

LASTENBOEK

RESIDENTIE

HALLE-DORP

**ALGEMENE EN BIJZONDERE VOORWAARDEN TOT HET
OPRICHTEN VAN EEN MEERGEZINSWONING**

Bouwplaats : Halle-Dorp,140
2980 - ZOERSEL

Bouwheer : **MARTRICK PROJECTS BV**
Salm Salmstraat, 76
2320 - HOOGSTRATEN

Architect : **Architectenvennootschap G.R.O.T. BVBA**
Tramwissel, 2
2360 - OUD-TURNHOUT

Studiebureel stabiliteit : **ITL BVBA**
Acaciadreef, 9
2243 - ZANDHOVEN

EPB verslaggeving : **GREESA BVBA**
Ventilatieverslaggeving : Meerhoutstraat, 92
Veiligheidscoördinatie : 2430 - LAAKDAL

HOOFDSTUK 1. : ALGEMEENHEDEN

ARTIKEL 1.01. : INLEIDING

Het betreft een meergezinswoning, gelegen te Zoersel, Halle-Dorp 140, bestaande uit 10 woningen verdeeld over een gelijkvloers, verdieping en dakverdieping, en een ondergrondse parkeergarage met 15 staanplaatsen voor auto's, 30 staanplaatsen voor fiets, 2 private bergingen en een gemeenschappelijke afvalberging.

Er zijn twee ingangen aan het gebouw en een inrit naar de ondergrondse parkeergarage.

ARTIKEL 1.02. : BEKNOPTE BESCHRIJVING VAN HET GEBOUW

- Het gebouw omvat per verdieping volgende lokalen :

0. Kelder : nivo -2.90

- gemeenschappelijke inkom(2x)
- meterlokalen
- 2 private bergingen
- 15 staanplaatsen voor personenwagens
- 30 staanplaatsen voor fietsen
- gemeenschappelijke afvalberging

1. Gelijkvloers : nivo 0.00

- gemeenschappelijke inkom met lift en trappenhuis (2x)
- appartement 1 : opp. 69,79 m², terras 35,21 m², tuin 114,81 m², 1 slaapkamers
- appartement 2 : opp. 92,27 m², terras 47,25 m², tuin 49,53 m², 2 slaapkamers
- appartement 3 : opp. 101,54 m², terras 53,36 m², tuin 55,88 m², 2 slaapkamers
- appartement 4 : opp. 99,01 m², terras 48,13 m², tuin 45,70 m², 2 slaapkamers

2. Verdieping : nivo +2.85

- gemeenschappelijke inkom met lift en trappenhuis (2x)
- appartement 5 : opp. 85,60 m², terras 15,87 m², 2 slaapkamers
- appartement 6 : opp. 89,42 m², terras 21,07 m², 2 slaapkamers
- appartement 7 : opp. 78,91 m², terras 18,71 m², 2 slaapkamers
- appartement 8 : opp. 83,37 m², terras 13,37 m², 2 slaapkamers

3. Dakverdieping : nivo +5.70

- gemeenschappelijke inkom met lift en trappenhuis (2x)
- appartement 9 : opp. 120,40 m², terras 36,52 m², 3 slaapkamers
- appartement 10 : opp. 113,21 m², terras 32,44 m², 3 slaapkamers

ARTIKEL 1.03. : ALGEMEEN

- Alle toegangen tot de woningen zijn bereikbaar met trap en lift.
Het gebouw wordt opgetrokken in hoogwaardige traditionele bouwmaterialen en is voorzien van alle verder beschreven comfort.

HOOFDSTUK 2. : ALGEMENE BOUWWERKEN

ARTIKEL 2.01. : VOORBEREIDENDE WERKEN

- Deze omvatten alle noodzakelijke werkzaamheden om het terrein bouwrijp te maken zoals het slopen van bestaande constructies, verplaatsen van bestaande leidingen of electriciteitskabels, rooien van bomen en struiken, nivelleren van het terrein, alle schoringswerken om schade aan de aanpalende panden te voorkomen, eventueel verlagen van het grondwaterpeil, zodat de werken in de beste omstandigheden kunnen uitgevoerd worden.

