



TOPO-IMMO

COMMERCIEEL LASTENBOEK SMID LAMBRECHTSTRAAT





SMID LAMBRECHTSTRAAT

Smid Lambrechtstraat 80, 9406 Outer

HET TEAM

BOUWHEER Unicas NV
Kerkstraat 38
1755 Gooik (Oetingen)

ARCHITECT

VERKOOP TOPO-IMMO bvba
Nieuwstraat 9
9450 Denderhoutem
www.topo-immo.be
ellen@topo-immo.be

NOTARIS

**STUDIEBUREAU
STABILITEIT**

**VEILIGHEIDS-
COÖRDINATIE**

**EPB-
VERSLAGGEVING**



SMID LAMBRECHTSTRAAT

Smid Lambrechtstraat 80, 9406 Outer

PROJECTBESCHRIJVING

“Project Vondelen is de ideale woonplaats en biedt meerwaarde in de toekomst”



SMID LAMBRECHTSTRAAT

Smid Lambrechtstraat 80, 9406 Outer





SMID LAMBRECHTSTRAAT

Smid Lambrechtstraat 80, 9406 Outer

DE KEUZE VAN DE INPLANTING

Smid Lambrechtstraat is een nieuwbouwproject gelegen in Outer (Ninove):

- Vlakbij openbaar vervoer
- Winkels op wandel- en fietsafstand
- Scholen op wandel- en fietsafstand (+/- 2km)
- Dichtbij sporthal



SMID LAMBRECHTSTRAAT

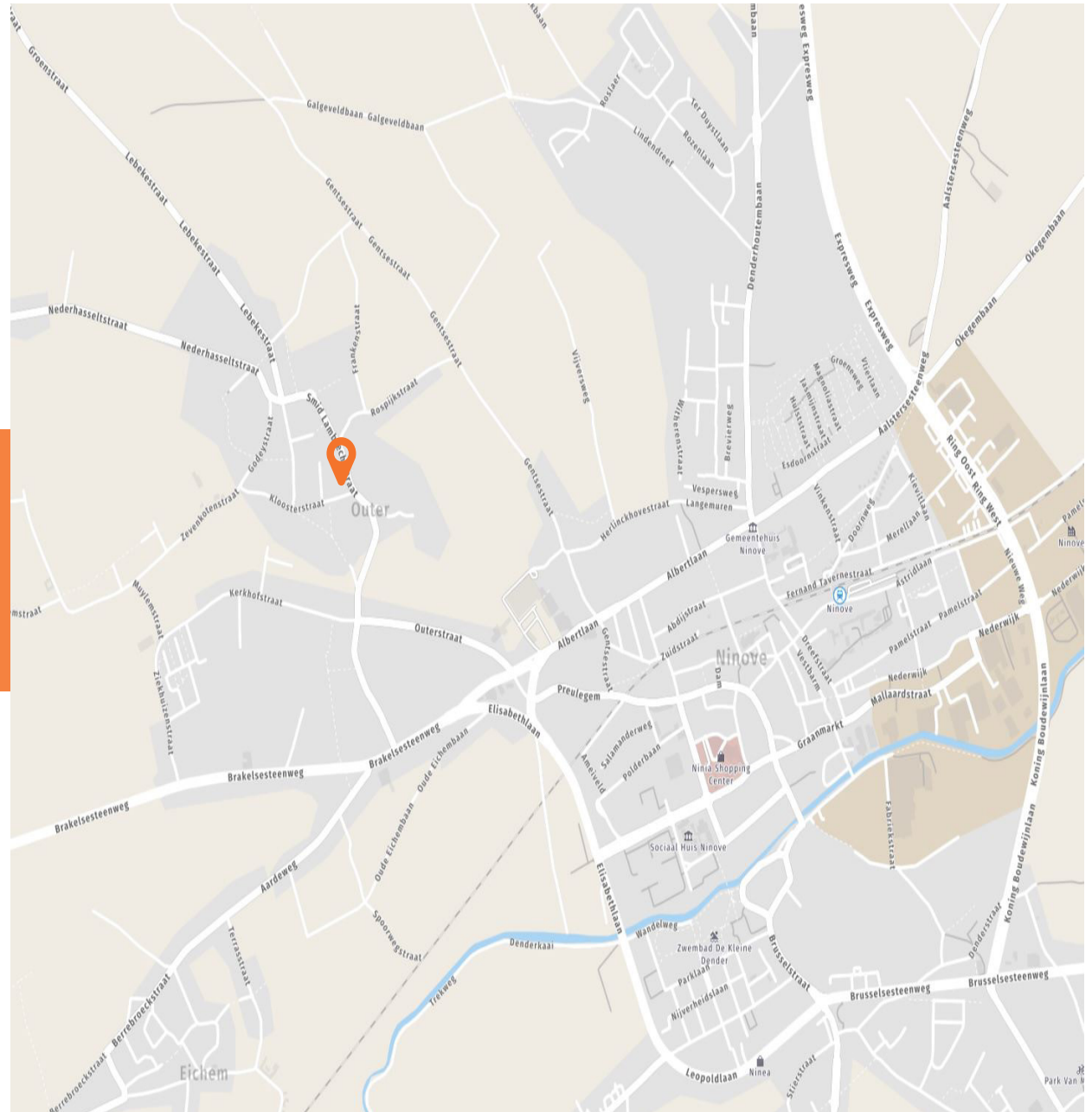
Smid Lambrechtstraat 80, 9406 Outer

DE UITSTRALING EN INRICHTING VAN HET GEBOUW

Bij de uitwerking van het project heeft de architect en de bouwpromotor extra aandacht besteed aan:

- Een persoonlijke uitstraling en een hedendaagse look van het gebouw
- Het vermijden van anonimiteit en het creëren van een persoonlijke en huiselijke sfeer
- Maximale functionaliteit van de leefruimtes
- De latere onderhoudskosten zo laag mogelijk te houden door het gebruik van duurzame en onderhoudsvriendelijke materialen
- Alle woningen zijn energiezuinig

Smid Lambrechtstraat 80, 9406 Outer





SMID LAMBRECHTSTRAAT

Smid Lambrechtstraat 80, 9406 Outer

INDELING

De woningen worden als volgt onderscheiden:

woning	type	slaapkamers	Bewoonbare oppervlakte	Oppervlakte perceel	terras	prijs excl. kosten
LOT 1	GB	5	232,00 m ²	273 m ²	25,99 m ²	€ 521.115,00
LOT 2	GB	5	227,08 m ²	279 m ²	25,99 m ²	€ 484.499,00



SMID LAMBRECHTSTRAAT

Smid Lambrechtstraat 80, 9406 Outer

BESCHRIJVING DER WERKEN

Dit bestek heeft als doel een zo correct mogelijke beschrijving te geven van het project. Het is vanzelfsprekend dat alle partijen zich hieraan, zo getrouw mogelijk trachten te houden tijdens de realisatie van dit project.

