

VANYYS

REAL ESTATE

MOUSTIER - DREVE
VERKOOPSLASTENBOEK



TEAM

PROMOTEUR DES MAISONS

INTERVENANTS DANS LE PROJET

VANYS Real Estate bvba

Rue du Follet 10/236

7540 Kain

construction@vanys.be

0475 44 03 23 ou 0495 53 75 12



Architecte

Charles Gerardi

Place de Howardries

7020 HOWARDRIES

0477 534 070



Rapporteur PEB

Thomas LENAERTS

Keizer Karelstraat 14

8800 RUMBEKE (Roulers)

0475 56 86 20



Coordinateur de sécurité

Thomas LENAERTS

Keizer Karelstraat 14

8800 RUMBEKE (Roulers)

0475 56 86 20



Commercialisation

Immo Beguin

Grote markt 35

9600 RONSE

0486 60 66 00

info@immobeguin.be



Beguin
— IMMO —

Stabilité-ingénieur

STBW

Lekedorpstraat 101 bus 01

8600 LEKE

051/ 51 06 19

info@stbw.be



INHOUDSTABEL

1 RUWBOUW

- 1.1 werfinstallatie
- 1.2 Metselwerk
- 1.3 Dak
- 1.4 Gevelbekleding
- 1.5 Buitenschrijnwerk
- 1.6 Isolatie
- 1.7 Blauwe hardsteen - dorpels
- 1.8 Gewapend beton en poutrellen
- 1.9 Gewelven
- 1.10 Afvoerkanalen
- 1.11 Regenwaterput
- 1.12 Wachtbuizen
- 1.13 Putten

2 AFWERKING

- 2.1 Plakwerk
- 2.2 chape
- 2.3 vloerbekleding
- 2.4 Muurbetegeling
- 2.5 Vensterbanken
- 2.6 Vloerbedekking verdieping
- 2.7 Binnendeuren
- 2.8 Trap
- 2.9 Elektriciteit
 - 2.9.1 Algemeen
 - 2.9.2 Stopcontacten en onderbrekers
 - 2.9.3 Telefoon- en tv-provider
 - 2.9.4 Formaliteiten aansluiting
 - 2.9.5 Installatie
- 2.10 Sanitair
 - 2.10.1 Leidingen
 - 2.10.2 aansluitingen
 - 2.10.3 Sanitaire apparaten
- 2.11 Verwarmingsinstallatie
- 2.12 Ventilatie
- 2.13 Zonnepanelen

3 ALGEMEEN

- 3.1 Honoraria architect, veiligheidscoördinator en EPB-verslaggever
- 3.2 Materialen, handelswaarde en aanpassingen
- 3.3 Nutsvoorzieningen
- 3.4 Toegang tot de werf
- 3.5 Publiciteit - plannen

BESCHRIJVING VAN DE WERKEN

De woningen van dit project kunnen volledig gepersonaliseerd worden. Voor alle materialen is er een ruime keuze in de toonzalen aangeduid door de promotor.

1. RUWBOUW

1.1 Werfinstallatie

Het nivelleren van het terrein begint met het verwijderen van de teelaarde tot op een dikte van ca. 20 cm.

De funderingen worden uitgevoerd met een algemene funderingsplaat (radier) volgens de berekeningen van de ingenieur.

De aardingslus zal geplaatst worden volgens de wettelijke reglementen. De sectie zal 35 mm² groot zijn, volgens de geldende regelgeving en volgens de regels der kunst.

1.2 Metselwerk

Metselwerk voor dragende muren en binnenmuren.

Al het dragend metselwerk op het gelijkvloers zal een dikte hebben van 14cm, de niet-dragende muren zullen 9 cm dik zijn en bestaan uit gebakken aarde.

Om opstijgend vocht tegen te gaan wordt een membraan geplaatst van het type DIBA of gelijkwaardig, overal waar dit nodig is, volgens de regels der kunst.

De lateien boven de deuren zijn voorgespannen elementen (Ploegsteert of gelijkwaardig) of in gewapend beton (prefab of ter plaatse gestort) zijn, afhankelijk van de breedte van de opening.

1.3 Dak

De dakbedekking is voorzien in S-pannen van het merk Nelskamp (of gelijkwaardig) met alle toebehoren, eventueel platte delen van het dak in EPDM.

1.4 Gevelmetselwerk (gevelsteen)

De gevelsteen mag gekozen worden in één van showrooms aangeduid door de promotor.

Voorzien waarde: 40 €/m²

Het voorziene metselwerk is van het type halfsteensverband. Boven- en onder de muren zullen open ventilatievoegen voorzien worden.