ARTIKEL 2.02. : PEILEN

-Peilen : als peil 0,00 geldt de bovenkant van de afgewerkte vloer van de inkomhal en die ligt op ± 40 cm boven de as van de weg.

ARTIKEL 2.03. : GRONDWERKEN

- De grondwerken zullen uitgevoerd worden tot de noodzakelijke diepte, overeenkomstig de funderingsstudie. Alle overtollige grond wordt van het terrein verwijderd. Eventuele grondaanvullingen zullen uitgevoerd worden met gestabiliseerd zand.

-Uitgravingen : De uitgravingen voor de funderingen moeten te pas geschieden volgens de vorm en de diepte van de plannen.

-De uitgravingen van de putjes moeten een diepte hebben zodat de vloeren van de putjes minstens 20 cm lager liggen dan de laagst daarin uitmondende riool.

RTIKEL 2.04. : FUNDATIEWERKEN

- Het gebouw wordt gefundeerd kelderfundering op staal overeenkomstig de gespecialiseerde studie stabiliteit.

BETONWERKEN

- De kelderfunderingen zullen uitgevoerd worden volgens de plannen en lastenboeken van ingenieur stabiliteit.
- De funderingen der putjes wordt uitgevoerd in ongewapend beton, ten minste 20 cm dikte met versnijdingen van 15 cm.
Reukafsnijders en schepputjes : putbodem minimum 20 cm onder de laagst daarin uitmondende riool.
- Samenstelling van het ongewapend beton :
 - aggregaat : naar keuze van de aannemer
Baksteenbrokken, steenslag of grind volgens N.B.N.
 - middelgrof of grof zand.
 - cement : dosering 250 kg/m³ aggregaat
soort : portland cement.
In het beton mogen geen holle ruimten voorkomen.

- Gewapend beton : kwaliteit : kubusweerstand na 28 dagen - minstens 350 kg/cm².
- METSELWERKEN
 - Alle metselwerken in de fundering die niet anders beschreven is, moet uitgevoerd worden in zware betonsteen, afmetingen in functie van de dikte van de muren en met een drukweerstand van minimum 100 kg/cm².
 - Alle metselwerken moet uitgevoerd worden naar de draad volgens goed verdeelde profielen en een regelmatige voegverdeling van 13 à 15 mm.
 - De mortel zal samengesteld worden uit drie delen : scherpe zand, zuiver rond, en één deel portland cement. De stenen moeten in het droge seizoen regelmatig nat gehouden worden.
- BUIZEN
 - Te voorzien in PVC, doormeter zoals aangeduid op de plannen voor water, elektriciteit, T.V. distributie en gas, te leggen volgens de voorschriften van de respectievelijke distributiemaatschappijen.
- VERLUCHTINGEN
 - De verluchtingen van de kelder zijn, zoals aangeduid op de plannen uit te voeren, in T-stuk in PVC, af te dekken met een gegalvaniseerd roostertje.
- AARDINGSELECTRODE
 - In de omtrek van de fundering moet een koperen blanke geleider uit één lengte aangebracht worden. Begin en einde in de meterkast elektriciteit. Minimum sectie 35 mm² doormeter. Alles volgens de voorschriften van de elektriciteitsmaatschappij.

ARTIKEL 2.05. : RIOLERINGEN

- De rioleringen moeten gelegd worden inclusief de nodige hulpstukken zoals aangeduid op de plannen, en met de aangeduide doormeters.
Ze moeten uitgevoerd worden in PVC type afvoerleidingen en Benor gekeurd.
IN GEEN GEVAL MOGEN REGENAFVOERLEIDINGEN GEBRUIKT WORDEN.
De koppelingen geschieden door ineenschuiven en lijmen met vinylchloride oplossing of met rubberen dichtingen en ze worden aan de vloer van het gelijkvloers opgehangen met gegalvaniseerde beugels.
- Overall waar de installateur het nodig acht, zullen op de buizen fittingsstukken worden voorzien met een uitzettingsmof met rubberen dichtingsring.
De gemiddelde helling van de riolen zal 1 cm/lm bedragen.
- In de rioleringen monden uit : alle dakwaters, kraanwaters, W.C.'s, badkamer(s), keukenwaters, enz...