Het blijft echter onmogelijk om alles vooraf tot in detail te voorzien, daarom behouden wij ons het recht om van dit bestek af te wijken in zoverre:

- De kwaliteit en het comfortniveau van de woningen daardoor niet nadelig beïnvloed worden
- De uitvoeringstermijn hierdoor niet verlengd wordt
- Dit geen aanleiding geeft tot meerkosten voor de koper

Redenen die tot afwijking van dit bestek aanleiding kunnen geven zijn:

- Wijzigingen die opgelegd worden door de overheid, normen en reglementeringen
- Het optreden van onvoorziene omstandigheden tijdens de uitvoering van het project



SMID LAMBRECHTSTRAAT

Smid Lambrechtstraat 80, 9406 Outer

BESCHRIJVING DER WERKEN

ALGEMENE KOSTEN

BOUWAANVRAAG EN OPVOLGING VAN DE WERKEN

Voor dit project werd reeds een bouwvergunning bekomen, alsook een uitvoeringsplan opgesteld. Het ereloon van de architect is in de aanbidding inbegrepen en omvat ook de opvolging van de werken.

ALGEMEENHEDEN

Wij zorgen zelf voor water en elektriciteit tot de definitieve tellers geplaatst kunnen worden, er zijn dus geen extra kosten voor voorlopige aansluitingen. Eens de tellers worden geplaatst, is het voor UNICAS toegestaan hiervan gebruik te maken. Wij zorgen voor een nette werf en voor alle wettelijke veiligheidsbepalingen voor de door ons uit te voeren werken.

VEILIGHEIDSCOÖRDINATIE

De coördinatietaken betreffende ontwerp en verwezenlijking van de woning volgens de wet van 4/8/1996, betreffende het welzijn van de werknemers bij de uitvoering van hun werk en het KB van 25/1/2001, gewijzigd door het KB van 19/01/2005, betreffende de

Tijdelijke of Mobiele Bouwplaatsen zijn voorzien.

VERSLAGGEVING ENERGIEPRESTATIEREGELGEVING (EPB)

De verslaggever stelt de startverklaring op, dient de EPB-aangifte in en levert het energiecertificaat af. Een blowerdoortest wordt standaard voorzien. De luchtdichtheid van de woning wordt gemeten, wat onmiddellijk de goede plaatsing van de isolatie weergeeft.

VENTILATIEVOORONTWERP

Het ventilatievoorontwerp is een plan waarop de verschillende ventilatiecomponenten aangeduid staan. Het ventilatievoorontwerp specificeert dus voor welk ventilatiesysteem gekozen werd en hoe het ventilatiesysteem in het gebouwon ontwerp past. Het is eigenlijk een overzicht van de ventilatie-installatie die door de architect in uw woning wordt voorzien. Dit voorontwerp is niet bindend, het kan worden gezien als een voorstel dat later wordt gefinetuned en nagerekend. Het voorontwerp moet aan de EPB-startverklaring toegevoegd worden.



SMID LAMBRECHTSTRAAT

Smid Lambrechtstraat 80, 9406 Outer

BESCHRIJVING DER WERKEN

DELFT-, FUNDERING- EN RIOLERINGSWERKEN

DELFT- EN FUNDERINGSWERKEN

De funderingen worden uitgevoerd in overeenstemming met de studie van het ingenieursbureau.

Op de bodem van de fundering wordt, als aarding voor de elektriciteitsinstallatie, een in lood omhulde koperdraad-aardingslus geplaatst. Deze voldoet zowel inzake samenstelling (koper en lood) als diameter (35 mm²) aan het A.R.E.I. (Algemeen Reglement op de Elektrische Installatie). Op de plaats waar de teller van de elektrische installatie voorzien is, wordt de aardingslus omhoog geleid en later verbonden met de aardingsklemmen.

De uitgegraven funderingssleuven worden gevuld met stortbeton voor funderingen (Beton sterkteklasse C 20/25), aangemaakt door een betoncentrale met waarborgmerk Benor.

Telefoon, tv, elektriciteit, water en evt. gas moeten later worden binnengebracht via een ondergrondse

aansluitbocht. Deze bestaat uit vijf aan elkaar gemonteerde kunststof buizen. De aannemer levert en plaatst deze aansluitbocht. De effectieve aansluiting van de telefoon, tv, elektriciteit, water en evt. gas moet wel worden voorzien door de koper. De werkput ten behoeve van de nutsmaatschappijen voor het binnenbrengen van de leidingen is inbegrepen

RIOLERINGEN

Bij het ontwerp van het rioleringsstelsel wordt rekening gehouden met de aangelegde terrassen en opritten. Het rioleringsnet wordt met lichte helling uitgevoerd in grijze, harde pvc-buizen, overal diameter 110 mm, met waarborgmerk Benor. De buizen worden gekoppeld met moffen. De wanddikte van de buizen en de hulpstukken is 3,2 mm. De afvoerbuizen worden in lichte helling uitgevoerd met een scheiding van regenwater en vuil water.

Er wordt een regenwaterput voorzien met een capaciteit van 5.000 liter, waarvan de overloop is aangesloten op een infiltratieput. De overloop hiervan wordt aangesloten op het openbaar rioleringsstelsel.



SMID LAMBRECHTSTRAAT

Smid Lambrechtstraat 80, 9406 Outer

BESCHRIJVING DER WERKEN

Tevens wordt er een septiektank voorzien per woning met een capaciteit van 2.000 liter.

Toezichtputten, sifonput, reukafsnijders en hulpstukken worden eveneens in pvc uitgevoerd. Toezichtputten en sifonput worden verhoogd en afgedekt met een pvc deksel. Zo zijn ze gemakkelijk toegankelijk voor onderhoud. De hulpstukken zijn voorzien van een kunststof dichtingsring.