1.5 Buitenschrijnwerk

Al deze werken worden uitgevoerd in PVC (aluplast-profiel of gelijkwaardig) voor een optimale isolatie. De buitenzijde wordt zwart en de binnenzijde wit. De sectionaalpoort van de garage krijgt dezelfde kleur, een klein kleurverschil is wel mogelijk.

Alle ramen worden voorzien van hoogwaardig dubbel glas. De draairichtingen staan aangeduid op het plan. De voordeur is voorzien van een cilinderslot en een driepuntsluiting.

1.6 Isolatie

De spouwmuurisolatie bestaat uit PIR ($\lambda=0,023$) van 12 cm dik, uit te voeren volgens de

richtlijnen van de fabrikant. Om een goede plaatsing te verzekeren zullen geschikte klemmen gebruikt worden, dit volgens de algemene voorschriften van de fabrikant.

Op de vloerplaat komt een PUR-isolatielaag van 10 cm, deze wordt vlak geschaafd om de vloerverwarming te kunnen plaatsen. Op de bovenste verdieping 4 cm geschaafde PUR. In het dak 18 cm glaswol of rotswol.

1.7 Blauwe hardsteen - dorpels

Kwaliteit "c". Alle dorpels zijn 5cm dik. De garagedorpel (indien van toepassing) wordt afgerond. Deur- en garagedorpels (indien van toepassing) zijn voorzien van een opstand.

1.8 Gewapend beton en poutrellen

Gewapend beton of stalen liggers zijn voorzien worden waar nodig volgens de regels der kunst en volgens het plan van de ingenieur.

Koudebruggen worden vermeden door geschikt isolatiemateriaal. De stalen liggers zullen behandeld worden met een laag roestwerende verf. Het staal dat aan de buitenkant zichtbaar blijft, zal gegalvaniseerd zijn.

1.9 Gewelven

Geprefabriceerde elementen in gewapend beton, volgens de plannen van de ingenieur. Plaatsing volgens de voorschriften van de fabrikant. Een druklaag met of zonder wapening (of voorgespannen beton) zal aangebracht worden. In de garage en andere ruimten waar het plafond niet geplakt wordt, worden er gladde gewelven voorzien.

1.10 Riolering

Buizen in pvc (CE-normen), volgens het plan en de studie van de architect. Plaatsing volgens de regels der kunst. Vanaf de laatste collector wordt ook nog een buis naar de straat voorzien. De riolering is van het gescheiden type (scheiding van het afvalwater en het regenwater) De aansluiting op het rioleringsnet is voorzien.

1.11 Regenwaterput

Geprefabriceerde betonnen tank, inhoud 10.000 L met "Overloop"-sifonput. Wachtbuis te voorzien volgens het plan. Betonnen deksel. Er is een hydrofoorgroep in de put voorzien.

Apparaten op regenwater: wc / wasmachine / buitenkraan / garage

1.12 Wachtbuizen voor nutsvoorzieningen

Pvc-wachtbuizen te plaatsen zoals voorzien op het plan. De buizen beantwoorden aan de voorschriften van de leveranciers (elektriciteit, telefoon, waterdistributie, ...). In de buizen wordt een trekdraad voorzien om de aansluitingen te vergemakkelijken.

De eigenlijke aansluiting van de voorzieningen is de verantwoordelijkheid van de bouwheer.

Een energiebocht is voorzien voor de verschillende aansluitingen.

1.13 Putten

Er worden twee controleputten voorzien. Controleputten in pvc, type naar aangepast aan de situatie en aantal aansluitingen.

2. AFWERKING

2.1 Plakwerk

Plakwerk aan te brengen met een pistool, (Knauff of gelijkwaardig). Uit te voeren volgens de regels der kunst met gegalvaniseerde hoekijzers op de hoeken. Het plakwerk is overal voorzien, behalve in de garage, de berging en de wasruimte.

De raamomlijstingen worden ook gepleisterd, met uitzondering van ramen in ruimten waar er géén plakwerk is, die raamomlijstingen worden afgewerkt in MDF.

2.2 Chape op verdiep

Op de verdieping is er een chape van 8 cm voorzien op een op een laag vloerisolatie PUR van 4 cm. Deze isolatie wordt geschaafd om de vloerverwarming te kunnen plaatsen.

2.3 Vloerbekleding

Naar keuze: in de showroom aangeduid door de promotor.
(HW = handelswaarde)

Gelijkvloers:

Betegeling: CW: € 40/m² (excl. btw) 45 x 45

Plinten: CW: € 15/m² (excl. btw)

Inkomhal - living - toilet - keuken -

In de garage voorzien we een vetwerende vloer met een HW van € 20 excl. btw met aangepaste plinten.

verdieping:

Betegeling (badkamer en wc) : HW: € 40/m² (excl. btw)

Plinten : HW: € 15/m² (excl. btw)

Indien faience wordt voorzien: geen plinten.