Al deze afwateringen moeten aan de riolen aangesloten worden met de nodige T-,V-,Y-stukken volgens de beste regels der kunst en vakkunde. De mondingen moeten indien er geen putje voorzien is, gebeuren in een elleboog of T-stuk, zodat de eigenaar gemakkelijk kan aansluiten voor wat de toestellen betreft.

- Conform de voorschriften worden er twee septische putten voorzien. De toegangsluiken hiervoor bevinden zich in de privatieve tuinen.
- De hemelwaterafvoer wordt uitgevoerd volgens het Besluit van de Vlaamse Regering houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater. Er wordt voorzien in een regenwaterput waarop de kraantjes van de tuin worden aangesloten, en in een buffer- en infiltratievoorziening. Deze voorzieningen worden achteraan het gebouw geplaatst.
- De aannemer zorgt voor de aansluiting van de riolering aan de straatriolering.

ARTIKEL 2.06. : WERKEN IN OPSTAND

BETONWERKEN

- In het werk te storten gewapend beton :
 - Betonkwaliteit : kubusweerstand na 28 dagen - minstens 350 kg/cm².
 - Alle op de uitvoeringstekeningen aangegeven betonwerk nl. opstaande balken boven deuren en ramen, balken, kolommen enz... en waar de constructie het vereist, volgens de berekeningen van een studiebureau.
 - Alle gewapend beton moet tijdens het storten getrild worden.
- Alle betonplaten tussen de verdiepingen worden gelegd volgens de plannen van de ingenieur.

STAALWERKEN

- Alle gebruikte profielen en andere moeten voor de plaatsing gemenied worden. De noodzakelijke kokerprofielen en poutrellen waar de constructie het vereist, moeten uitgevoerd worden volgens de berekeningen van het studiebureau.
- Alle ijzerwerken moeten voor de plaatsing twee maal gemenied worden.

METSELWERKEN

- Algemeen : alle metselwerk moet worden uitgevoerd naar de draad, volgens goed verdeelde profielen en regelmatige voegverdeling van 13 à 15 mm. De mortel zal samengesteld zijn uit drie delen scherpe zand, zuiver rond, en één deel portland cement
- Snelbouwsteen : in afmetingen van 290 x 140 x 90 en 290 x 90 x 90, alle metselij die niet anders beschreven is. Stukken steen mogen niet gebruikt worden. Verband halfsteens.
- Gevelsteen :
Lichtgrijze gevelsteen volgens keuze van de architect.
Alle voegen moeten diep uitgekrabd worden om later voegsel te ontvangen. De gevelsteen wordt opgevoegd.

- Diversen :
 - Betonbalken boven ramen en deuren waar boven metselwerk voorzien is, moeten aan de buitenkant onzichtbaar geplaatst worden.
 - Alle buitenmuren moeten, zoals de plannen aanduiden, uitgevoerd worden in spouwmuren. Voor de spouw voorziet de aannemer alle 60 cm, zowel in de hoogte als in de breedte speciale gegalvaniseerde spouwhaken met drup voor het plaatsen van de voorgeschreven isolatie. Hij moet opletten dat de spouw niet dichtvalt met mortel en hij moet met oog hierop aan de onderkant delen metselwerk weglaten om de spouw te kunnen zuiveren. De spouw moet 0,20 m lager aangezet worden dan peil 0,00.
 - De spouwen moeten verlucht worden door in de 2de laag boven de begane grond of boven een balk op afstanden van 1 m en in de bovenste laag onder de goot of een balk op afstanden van 2 m een stootvoeg open te laten.
 - De schouwen moeten voor het gedeelte dat ze boven het dak uitkomen, in spouwmuur uitgevoerd worden. Het buitenste spouwblad in de beschreven gevelsteen. De schouwen moeten afgedekt worden met een rollaag.