Het rioleringsstelsel wordt gescheiden uitgevoerd tot net voor de rooilijn. Het circuit voor regenwater en afvoer van afvalwater kan nu (of later als de openbare riolering daar nog niet op voorzien is) gescheiden aangesloten worden, zonder dat er nog ingrijpende werken aan uw privé-rioleringsstelsel hoeven te gebeuren. De keuring van de privé-riolering is inbegrepen in onze aanneming.

De aansluitingen zijn ten laste van de koper.

RUWBOUW

DE BUITENMUREN

De buitenmuren van het gebouw als volgt samengesteld: een muur van gevelsteen, luchtsponw, isolatie en een binnenmuur van 14 cm dik. Deze worden door middel van gegalaniseerde spouwankers met druipneus verankerd.

De aanzet van alle snelbouwmuren wordt uitgevoerd met een super-isolerende steen (type Ytong-Kimblok). Dit teneinde de EPB score te bevorderen.

De toegepaste gevelsteen is een Vandersanden Wapper Snowdust gelijmd (HF 228/90/44mm) voorzien van het Benor keurmerk.

De verwerking gebeurt volgens de keuze en richtlijnen van de architect.

SPOUWISOLATIE

In de spouw tussen gevelsteen en binnenmuur wordt een spouwisolatie voorzien van 10 cm PUR of gelijkwaardig. De muurisolatie wordt verankerd met



SMID LAMBRECHTSTRAAT

Smid Lambrechtstraat 80, 9406 Outer

BESCHRIJVING DER WERKEN

spouwaken aan de binnenmuur. Tussen de isolatie en de gevelsteen is er een luchtspouw voorzien, deze garandeert de goede ventilatie van de buitenmuren

DE BINNENMUREN

De binnenmuren worden uitgevoerd in rode geperforeerde bakstenen (type Porotherm) met een breedte van 14 cm (dragende muren) of 9 cm (niet-dragende muren), en volgens de aanduidingen op het bouwplan. Vloer- en spouwisolatielagen, en vloerisolatielagen onderling, kunnen geen rechtstreeks contact maken. Om de thermische snede te behouden, en deze lineaire bouwknopen EPB-aanvaardbaar te maken, wordt de onderste laag snelbouw vervangen door een laag cellenbeton, merk Ytong, type kimblok. Binnenspouwblad en dragende binnenmuren 14 cm dik, niet dragende binnenmuren 9 cm dik.

PREDALLEN, GEWELVEN EN BETONBALKEN

Boven de ramen en deuren worden gewapende betonbalken geplaatst (beton sterkteklasse C 25/30),

en er wordt gewerkt met L-ijzers, gelakt in de kleur van het schrijnwerk. De hoogte en type wapening van betonbalken wordt bepaald in functie van de belasting en de overspanning, in overeenstemming met de studie van het ingenieurbureau. De nodige bekistingen worden aangebracht.

De wapeningskorf wordt in de werkplaats gemaakt, gelast en geplaatst. Het beton wordt gestort en na voldoende wachttijd ontkist.

Eventuele stalen profielen zijn vooraf behandeld met een roestwerende verf.

Het plafond boven het gelijkvloers bestaat uit gladde predallen uit hoogwaardig beton. Deze geprefabriceerde, voorgewapende betonplaten worden, na het plaatsen van de nodige bijkomende wapening, voorzien van een supplementaire betonlaag, zodat één massieve betonplaat wordt bekomen (beton sterkteklasse C 25/30). De gespecialiseerde fabrikant maakt een legplan voor de constructie. De nuttige belasting is 400 kg/m².



SMID LAMBRECHTSTRAAT

Smid Lambrechtstraat 80, 9406 Outer

BESCHRIJVING DER WERKEN

Het plafond boven de verdieping bestaat uit betonwelfsels uit hoogwaardig beton getrild in metalen bekisting en thermisch verhard (waarborgmerk Benor) volgens studie architect. Bovenop de betonwelfsels wordt een druklaag geplaatst, gewapend met een net in staal met mazen van 15 bij 15 cm. De gespecialiseerde fabrikant maakt een legplan voor de constructie. De nuttige belasting is 400 kg/m².

DORPELS

Aan de opening van ramen, buitendeuren en garagepoort worden langs de buitenzijde dorpels geplaatst, hetzij in blauwe hardsteen, hetzij in aluminium zoals voorzien op het plan, voorzien van een waterlijst. De dorpel onder de garagepoort wordt tussen de dagopening geplaatst. De voegen worden opgespoten met een plastisch voegmiddel.

DAKTIMMER

Dakschrijnwerk uit hout (eerste keus oregontimmerhout of douglas). Alles wordt ter plaatse getimmerd, er worden geen prefab-spanten gebruikt. Dakconstructie volgens plan.

DAKBEDEKKING

ISOLATIE

De voorgestelde isolatie voldoet aan alle normen en wetgevingen.
Hellend dak: 18cm glaswoldeken met apart damp scherm.

REGENWATER AFVOERBUIZEN

De niet in de gevel zichtbare afvoerbuizen worden uitgevoerd in kunststof (PE). De nodige hulp- en bevestigingsstukken worden voorzien om een afloop volgens de regels van de kunst mogelijk te maken.



SMID LAMBRECHTSTRAAT

Smid Lambrechtstraat 80, 9406 Outer

BESCHRIJVING DER WERKEN

DAKPANNEN

Als dakafwerking werd geopteerd voor zwarte leien type Eternit Alterna.

DAKVLAKRAMEN

De woningen omvatten elk 6 dakvlakramen type Velux 66/118 FK06.

BUITENSCHRIJNWERK

De ramen en deuren worden op maat gemaakt en zijn vervaardigd uit Aluminium Reynaers profielen, reeks Masterline 8, of gelijkwaardig. Hefschuifdeuren zijn vervaardigd uit profielen reeks CP 130 LS. De draaizin van de ramen en deuren is zoals afgebeeld op de uitvoeringsplannen.

De kleur binnen en buiten is RAL 8022 (zwart-bruin).

De beglazing Thermobel top 1.0 voorzien van een zwarte Warm Edge spacer, en heeft een warmte doorgangscoefficiënt $U_g = 1W/(m^2K)$.

