning door de koper met meubilair, stofferend huisraad of het uitvoeren van om het even welke werkzaamheden op eigen initiatief, zal van rechtswege en contractueel aanzien worden als definitieve goedkeuring en aanvaarding van de woning door de koper met als gevolg de onmiddellijke opeisbaarheid van alle nog schuldige saldo's van de verkoopprijs met alle kosten en aanhorigheden.

De koper verklaart en aanvaardt onherroepelijk, door het enkel feit van deze handeling, uitdrukkelijk, effectief en definitief bezit te nemen van zijn verworven woning en het vanaf nu en voor dan te aanvaarden in een perfecte staat. Zonder enige mogelijkheid om naderhand nog enige herstelling, aanpassing, oplevering of levering van bouwwerkzaamheden of bouwmaterialen te kunnen laten gelden of te kunnen eisen.

Bij verschil in prijs van de vloeren of de wandbetegeling met de voorziene prijs zal het verschil in handelswaarde verrekend worden in plus of min. Indien de vloeren of wandbetegeling niet door de verkoper dienen geplaatst te worden, wordt een bedrag door Lafaut Projects terugbetaald aan de koper dat op volgende manier wordt bepaald:

Aantal vierkante meters x (H.W. – 45 %) + plaatsingskosten (€15/m²).

Indien de keuken of het badkamermeubel niet door Lafaut Projects dient geplaatst te worden, dan wordt een bedrag door Lafaut Projects terugbetaald aan de koper dat gelijk is aan de handelswaarde min 45%.

De aandacht van de kopers wordt gevestigd op het feit dat het gebouw nieuw is en dat zich bijgevolg een lichte algemene of gedeeltelijke zetting en kleine scheuren kunnen voordoen, alsmede een eventuele uitzetting, veroorzaakt door de temperatuurschommelingen, waardoor lichte barsten kunnen verschijnen ter hoogte van de voegen tussen breedplaten, welfsels en op verbindingpunten tussen verschillende bouwmaterialen waarvoor noch de promotor, noch de architect, noch de aannemer verantwoordelijk kunnen worden gesteld. Deze kleine scheuren brengen de stabiliteit van het gebouw niet in gevaar en zijn makkelijk gestopt door bvb. het aanbrengen van een soepel voegmateriaal (silicone) en/of een glasvezelbehang. Noch de schilder- en behangwerken, noch de voorbereidingswerken zijn inbegrepen. Deze vallen dus ten laste van de koper.

Dit algemeen bestek dient als basis voor verdere bespreking en kan nog aangepast worden. Gedurende de technische vergaderingen worden materiaalkeuzes gemaakt en worden de uitvoeringsfiches ingevuld en aangevuld met de nodige details.

Bij de voorlopige oplevering van de woning wordt het postinterventiedossier van de veiligheidscoördinator aan de koper overgemaakt. Dit dient door de klant te worden bijgehouden in functie van eventuele verdere verkoop van de wooneenheid (de notaris heeft dit nodig voor het verlijden van de akte).

In geval van tegenspraak tussen de verschillende documenten, hebben de plannen steeds voorrang.

Aandachtspunt:

Bij de voorlopige oplevering van de wooneenheid dienen alle openstaande facturen, meerwerken, betaald te zijn. Dit door middel van een gecertificeerde bankcheque (betaalbaar aan de bouwheer) of via een tijdige overschrijving. Bij gebrek aan tijdige betaling van deze bedragen, behouden wij ons het recht de voorlopige oplevering uit te stellen in afwachting van de nodige betaling. Alle nadelige prijs- en termijnconsequenties hieraan verbonden zijn voor rekening van de koper.

Wij raden ook aan om voorafgaand aan de voorlopige oplevering de nodige verzekeringen af te sluiten, dit in functie van brand- en stormschade.