ARTIKEL 2.07. : ISOLATIE

VOCHTISOLATIE

- Alle muren in gebakken steen die in aanraking komen met de grond moeten aan de buitenkant vertint worden met een laag cementmortel van 1 cm dikte, daarna met een laag bitumen die met een borstel wordt aangebracht.
- Op alle muren zonder uitzondering moet een 500 micron dikke polyethyleenfolie, aan beide zijden voorzien van een geribde structuur (DIBA), gelegd worden op één laag hoger dan de pas van de vloeren met overleg banden van 10 cm en over de ganse breedte dekkend.

Bij de spouwmuren moet deze laag DIBA aan de buitenkant één laag lager liggen dan aan de binnenkant en eveneens over de ganse breedte dekkend.

Alvorens de plaat boven de kelder te leggen moet er op alle muren die deze plaat dragen een bijkomende laag DIBA voorzien worden die gaat van de achterkant muur tot de voorkant muur.

- Waar in de spouwen balken of poutrellen worden aangelegd moet een laag DIBA voorzien worden die gaat van de achterkant muur tot de voorkant muur in één breedte over de muur dekkend. Aan de achterkant twee lagen hoger dan aan de voorkant die om doortrekken van regenwaters naar buiten af te leiden.
- Lood 14 kg/m² in de schouwen enz... overal waar regenwater naar binnen kan doortrekken, voorziet de aannemer een laag lood van 14 kg/m² gaande van het binnenspouwblad in één breedte over de spouw dekkend en voldoende uit de muur stekend op het dak, om een waterdichte afwerking mogelijk te maken : aan de achterkant één laag hoger dan aan de voorkant.

- THERMISCHE ISOLATIE

- De isolatie zal voldoen aan de energieprestatieregelgeving, en wordt in overleg met de energiedeskundige bepaald, in functie van een globaal E-peil, S-peil en K-peil.
Te plaatsen met speciale spouwhaken en goed tegen elkaar aansluitend.
- Alle bouwknopen worden vakkundig opgelost in samenspraak met de architect en de EPB-verslaggever.

ARTIKEL 2.08. : VOEGWERKEN

- Zichtbare metselij : alle zichtbare metselij, op de plannen aangegeven met zware arsering, moet volledig opgevoegd worden met een platte diepliggende voeg. De mortel zal samengesteld zijn uit rijnzand en portland cement.
- Diversen :
 - Voor het voegen waar nodig de stootvoegen ophakken.
 - Alle beschadigde of gescheurde stenen moeten uitgekapt en door nieuwe vervangen worden.
 - Onder de voegspecie mogen geen kleurstoffen gemengd worden. Tenzij op uitdrukkelijk verzoek van de bouwheer.
 - Voor het voegen moeten de metselwerken met verdund zoutzuur afgewassen worden en met water nagespoeld.

ARTIKEL 2.09. : VLOER- EN TEGELWERKEN

- Chape :

de aannemer voorziet in een volledige gladliggende laag cementchape van minimum 6 cm dikte. Te voorzien in alle plaatsen waar geen vloertegels voorzien zijn.

- Vloertegels :

Gelijmd op de afgestreken chape.

Keramische tegel met een particuliere aankoopwaarde van **30,00 €/m²** excl. btw.

De vloertegels worden geplaatst door gespecialiseerde vaklui. Voorzien : Gehele woning + gemeenschappelijke inkom en trappenhuizen.

- Houten vloeren :

Gelijmd op de afgestreken chape.

Houten planken met een particuliere aankoopwaarde van 65 €/m².

De houten planken worden geplaatst door gespecialiseerde vaklui. Voorzien : volgens vraag van de koper tegen een meerprijs van **40,00 €/m²** excl. btw.

- Plinten :

In alle plaatsen waar vloeren voorzien zijn, plaatst de aannemer plinten van dezelfde soort als de vloeren met een hoogte van ± 7 cm. Ze moeten volledig te lood staan en goed aansluiten tegen de bezetting.

- Wandtegels :

Gelijmd op de afgestreken bezetting.