Ramen welke voor de glasnorm dienen beveiligd te zijn tegen doorvallen van personen, worden voorzien van gelaagd glas.

Alle schuiframen op het gelijkvloers hebben een verzonken dorpelprofiel, zodat een minimale overstaphoogte wordt bekomen.

Opendraaiende ramen op het verdiep zijn voorzien met een slot voor de valbeveiliging. Vooruitspringend raamkadergeheel in voorgevel volgens ontwerp.

Raam en deurkrukken in Alu in zelfde RAL kleur als het schrijnwerk.

Een voordeurtrekker is voorzien volgens het ontwerp van de architect.

De voordeur is in Alu volgens ontwerp en beglaasd met Dark Grey glas.

De garagepoort is standaard een geautomatiseerde kantelpoort, met Thermo Ayous Rib 6 full black (idem als de gevelbekleding in de voorgevel) en voorzien van twee voorgeprogrammeerde handzenders.



SMID LAMBRECHTSTRAAT

Smid Lambrechtstraat 80, 9406 Outer

BESCHRIJVING DER WERKEN

ELEKTRICITEITSINSTALLATIE

De elektrische installatie wordt uitgevoerd in overeenstemming met de voorschriften van het 'Algemeen Reglement op de Elektrische Installatie' (A.R.E.I.).

Alle schakelaars en stopcontacten zijn van het type inbouw, merk Niko Original of gelijkwaardig, wit of beige en zijn voorzien van een kinderbeveiliging en een aardingspen.

De kosten van aansluiting vanaf de zekeringkast zijn ten laste van de koper. Boven de ondergrondse aansluitbocht wordt een houten plaat geplaatst die dient als bevestigingsbasis voor de tellers.

Het keuren van de elektriciteitsinstallatie door een erkend organisme, de daaraan verbonden kosten en het opstellen van de elektrische schema's zijn in deze aanbieding inbegrepen.

Volgende elektrische installatie is voorzien conform de elektriciteitsplannen aan dit lastenboek gehecht:

WONING 1 (LINKSE WONING)

Inkom:

- 2 lichtpunten met 2 schakelaars
- 1 enkelvoudige stopcontact
- standaard belinstallatie (ding dong)

WC gelijkvloers:

- 1 lichtpunt met 1 schakelaar

Eetkamer en salon:

- voeding thermostaat
- 2 enkelvoudige stopcontacten
- 2 dubbelvoudige stopcontacten
- 1 viervoudig stopcontact
- 1 TV-aansluiting (coax)
- 2 UTP-aansluitingen
- 2 lichtpunten met 2 schakelaars
- 2 lichtpunten met 2 schakelaars

Keuken:

- 4 lichtpunten met 2 schakelaars
- 2 lichtpunten met 1 schakelaar
- 2 tweevoudige stopcontacten
- 1 aansluiting kookvuur
- 1 stopcontact oven



SMID LAMBRECHTSTRAAT

Smid Lambrechtstraat 80, 9406 Outer

BESCHRIJVING DER WERKEN

- 1 stopcontact microgolf oven
- 1 stopcontact ijskast
- 1 stopcontact dampkap
- 1 stopcontact vaatwasser

FIETSENBERGING EN BERGING:

- 1 stopcontact regenwaterpomp
- 1 stopcontact wasmachine
- 1 stopcontact droogkast
- 1 tweevoudig stopcontact
- 1 enkelvoudig stopcontacten
- 3 lichtpunten met 2 schakelaars
- voeding zonnepanelen
- UTP-leiding zonnepanelen
- Voeding elektrische wagen

BUITEN:

- voeding buitenvoeler
- 2x afzonderlijk lichtpunt (buiten) met 1 dubbelpolige schakelaar
- 1 stopcontact waterdicht in opbouw

NACHTHAL:

- 3 lichtpunten met 3 schakelaars
- 2 enkelvoudige stopcontacten

WC VERDIEP:

- 1 lichtpunt met 1 schakelaar

SLAAPKAMER OUDERS:

- 1 tweevoudige stopcontact
- 2 enkelvoudige stopcontacten
- 2 lichtpunten met 3 schakelaars
- TV aansluiting

KINDERKAMER 1:

- 1 lichtpunt met 1 schakelaar
- 2 tweevoudige stopcontacten
- 1 enkelvoudig stopcontacten
- TV aansluiting

KINDERKAMER 2:

- 1 lichtpunt met 1 schakelaar
- 2 tweevoudige stopcontacten
- 1 enkelvoudig stopcontact

BADKAMER:

- voeding elektrische verwarming
- 2 lichtpunten met 1 schakelaar
- 1 lichtpunt met 1 schakelaar
- 2 enkelvoudige stopcontacten



SMID LAMBRECHTSTRAAT

Smid Lambrechtstraat 80, 9406 Outer

BESCHRIJVING DER WERKEN

NACHTHAL OP ZOLDER:

- 2 lichtpunten met 2 schakelaars
- 1 enkelvoudige stopcontact

BERGING OP ZOLDER:

- 1 lichtpunt met 1 schakelaar
- 1 stopcontact ventilatie-unit
- 1 stopcontact ketel

ZOLDERKAMER 1:

- 1 lichtpunt met 1 schakelaar
- 2 enkelvoudige stopcontacten
- 1 stopcontact voor latere elektrische verwarming

ZOLDERKAMER 2:

- 1 lichtpunt met 1 schakelaar
- 2 enkelvoudige stopcontacten
- 1 stopcontact voor latere elektrische verwarming

SANITAIRE CEL OP ZOLDER:

- voeding elektrische verwarming
- 2 lichtpunten met 1 schakelaar
- 1 lichtpunt met 1 schakelaar
- 2 enkelvoudige stopcontacten

WONING 2 (RECHTSE WONING)

INKOM:

- 2 lichtpunten met 2 schakelaars
- 1 enkelvoudige stopcontact
- standaard belinstallatie (ding dong)

WC GELIJKVLOERS:

- 1 lichtpunt met 1 schakelaar

EETKAMER EN SALON:

- voeding thermostaat
- 2 enkelvoudige stopcontacten
- 2 dubbelvoudige stopcontacten
- 1 viervoudig stopcontact
- 1 TV-aansluiting (coax)
- 2 UTP-aansluitingen
- 2 lichtpunten met 2 schakelaars
- 2 lichtpunten met 2 schakelaars