2.4 faience

Naar keuze: in een door de promotor aangeduide showroom.

Voorziene hoeveelheid: de volledige douche en 2 lagen boven de badrand.

HW: 40 €/m² (excl. BTW)

Indien een douche voorzien wordt van faience, zal de muur eerst behandeld worden met een vochtwerende cementering en een kerdi doek..Vensterbanken

Travertin: breedte 20 cm

2.5 Venstertabletten

Deze zijn in travertin, 20 cm.

2.6 Vloerbekleding op het verdiep

De slaapkamers en nachtgang zijn enkel voorzien van een gladde chape. Er is wel mogelijkheid om parket of vloer te plaatsen mits het betalen van een supplement. De zoldervloer is voorzien in OSB.

2.7 Binnendeuren

Alle binnendeuren zijn schilderdeuren met krukken en scharnieren in inox.

2.8 Trap

Trap in beukenhout 1ste keus, met stootbord en balustrade. Niet inbegrepen: naturel vernissen.

2.9 Elektriciteit

2.9.1 Algemeen

Uitgevoerd volgens de bestaande voorschriften, met inbegrip van automatische zekeringen, stroomonderbrekers en conformiteitsattest.

Er wordt een elektriciteitsplan opgesteld. De onderstaande tabel geeft een overzicht van de geplande basisuitvoering. Andere opties zijn mogelijk, dit wordt echter verrekend in de finale prijs.

2.9.2 Stopcontacten en onderbrekers

Ingewerkt in de muur, behalve op plaatsen waar de muur niet geplafonneerd is (garage, kelder, enz.), kleur wit, merk Niko, Ticino of gelijkwaardig.

2.9.3 Telefoon- en tv-provider

De 3/4"-buizen worden voorzien tot de gewenste plaats (elk 1x), voorzien van een trekdraad.

2.9.4 Formaliteiten aansluiting

De installateur zal alle inlichtingen over de vermogens verstrekken die nodig zijn. De bouwheer zal de aanvraag doen voor de aansluiting (idem voor alle wateraansluitingen, distributie, telefoon enz.). Al deze aansluitingen zullen ten laste zijn van de bouwheer.

De bouwheer zal met de elektriciën de exacte plaats van de stopcontacten, schakelaars en lichtpunten bespreken.

2.9.5 Installatie

| PLAATS | Lichtpunt | Deurbel | Stopcontacten | Televisie | UTP |
|------------|-----------|---------|---------------|-----------|-----|
| Inkomhal | 1-DD | 1 | | | |
| Keuken | 1-SD | | 6 | | |
| Eetkamer | 1-DD | | 2 | | |
| Salon | 1-DD | | 3 | 1 | 1 |
| Wasruimte | 1-SD | | 2 | | |
| Toilet (2) | 1-SD | | | | |
| Berging | 1-SD | | 1 | | |
| Slaapkamer | 1-DD | | 2 | | |
| Badkamer | 1-SD | | 2 | | |
| Nachthal | 1-TD | | | | |
| Buiten | 2-SDT | | 1 | | |
| Garage | 1-DD | | 6 | | |
| | | | | | |

SD: ENKELE RICHTING

DD: DUBBELE RICHTING

TD: DRIEDUBBELE RICHTING

SDT: ENKELE RICHTING MET VERKLIKKER

Er is geen lichtpunt voorzien voor de ruimte onder de trap (kleine berging), voor het geval deze ruimte uitkomt in de garage.

2.10 Sanitair

2.10.1 Leidingen

De sanitaire installatie zal uitgevoerd worden volgens de beschrijving onder nr. 2.10.3. De plaats van de sanitaire toestellen staat aangeduid op het plan. De leidingen worden voorzien in VPE-buizen, sectie volgens het debiet. De afvoerbuizen zijn in pvc.

2.10.2 Aansluitingen

Alle elektriciteit-, water-, tv-, gas- en telefoonaansluitingen vallen onder de verantwoordelijkheid van de bouwheer. De plaats van de teller wordt op het plan aangegeven. De aansluiting is de verantwoordelijkheid van de bouwheer, die de nodige stappen zal ondernemen. De aansluiting op de meter en de controle van de leidingen worden door de installateur van het sanitair uitgevoerd.