Keramische tegel met een particuliere aankoopwaarde van **25,00 €/m²** excl. btw.

De wandtegels worden geplaatst door gespecialiseerde vaklui.

Voorzien : rondom douches, tot plafondhoogte.

- Vloerisolatie :

Over de volledige oppervlakte van de appartementen wordt een gespoten PUR-isolatie geplaatst die zowel warmte-isolatie als akoestische isolatie bekomt.

- Raamtabletten :

Voor de raamtabletten voorziet de aannemer :

- de aankoop van de raamtabletten.
- het plaatsen tussen de raamdagen en ± 1 cm voorbij de muren stekend.
- alle ramen met borstwering waar geen wandtegels of zichtwerk geplaatst worden.

TYPE : WITTE COMPOSIT

- Trappen :

Draagconstructie uit te voeren in beton.

Voor de trappen is een afwerking voorzien in hetzelfde materiaal als de vloeren.

ARTIKEL 2.10. : BLAUWE HARDSTEEN

- Blauwe hardsteen : moet voorzien worden uit de beste groeven van het soort klein graniet en moet licht van kleur zijn, zonder witte noten, zwarte aders, ingezette stukken of andere gebreken. Zijn te voorzien aan alle buitendeuren en ramen tot op de grond in dikte van minimum 5 cm.

ARTIKEL 2.11. : BEZETTINGEN EN PLAFONNERINGEN IN WIT

Te voorzien : de plafonds en de muren van al de plaatsen.

De dagkanten van de ramen en de buitendeuren worden aangewerkt. Al de uitspringende hoeken worden over de ganse lengte voorzien van gegalvaniseerde hoekbeschermers.

Alle zichtbare vlakken en plafonds worden bepleisterd met een éénlagige pleisterlaag glad afgewerkt.

ARTIKEL 2.12. : GEVELBEKLEDINGEN

- Te voorzien : Houten gevelbeplanking in padoek aan de erkers van de voorgevel, aan de dakkapellen, als bekleding van de terrasranden achteraan.

HOOFDSTUK 3. : SCHRIJNWERKERIJ

ARTIKEL 3.01. : SCHRIJNWERKEN

- Buitendeuren en ramen
 - Het buitenschrijnwerk (ramen en buitendeuren) worden uitgevoerd in aluminiumprofielen met thermische onderbreking, binnen- en buitenzijde gemoffeld in RAL7016. Ramen worden uitgevoerd met draai-kip beslag volgens aanduiding op de plannen.
 - Alle ruiten in de ramen, deuren en deurramen zijn te voorzien in dubbel isolerend glas en in te zetten met siliconenmestiek, volgens de regels der kunst. De U-waarde van het glas bedraagt maximaal 1.0 W/m²K.
 - De ventilatie zal voldoen aan de energieprestatieregelgeving, en wordt in overleg met de energiedeskundige bepaald.

- Binnendeuren
 - De binnendeuren van de appartementen worden uitgevoerd als vlakke schilderklare deurbladen en houten binnen- deuromlijstingen om te schilderen, deurbeslag in mat aluminium, voorzien van een dagschoot en aanslagprofiel in neopreen.
 - De toegangsdeur tot ieder appartement wordt eveneens uitgevoerd als vlakke schilderklare binnendeuren in aangepaste houten deuromlijstingen met een brandweerstand van min. 30 min., zij zijn uitgerust met eenzelfde deurbeslag als de gewone binnendeuren.

ARTIKEL 3.02. : DAKTIMMER VOOR HELLEND DAK

- Alle hout dat hieronder is vermeld is uit te voeren in 4de keus rood Noors grenenhout. (Timmerhout).
Alle zichtbaar blijvende delen dienen te worden geschaafd, de overige delen ongeschaafd.
- Alle hout is te behandelen met een houtveredelend en beschermend product, te voorzien in 3 lagen voor de zichtbaar blijvende delen en 2 maal voor de niet zichtbaar blijvende houten constructies. De uitvoering van deze behandeling dient te gebeuren volgens de richtlijnen van de firma-leverancier.
- Afmetingen :
 - spanten :waar nodig zal het dak gedragen worden door spanten, uitgevoerd volgens de regels van de vakkunde.
Afmetingen : 3" x 9".
 - Noorbomen : 3" x 9".
 - Gordingen : stevig te verankeren in de muren, of te bevestigen op de spanten.
Afmetingen : 3" x 8".
 - Muurplaten : Stevig te bevestigen op de muren. 2,5" x 9".