KEUKEN:

- 4 lichtpunten met 2 schakelaars
- 2 lichtpunten met 1 schakelaar
- 2 tweevoudige stopcontacten
- 1 aansluiting kookvuur
- 1 stopcontact oven



SMID LAMBRECHTSTRAAT

Smid Lambrechtstraat 80, 9406 Outer

BESCHRIJVING DER WERKEN

- 1 stopcontact microgolf oven
- 1 stopcontact ijskast
- 1 stopcontact dampkap
- 1 stopcontact vaatwasser

GARAGE:

- 1 stopcontact motor garagepoort
- 1 stopcontact regenwaterpomp
- 1 stopcontact wasmachine
- 1 stopcontact droogkast
- 1 tweevoudig stopcontact
- 1 enkelvoudig stopcontacten
- 3 lichtpunten met 2 schakelaars
- voeding zonnepanelen
- UTP-leiding zonnepanelen
- Voeding elektrische wagen

BUITEN:

- voeding buitenvoeler
- 2x afzonderlijk lichtpunt (buiten) met 1 dubbelpolige schakelaar
- 1 stopcontact waterdicht in opbouw

NACHTHAL:

- 3 lichtpunten met 3 schakelaars
- 2 enkelvoudige stopcontacten

WC VERDIEP:

- 1 lichtpunt met 1 schakelaar

SLAAPKAMER OUDERS:

- 1 tweevoudige stopcontact
- 2 enkelvoudige stopcontact
- 2 lichtpunten met 3 schakelaars
- TV aansluiting

KINDERKAMER 1:

- 1 lichtpunt met 1 schakelaar
- 2 tweevoudige stopcontacten
- 1 enkelvoudig stopcontacten
- TV aansluiting

KINDERKAMER 2:

- 1 lichtpunt met 1 schakelaar
- 2 tweevoudige stopcontacten
- 1 enkelvoudig stopcontact

BADKAMER:

- voeding elektrische verwarming
- 2 lichtpunten met 1 schakelaar
- 1 lichtpunt met 1 schakelaar
- 2 enkelvoudige stopcontacten



SMID LAMBRECHTSTRAAT

Smid Lambrechtstraat 80, 9406 Outer

BESCHRIJVING DER WERKEN

NACHTHAL OP ZOLDER:

- 2 lichtpunten met 2 schakelaars
- 1 enkelvoudige stopcontact

BERGING OP ZOLDER:

- 1 lichtpunt met 1 schakelaar
- 1 stopcontact ventilatie-unit
- 1 stopcontact ketel

ZOLDERKAMER 1:

- 1 lichtpunt met 1 schakelaar
- 2 enkelvoudige stopcontacten
- 1 stopcontact voor latere elektrische verwarming

ZOLDERKAMER 2:

- 1 lichtpunt met 1 schakelaar
- 2 enkelvoudige stopcontacten
- 1 stopcontact voor latere elektrische verwarming

SANITAIRE CEL OP ZOLDER:

- voeding elektrische verwarming
- 2 lichtpunten met 1 schakelaar
- 1 lichtpunt met 1 schakelaar
- 2 enkelvoudige stopcontacten

SANITAIR EN VERWARMING

LEIDINGEN

De koud- en warmwaterleidingen worden uitgevoerd als meerlagenbuis met mantel, opgebouwd uit 3 lagen. De binnen en buitenbuis bestaat uit vernet polyethyleen.

Tussenin bevindt zich een aluminium buis. De 3 lagen worden aan elkaar vastgehecht d.m.v. speciale verbindinglagen. De buizen zijn zuurstofdicht en hebben een hoge weerstand tegen agressief water en tegen uitwendige aantasting door agressieve werkstoffen. De mantel heeft naast het beschermen van de buis tegen beschadiging als hoofddoel de vrije uitzetting van de binnenbuis op te vangen. De collectoren en leidingen van de nutsmaatschappijen worden niet afgekast.

De afvoeren worden uitgevoerd in pvc-buis met bijhorende hulpstukken en worden aangesloten op de riolering.



SMID LAMBRECHTSTRAAT

Smid Lambrechtstraat 80, 9406 Outer

BESCHRIJVING DER WERKEN

De waterteller wordt aangesloten met een watermeterkoppeling en voorzien van een terugslagklep type EA.

Dubbele dienstkransen op leidingwater zijn voorzien van een beluchter.

VOORZIENINGEN SANITAIR

Leidingen en toebehoren voor:

Wasmachine

- 1 leiding koud water met mantel
- 1 afvoerpunt klein
- 1 afwerkset wasmachine:
 - Sifon
 - Gekeurde dubbeldienstkraan

Buitenkraan

- 1 leiding regenwater
- Leveren en plaatsen vorstvrije buitenkraan

Handenwasser (toilet gelijkvloers)

- 1 leiding koud water met mantel
- 1 afvoerpunt koud

Keuken

- 1 leiding koud en warm water met mantel
- 1 afvoerpunt klein

- 1 afwerkset keuken
- Enkele hoekstopkraan warm water
- Dubbele hoekstopkraan koud water

2 douches

- 2 leiding koud en warm water met mantel
- 2 afvoerpunt klein

Badkamermeubel (2 stuks)

- 4 leidingen koud en warm water met mantel
- 4 afvoerpunten klein

Leveren en plaatsen van een aansluiting aan de waterteller

- Leidingen en werk
- Watts drukverminderaar 3/4M

Waterkeuring

Opmaak uitvoeringsplan



SMID LAMBRECHTSTRAAT

Smid Lambrechtstraat 80, 9406 Outer

BESCHRIJVING DER WERKEN

TOESTELLEN

Er is per woning een handelswaarde van 8.000 EUR excl. BTW voorzien voor de sanitaire toestellen.

De afkasting van de hangtoiletten gebeurt in OSB, bekleed met gyproc en wordt behang klaar gezet.

Plaatsing voorzien voor de toestellen zoals afgebeeld op de uitvoeringsplannen.

VERWARMING

De centrale verwarmingsinstallatie is een verwarmingssysteem op aardgas. De verwarmingsketel is een compacte, milieuvriendelijke en energiebesparende condensatieketel. De ketel zorgt zowel voor de centrale verwarming als de productie van sanitair warm water.

Vloerverwarming is voorzien op het gelijkvloers (met uitzondering van garage) en verdieping. In de twee badkamers is een extra sierradiator voorzien type Vasco Iris Blower.