2.10.3 Toestellen

U kunt voor een HW van 2.500 euro excl. BTW uw keuze maken bij de door de promotor bepaalde leverancier

2.11 Verwarmingsinstallatie

Een warmtepompsysteem met vloerverwarming zorgt voor verwarming en warm water. De volgende temperaturen (bij een buitentemperatuur van - 10°) zijn in aanmerking genomen:

| | |
|------------------|------|
| Inkomhal: | 18°C |
| Living & keuken: | 22°C |
| Badkamer: | 24°C |
| Slaapkamers: | 20°C |

In geval van wijzigingen in de indeling van de huizen wordt het oorspronkelijke plan gebruikt als basis om rekening te houden met eventuele kosten door het verhogen van de temperatuur van de centrale verwarming (als bijvoorbeeld een ruimte met een temperatuur van 18°C in de living wordt opgenomen, wordt de verhoging van 18°C naar 22°C aan de klant in rekening gebracht).

2.12 Ventilatie

Er wordt een verluchtingssysteem D voorzien. Een groot deel van de warmte van de afgevoerde lucht wordt gerecupereerd en herbruikt om de (koude) toevoerlucht voor te verwarmen. Zo kan u minimaal en gecontroleerd ventileren.

2.13 Zonnepanelen

De woningen zijn voorzien van 6 zonnepanelen van 450 WP (2.700 WP) met een omvormer van 3,3 KVA. De zonnepanelen zijn compatibel om deze later met een batterij te verbinden.

3. ALGEMEEN

3.1 Honoraria van de architect, veiligheidscoördinator en EPB-rapporteur

De honoraria van de architect, EPB-rapporteur, veiligheidscoördinator, landmeter en ingenieur zijn in de prijs inbegrepen (volgens bijgevoegde prijsfiche). Als de koper echter beslist om de plannen te wijzigen binnen de mogelijke en toegestane limieten, kan deze wijziging onderworpen worden aan een vergoeding in de vorm van aanvullende honoraria.

3.2 Materialen, handelswaarde en aanpassing

In het bestek wordt soms de term "handelswaardewaarde" gebruikt. Onder "handelswaarde" verstaan we de verkoopprijs aan een particulier (detailhandelsprijs), materiaal dat op de werf wordt geleverd, exclusief btw. Voorbeeld: Als de tegels bij een groothandelaar worden gekocht, is de "handelswaarde" de verkoopprijs die de groothandelaar aan de particulier in rekening brengt.

De koper heeft de mogelijkheid om andere materialen te kiezen dan de materialen die in dit standaardbestek worden aangeboden (alleen van de leverancier aangewezen door de promotor). Deze keuze van niet-standaard materialen geeft de aannemer echter het recht om een toeslag in rekening te brengen. Ook als de klant een materiaal kiest waarvan de commerciële waarde gelijk is aan die van het standaardmateriaal dat in dit bestek is opgenomen, kan de promotor een toeslag vragen voor de plaatsing van het materiaal.

De koper zal tijdig door de promotor worden gecontacteerd om zijn keuze van tegels, sanitair en keuken van de leveranciers aangewezen door de promotor vast te leggen. De koper is verplicht zich te houden aan de desbetreffende termijnen.

3.3 Nutsvoorzieningen

Alle kosten met betrekking tot de aansluiting, de installatie, de inbedrijfstelling, het testen, het verbruik en het abonnement van publieke nutsvoorzieningen (water, gas, elektriciteit, telefoon, internet, afvoer, tv-fm-distributie) zijn niet in de verkoopprijs inbegrepen en zijn dus ten laste van de kopers. Daar deze kost verschilt van gemeente tot gemeente, zal deze kost verrekend worden tijdens de werken.

3.4 Toegang werf

De toegang tot de werf is strikt verboden voor elke persoon die niet betrokken is bij de uitvoering van de werken. De koper of zijn vertegenwoordiger mag de werf alleen bezoeken als hij wordt begeleid door een vertegenwoordiger van de promotor en/of de werfleider.

In het weekend en tijdens de bouwvakanties is de werf niet toegankelijk, zelfs niet op eigen risico. Bezoekers zijn verplicht zich te houden aan de plaatselijke bouwvoorschriften. De promotor wijst alle aansprakelijkheid af bij ongevallen die zich op de werf voordoen. Bezoeken gebeuren altijd op eigen risico van de bezoeker(s).

3.5 Publiciteit - plannen

Na afloop van de werken heeft de aannemer het recht om één of meer foto's van zijn werk te maken voor gebruik in promotionele acties of als naslagwerk voor zijn toekomstige klanten.

In geval van verschillen tussen het bestek en de (3d-)plannen, is de verklaring in dit bestek van toepassing.

Gedaan te Doornik, op/...../.....

in drievoud.

Voor akkoord:

De aannemer:

Architect

De koper(s):