- Keper s : onderlinge afstand ongeveer 45 cm, afmetingen 6 x 7 cm.
Dit keperwerk is volledig vlak te timmeren, dienstig als onder constructie om het plaatsen van de pannen mogelijk te maken.
- Onderdakfolie bestaande uit een 2-lagig polyurethaan-gecoat polyestervlies, voorzien van een dubbele geïntegreerde kleefstrook.
Het onderdak wordt geplaatst volgens de plaatsingsvoorschriften van de fabrikant en de aanbevelingen van het WTCB. De plaatsing begint onderaan, waar het onderdak afwatert in de goot. Het is belangrijk dat de folie ter hoogte van de goot geen tegenhelling vertoont zodat stagnatie van water wordt vermeden. De overlapping van de dakbanen wordt bepaald door de dakhelling. Deze overlappingen in functie van de dakhelling zijn aangeduid op de folie.
Bij doorbrekingen van het dakvlak (bv. schoorsteen, dakvlakramen) zal de afwatering afgeleid worden door middel van de correcte opstanden, aansluitingen en/of gootstukken.
Ter hoogte van de nok dient de folie overlappend aangebracht te worden
Gedurende de uitvoering worden de nodige voorzieningen getroffen om het hemelwater af te voeren buiten de ruwbouwconstructie.
- Tengellatten : 25 x 35 mm
- Panlatten : 35 x 35 mm
De h.o.h.-afstand van de panlatten is aan te passen aan het type dakpannen.

Alle constructies dienen vakkundig te worden uitgevoerd, en volledig vlak.

De volledige dakconstructie is stevig te bevestigen op de dragende onder constructie.

- De aannemer zal tussen de kepers een isolatie aanbrengen bestaande uit minerale rotswolplaten. De isolatie zal voldoen aan de energieprestatieregelgeving, en wordt in overleg met de energiedeskundige bepaald.
- Alle niet in het zicht blijvende houtwerk moet voor de plaatsing geïmpregneerd worden tegen rotting en houtworm.

HOOFDSTUK 4. : DAKWERKEN

ARTIKEL 4.01. : LOOD- EN ZINKWERKEN

- De doorgangen van de schouwen moeten dichtgemaakt worden met lood van 14 kg/m².
- De afleidbuizen zullen rond van model zijn in zink. Ze moeten opgehangen worden met opengaande kerven. De kerven worden geplaatst op 2 m h.o.h.
- De dakgoten worden uitgevoerd in zink.

ARTIKEL 4.02: DAKBEDEKKING PLATTE DAKEN EN TERRASSEN

- De platte daken worden afgewerkt met een damp scherm, een isolatieplaat PU of gelijkaardig, en een afdichting in twee lagen, het geheel uitgevoerd op een uitvullingslaag in licht beton.
- De isolatie zal voldoen aan de energieprestatieregelgeving, en wordt in overleg met de energiedeskundige bepaald.
- Alle nodige afwerkingsdetails om een volledige dichting met andere materialen te verzekeren dienen inbegrepen te zijn.
- Terrassen af te werken met terrastegels te leggen op tegel dragers. Plaatsing volgens de regels van de kunst.

ARTIKEL 4.03. : DAKDEKKING HELLENDE DAKEN

- Te voorzien : De aannemer voorziet de levering en plaatsing van kwaliteitsvolle vlakke dakpannen. Kleur : antraciet, volgens keuze van de architect.
- De aannemer dient eveneens de nodige afwerkingsstukken te voorzien.
- De ganse dakbedekking is uit te voeren volgens alle regels van de kunst en de vakkunde.