RECUPERATIE VAN REGENWATER

Het regenwater wordt aangezogen ong. 15 cm onder het wateroppervlak (drijvende vlotter), waar het zuiverste water zich bevindt. De pomp maakt het verbruik van regenwater mogelijk voor sanitair gebruik en is voorzien van droogloopbeveiliging en versterkte aanzuigleiding (tot 10m). Het is gebruikelijk om de toiletten en de tuinkraan hierop aan te sluiten. Het maakt geen prijsverschil om regenwater of leidingwater op een toestel aan te sluiten.

Leidingen en toebehoren voor een regenwaterrecuperatiepomp:

Grundfossb- booster	- Droogloopbeveiliging
	- Beveiliging tegen overbelasting van de motor
	- Kabellengte 15 meter
BRAUCK ff60 triplex filter	- Fijnfilter en actief koolement en zandfilter
	- Verwijderen onprettige geuren, pesticide, chloor



SMID LAMBRECHTSTRAAT

Smid Lambrechtstraat 80, 9406 Outer

BESCHRIJVING DER WERKEN

**BRAUCK ff60
triplex filter**

- Fijnfilter en actief koolement en zandfilter
- Verwijderen onprettige geuren, pesticide, chloor

1 collector regenwater met 4 aansluitingen waarvan 1 reserve

Aansluiting

- 2 toiletten
- 1 buitenkraan

Eventueel kan geopteerd worden voor een waterontharder (meerprijs), afhankelijk van de hardheid van het lokale leidingwater, uitgedrukt in Franse Graden.

VENTILATIESYSTEEM D

Er wordt een balansventilatiesysteem type D voorzien. Dit systeem verzekert een aanvoer van verse lucht in de bewoonde ruimten, zoals leefruimte, eetplaats en slaapkamers. De afvoer van bevuilde lucht gebeurt via keuken, toilet, badkamers en bergingen. De afgevoerde lucht kruist de ingeblazen lucht in een

warmtewisselaar, zodat effectief een warmterecuperatie wordt gerealiseerd.

FOTOVOLTAÏSCHE ZONNEPANELEN

Wij voorzien een set van 7 PV panelen van 320 Wp met enphase micro omvormers.

PLEISTERWERKEN

Alle wanden van de woning inclusief de wanden van de garage worden behangklaar opgeleverd – hetzij d.m.v. bezetting op de metselwerken – hetzij d.m.v. een uitvlaklaag op de betonwanden – hetzij door het affilmen van de wanden in plaasterblokken of silicaatsteen – hetzij door het plamuren van de gyprocplaten.

Er zal geen bezetwerk worden uitgevoerd op de onderzijde van de predallen van de garage en de berging.



SMID LAMBRECHTSTRAAT

Smid Lambrechtstraat 80, 9406 Outer

BESCHRIJVING DER WERKEN

De koper wordt er op gewezen dat de muren en wanden normaal geplamuurd of bepleisterd worden opgeleverd, echter niet behandeld om direct te schilderen.

Kleine herstellingen aan pleisterwerk en binnenschrijnwerk, oneffenheden ter hoogte van achteraf toegemaakte sleuven,...behoren tot het normale werk van de schilder bij het schilderen van een nieuwe woning.

CHAPE EN VLOERISOLATIE

Op de betonvloeren wordt overal een gladde cementchape voorzien. Als wapening voor deze chape worden in de garage wapeningsnetten voorzien en in de overige kamers vezelwapening.

Tegen alle opgaande muren van het gelijkvloers en de verdieping wordt een samendrukbare randisolatie voorzien. Het doel hiervan is om schade te voorkomen aan de vloer bij uitzetten en krimpen.

Onder de cementchape van het gelijkvloers wordt 10 cm PUR gespoten (of gelijkwaardig), dit i.f.v. het EPB-verslag.

VLOER- EN TEGELWERKEN

RAAMTABLETTEN

De ramen, die niet met de vloer aansluiten, worden onderaan uitgepleisterd.

VLOERAFWERKING

Er wordt met volgende handelswaarden (excl. btw) rekening gehouden:

Kamer	HW tegel	HW plint
Leefruimte/ eetruimte	€ 35/m ²	€ 10,50/lm
Keuken	€ 35/m ²	€ 10,50/lm
WC gelijkvloers	€ 35/m ²	€ 10,50/lm
Badkamer	€ 35/m ²	€ 10,50/lm
WC verdieping	€ 35/m ²	€ 10,50/lm
Berging	€ 35/m ²	€ 10,50/lm
Garage	€ 25/m ²	€ 10/lm



SMID LAMBRECHTSTRAAT

Smid Lambrechtstraat 80, 9406 Outer

BESCHRIJVING DER WERKEN

Kamer	HW laminaat	HW plint
Slaapkamers	€ 30/m ²	€ 4,65/lm
Nachthal	€ 30/m ²	€ 4,65/lm

Er zijn tegels voorzien tot formaat 60/60, recht geplaatst en voorzien van een ontkoppelingsmat in de zones waar vloerverwarming wordt voorzien.

Keramische wandtegels in de badkamer met een handelswaarde van € 20/m² zijn voorzien, per badkamer 10m², wit of cementgrijs gevoegd. Indien de wandtegels tot op de vloer doorlopen, is er ter hoogte van deze wandtegels geen muurplint voorzien. Hoekprofielen worden standaard voorzien in een kleur harmoniërend met de wandtegels.

De vloeren lopen door van lokaal tot lokaal. Indien een binnendeurprofiel gewenst is, kan dit. In de slaapkamers en nachthall wordt laminaat voorzien met bijhorende plinten.

Buitentreden aan de voordeur zijn bekleed met blauwe hardsteen 5cm dik en opstand 2cm dik. De binnentreden in de garage zijn eveneens bekleed met blauwe hardsteen 2cm dik en opstand 2cm dik.

U zal gecontacteerd worden door onze leverancier om ter plaatse een keuze te maken.

Alle andere keuzes kunnen leiden tot meerprijzen qua plaatsing (andere afmetingen, legpatronen, verbanden, motieven,...).

BINNENSCHRIJNWERKEN

HUISTRAP

Er wordt een budget voorzien van € 5.000 excl. BTW per trap. Dit budget omvat het leveren en plaatsen van een trap, handgreep en overloopleuning in de hal.

BINNENDEUREN

Er is een budget voorzien van € 450 excl. BTW per deur. Dit budget omvat het leveren en plaatsen van binnendeur, inclusief hang en sluitwerk.

KEUKEN

In functie van het uitvoeringsplan wordt in samenspraak met de koper een gepersonaliseerd keukenplan opgesteld, rekening houdend met de aan



SMID LAMBRECHTSTRAAT

Smid Lambrechtstraat 80, 9406 Outer

BESCHRIJVING DER WERKEN

en afvoeren. Het voorziene budget voor het leveren en plaatsen van de keuken bedraagt € 15.000 excl. BTW.

OMGEVINGSAANLEG

OVERDEKTE AUTOSTAANPLAATS

De overdekte autostaanplaats aan woning 1 is voorzien van klinkers (150/150/6).

TERRAS

Achteraan de woning is een terras voorzien, afmetingen conform het plan; uitgevoerd in mega tegels beton 100/100 tegen elkaar geplaatst op een koffer van steenpuin/stabilisé.

TERRASMUUR

De terrassen zullen gescheiden worden via een terrasmuur achteraan de woning van 3m breed op 2m hoog, bekleed met Thermowood tripple ayous.

EINDE VAN DE WERKEN

Bij het einde van de werken wordt het bouwafval van de werf verwijderd. Dit wordt gesorteerd en gerecycleerd.

NIET IN DE PRIJS INBEGREPEN

- 21% btw of 6% btw
- Aanleg tuin (struiken, gras, afsluiting tussen de percelen,...)
- De aansluitingskosten van de nutsvoorzieningen en eventueel daarvoor supplementair gevraagde uitvoeringen.



SMID LAMBRECHTSTRAAT

Smid Lambrechtstraat 80, 9406 Outer

NUTSVOORZIENINGEN

De rioleringen van de woning worden aangesloten op het openbare net in functie van de eisen van de gemeente. Volgende nutsaansluitingen worden aangevraagd door Unicas, in opdracht en voor rekening van de koper:
Uw persoonlijke projectbegeleider zal u hierin begeleiden.

VOORZIENINGEN

- Het waterleidingsnet van de woning moet worden aangesloten op het openbare waterleidingsnet. Dit wordt volgens de reglementen opgemaakt en door de openbare maatschappij uitgevoerd. De watervoorziening gebeurt via een individuele watermeter.
- De individuele gasmeter moet worden geplaatst.
- De individuele elektriciteitsmeter moet worden geplaatst.

TELEFOON – EN TELEDISTRIBUTIE

Er kan op vraag van de koper bekabeling worden voorzien.

Aansluitkosten en abonnementskosten zijn ten laste van de koper.

KEURINGEN

De aannemer zal de wettelijk verplichte keuringen van de technische installaties in zijn opdracht laten uitvoeren en bij voorlopige oplevering een keuringsverslag aan de koper bezorgen.



SMID LAMBRECHTSTRAAT

Smid Lambrechtstraat 80, 9406 Outer

DIVERSE BEPALINGEN

ALGEMEEN

- Alle vermelde prijzen zijn geldig bij opmaak van deze documenten.
- Het wijzigen van het btw-percentage zal steeds ten voor- of nadele gebeuren van de koper en dit in functie van de wijziging. Het gebruikte btw-percentage is dit hetwelke van kracht is op het moment van het uitschrijven van de factuur.
- Het is de aannemer toegelaten sommige materialen zoals vermeld in dit bestek te laten vervangen door materialen van gelijke of hogere waarde.
- Meerwaarden en wijzigingen van de standaardvoorzieningen kunnen slechts uitgevoerd worden indien er een voorafgaandelijk schriftelijk akkoord bestaat tussen aannemer en de koper en voor zover de technische uitrusting dit toelaat.
- Wanneer wijzigingen van de standaard voorzieningen op verzoek van de klant aanleiding geven, op de geïndividualiseerde post waarop betrekking, (vb. vloer badkamer, tegels keuken of wc) tot een negatieve waarde, dan wordt deze niet terug gegeven aan de klant.
- De koper dient de aannemer in de mogelijkheid te laten zijn verbintenis uit te voeren. Hij zal dan ook binnen de 8 dagen antwoorden op elk schrijven van de aannemer. Indien de koper geen reactie uitbrengt aan de aannemer binnen deze termijn dan wordt de koper geacht akkoord te gaan met de keuzes gemaakt door de aannemer.
- De bouwtermijn voor de woning is bepaald in de verkoopovereenkomst.
- Voor deze werf zal de aannemer een erkend veiligheidscoördinator alsook een EPB verslaggever aanstellen.
- Aangezien het gebouw nieuw is, kunnen er zich lichte algemene of gedeeltelijke zettingen voordoen, alsook een eventuele zetting, veroorzaakt door materiaalkrimp, waardoor lichte barsten kunnen verschijnen. Hierdoor kunnen noch de promotor, noch de architect, noch de ingenieur, noch de hoofdaannemer verantwoordelijk worden gesteld. Geen van dezen is bijgevolg verantwoordelijk voor de schade door te vroegtijdige schilder - en/of behangwerken, uitgevoerd door de koper.



SMID LAMBRECHTSTRAAT

Smid Lambrechtstraat 80, 9406 Outer

DIVERSE BEPALINGEN

- Regenwaterrecuperatie: omwille van de inwerking van zonlicht op bitumineuze dakdichtingen, bestaat de kans dat er lichte verkleuring optreedt in gerecupereerd hemelwater. Dit is een onschadelijk en normaal fenomeen.
- De secties van positionering van balken en kolommen worden bepaald door de leidinggevende ingenieur. Zichtbare balken en kolommen zullen als normaal beschouwd worden, evenals sommige leidingen, putdeksels, ed. al dan niet vermeld op de plannen.

VERBODSBEPALINGEN T.A.V. DE KOPER

Het is de koper verboden tijdens de werken en vóór de voorlopige oplevering van zijn kavel andere aannemers op de werf te brengen en werken aan zijn woning te laten uitvoeren.

Het is de koper verboden zelf werken uit te voeren tijdens deze periode zonder toezicht van de aannemer of architect.