HOOFDSTUK 5. : SANITAIR

ARTIKEL 5.01. : ALGEMEENHEDEN

- De bouwheer zal voorzien in het aansluiten van het gebouw met het waternet van de distributiemaatschappij en de meter zal geplaatst worden in het meterlokaal in de kelder.
- De uitvoering voldoet aan de voorschriften van het Technisch Reglement van AquaFlanders en de technische voorschriften van Belgaqua, de plaatselijke waterverdeling maatschappij en De Watergroep.
- De afvoerleidingen moeten in P.V.C. Benor gekeurd uitgevoerd worden, tot in de riolen. Ze moeten eveneens zoveel mogelijk in de muren geplaatst worden. Ze moeten in metalen beugels geplaatst worden waarin ze kunnen glijden. Alle hulpstukken moeten in P.V.C. zijn en van dezelfde kleur. De koppelingen gebeuren door ineenschuiven en lijmen met vinylchloride oplossing.

ARTIKEL 5.02. : INDELING VAN DE WATERLEIDINGEN

Volgende aansluitingen zijn te voorzien per appartement :

hal / badkamer:	W.C. :	aanvoer van koud water.
	Handenwasser :	aanvoer van koud water.
keuken	: spoeltafel :	aanvoer van koud en warm water.
	afwasmachine :	aanvoer van koud water
berging	: wasmachine :	aanvoer van koud water.
	centrale verwarming :	aanvoer van koud water.
badkamer	: douche :	aanvoer van koud en warm water.
	lavabo :	aanvoer van koud en warm water.

Aan alle toestellen zijn hoekstopkraantjes voorzien.

ARTIKEL 5.03 : WARM WATER

- Aangesloten op de centrale verwarming, muurbrander gas (condenserende ketel).

ARTIKEL 5.04. : AANKOPPELINGEN

- De aankoppelingen van de aanvoerleidingen die in de muren onder of naast de toestellen (zichtbare gedeelten) moeten gebeuren in verchroomde onderdelen. Ze moeten overeenstemmen met de binnendoormeter van de aanvoerbuizen waarop ze aangekoppeld zijn. Er moeten steeds afsluitkraantjes gebruikt worden.
- De afvoerleidingen die zichtbaar blijven buiten de muren en die moeten verbonden worden met de toestellen, moeten voorzien worden van passende zakhevels in verchroomd model, de afvoer eveneens in verchroomd koper tot waar hij in de muren verdwijnt.
- Alle mondingen in of uit de muren moeten afgedekt worden met verchroomde rosassen.

ARTIKEL 5.05. : AFVOERLEIDINGEN

- Zware P.V.C. gelijmd vanaf de toestellen tot in de riolen. De verluchtingen der valbuizen en afvoerleidingen, indien nodig, moeten geplaatst zodanig dat geen enkele hevel ledig blijft.

ARTIKEL 5.06. : SANITAIRE TOESTELLEN

- Voor de aankoop van de sanitaire toestellen met alle toebehoren is een som voorzien van 3.500,00 € excl. btw.

In een door de bouwheer aan te duiden toonzaal kan volgens de specifieke eisen van de koper een voorstel omtrent de sanitaire toestellen uitgewerkt worden. Alle meerkosten ten gevolge van de keuze van de koper zullen achteraf verrekend worden. De aanduidingen op alle plannen zijn illustratief.

HOOFDSTUK 6. : ELEKTRICITEIT

ARTIKEL 6.01. : ALGEMEENHEDEN

- De installatie moet uitgevoerd worden volgens :
 - Het algemeen reglement op de elektrische installaties A.R.E.I. (KB van 10.03.1981, MB van 06.10.1981).
 - Volgens de voorschriften die de stroomverdeler voorstelt.
 - De voorschriften van het beschrijvend bestek.
 - Alle eventuele wijzigingen en uitvoeringen om de installatie aan bovenvernoemde voorschriften te laten voldoen, vallen ten laste van de installateur.
 - De installateur staat in voor de volledige inwerkstelling en regeling van de installatie.