Indien dit gebeurt, dan onttrekt de koper de volledige verantwoordelijkheid van de aannemer t.o.v. de koper

voor het desbetreffende werk en wordt het goed als aanvaard (opgeleverd) door de koper erkend.

Het is ten strengste verboden tijdens de duurtijd van de werken de werf te betreden, zelfs op eigen risico.

De kopers kunnen door de aannemer uitgenodigd worden op de werf. Dit bezoek gebeurt volledig op eigen risico van de koper die bij ongevallen van welke aard ook, onder geen beding verhaal kan halen op de aannemer of diens aangestelde. Deze maatregel is ingevoerd omwille van de veiligheid van éénieder en in overeenstemming met de verzekeringsvoorwaarden.

Als de koper wijzigingen uitvoert betreffende de constructie van zijn woning na de voorlopige oplevering, is dit voor eigen rekening en op eigen verantwoordelijkheid. Wijzigingen die betrekking hebben tot de dragende constructie zijn verboden.



SMID LAMBRECHTSTRAAT

Smid Lambrechtstraat 80, 9406 Outer

DIVERSE BEPALINGEN

OPLEVERINGEN

Indien de koper zich laat bijstaan door zijn eigen architect of raadgever tijdens de oplevering, zijn alle kosten hieraan verbonden ten zijnen laste. In het geval van een betwisting tussen de koper en de aannemer, zal de uitspraak van de expert van de koper geen bindende kracht kennen. De contractuele bepalingen gelden enkel tussen de koper en de aannemer. De koper zal de woning niet in bezit nemen, vooraleer een proces-verbaal is opgesteld en ondertekend tussen de koper en de aannemer in het bijzijn van de architect. Slechts na de ondertekening voor akkoord van de koper van het PV, het verlijden van de akte en de betaling van de laatste schijf, worden de sleutels overhandigd. Door het betrekken van de woonst, zonder te voldoen aan de hierboven vermelde stappen en voorwaarden, aanvaardt de koper stilzwijgend de overname.

De werf wordt bezemschoon gemaakt, met verwijdering van alle niet steenachtig bouwafval. Indien de klant een grondigere reiniging van de werf verlangt, kan hiervoor een offerte worden voorgelegd.

DOCUMENTATIESET

De verkoop-/aannemingsovereenkomst, onderhavig lastenboek en de plannen vullen elkaar aan. Bij tegenstrijdigheden tussen de voornoemde documenten zal de volgorde van prioriteit gelden zoals hierboven voorzien.

De plannen van het gebouw die aan de kopers overhandigd worden, dienen als basis voor het opstellen van het verkoopcontract. Zij werden ter goeder trouw opgemaakt door de architect na meting van het terrein. De verschillen die er zouden voorkomen, hetzij in meer, hetzij in min, zullen beschouwd worden door een beëdigd landmeter als aanvaardbare afwijkingen die in geen geval de eis tot schadevergoeding door één der partijen rechtvaardigen. Noodzakelijke aanpassingen uit constructieve of esthetische redenen van algemeen belang zijn toegelaten zonder voorafgaandelijk akkoord van de kopers.

Alle op plan aangeduide indicaties van binnenaafwerking, decoratie, meubelen en invulling zijn slechts ten titel van illustratie en inlichting en niet in de prijs begrepen, tenzij anders vermeld.



SMID LAMBRECHTSTRAAT

Smid Lambrechtstraat 80, 9406 Outer

DIVERSE BEPALINGEN

Huidig lastenboek werd opgemaakt en voor ontvangst gehandtekend in twee exemplaren waarbij elke partij bevestigt één exemplaar ontvangen te hebben. De koper verklaart hierbij kennis genomen te hebben van de inhoud van voorliggend commercieel en administratief lastenboek. De onduidelijkheden werden op vraag van de koper door de aannemer verklaard. De koper verklaart dat de woning werd verkocht met een afwerking zoals voorzien in huidig lastenboek, zonder enige afwijking of mondelinge overeenkomst behalve indien deze door de beide partijen schriftelijk ondertekend werd.

LEVERANCIERS UNICAS

Onderstaande leveranciers contacteren u zelf om een afspraak vast te leggen:

TRAPPEN

(ENKEL OP AFSpraak)

Trappen Demunster

Watervan 6

8501 Kortrijk (Heule)

Tel: 056/44.05.35

Contactpersoon: Charlotte De Rynck

BINNENDEUREN

(ENKEL OP AFSpraak)

Dubo Style

Joseph Cardijnstraat 8

9420 Erpe – Mere

Tel: 053 /80.23.49

Contactpersoon: Patrick Van Damme

SANITAIR

(ENKEL OP AFSpraak)

Desco

Industrielaan 9

9320 Aalst

Tel: 053 38 29 38

KEUKEN

KM Interieur

Warandestraat 6

9240 Zele

Tel: 052 44 60 56



SMID LAMBRECHTSTRAAT

Smid Lambrechtstraat 80, 9406 Outer

DIVERSE BEPALINGEN

VLOEREN

TTC

Ninoofsesteenweg 51

1755 Gooik

Tel: 02 725 78 88

De bouwpromotor behoudt zich het recht om de keuze van leveranciers te wijzigen.



SMID LAMBRECHTSTRAAT

Smid Lambrechtstraat 80, 9406 Outer

UW WAARBORGEN

- Om onze klanten te beschermen bouwen wij met de Wet Breyne.
- Er wordt door de notaris een contract opgesteld met de totaalprijs, de betalingsmodaliteiten, de uitvoeringstermijn.
- Het voorschot bedraagt maximaal 5% van de prijs van de woning.
- De eerste betaling gebeurt pas na ondertekening van de notariële akte.
- De afrekening bij het verlijden van de notariële akte bevat het saldo van de prijs van de bouwgrond en van de op dat ogenblik reeds uitgevoerde werkzaamheden.



SMID LAMBRECHTSTRAAT

Smid Lambrechtstraat 80, 9406 Outer

VOOR AKKOORD

Huidige overeenkomst maakt integraal deel uit van de verkoopovereenkomst onderschreven op datum van

DE KOPER

DE VERKOPER



SMID LAMBRECHTSTRAAT

Smid Lambrechtstraat 80, 9406 Outer

BIJLAGEN

BIJLAGE 1 OVERZICHT LEVERANCIERS

BIJLAGE 2 ELEKTRISCH SCHEMA

BIJLAGE 3 PLANNEN PER WONING