- Keuring : wanneer de installatie volledig voltooid is en de installateur van oordeel is dat ze kan aanvaard worden, zal hij de nodige stappen aanwenden opdat de installatie definitief zou gekeurd worden.

- Aansluitingen : de voeding van het verdeelbord moet gebeuren door de zorgen van de installateur. De aansluitingskosten zijn ten laste van de koper.

- De aannemer voorziet een verdeelbord in de meterkast. Als verdeelkast moet een geblindeerde schakeldoos in kunststof gebruikt worden, met de nodige groepsindelingen. De zekeringen moeten van het automatische type zijn en elk moet een aangepaste sterkte hebben, per omloop afhankelijk van de apparaten, 10A voor de lichten en 15A voor de contactdozen.

- Differentieelschakelaars : er moet een algemene differentieelschakelaar voorzien worden met een gevoeligheid van 300mA. Deze schakelaar wordt verzegeld nadat de installatie is goedgekeurd. Voor de badkamer is een bijkomende differentieelschakelaar te voorzien met een gevoeligheid van 30mA.

- Aardingselektrode, aarding, equipotentiel verbinding.
 - De aardingslus wordt tot in de meterkast voorzien.
 - Alle stroombanen voor de contactdozen en verlichtingstoestellen moeten een beschermingsgeleider meevoeren.
 - Alle massa's, geleidende delen van het gebouw of van andere dan elektrische installaties, moeten door middel van een geleider met elkaar verbonden zijn. Deze equipotentiale verbindingen worden met de aardingsklem verbonden. Aldus zullen leidingen van de centrale verwarming, water, gas, betonbewapening, enz... op dezelfde (aard) potentiaal gebracht worden.
 - In de badkamer zijn bijkomende equipotentiale verbindingen aan te leggen die de geleidende delen met elkaar verbinden.

- Schema : de installateur moet een volledig plan afleveren, waarop aangegeven zijn : de diverse kringen, de plaatsingen van de leidingen en kabels, een principieel schakelschema van de diverse kringen.

- Buisleidingen : de installateur voorziet de nodige buizen van voldoende grootte voor de verwezenlijking van de installatie. Alle buizen zullen blind weggewerkt worden. Alle buizen zullen gewone P.V.C. buizen zijn met CEBEC merkteken. De buizen die over de vloer geplaatst worden dienen vastgehecht en met mortel aangesmeerd te worden. Alvorens de vloerder aanvangt zal de installateur de buizen nakijken en de stuk geraakte buizen vervangen.

- Inwerkdozen : de gebruikte dozen moeten voldoen aan de specificatie van de norm NBN. De installateur voorziet de installatie zodanig dat alle nodige verbindingen en aftakkingen gebeuren in inbouwdozen van schakelaars en stopcontacten, alsook de inbouwdozen voor de lichtpunten, deze dienen van het diepe type te zijn. Het is absoluut verboden verbingsdozen te plaatsen waar deze achteraf niet meer toegankelijk zijn.
- Leidingen : de leidingen voor de verlichting moeten een minimum doorsnede hebben van 1,5 mm², leidingen voor stopcontacten moeten een minimum doorsnede hebben van 2,5 mm². Voor alle andere leidingen kiest de installateur een voldoende sectie aangepast aan het verbruik van de geplaatste apparaten. In gans de installatie gebruikt de installateur de blauwe kleur voor de nulleider, geel-groen voor de aardleider, rood, geel of groen voor de fase leiders.
- Verbindingen : de verbindingen tussen de geleiders onderling moeten gebeuren door middel van aansluitstukken met drukschroeven of door een gelijkaardig systeem. De verbindingen binnen de dozen gebeuren altijd met lusterstenen of lasdoppen. De installateur draagt er zorg voor dat de verbindingen zo gemaakt worden dat er blijvend een volkomen goed contact is.
- Schakelaars : de juiste plaats dient overeengekomen met de koper. De schakelaars worden derwijze geplaatst dat ze geenszins kunnen verplaatst worden. Het is verboden éénpolige schakelaars te plaatsen in de stroomkring van een wandcontactdoos. In vochtige plaatsen moet iedere stroomkring door meerpelige schakelaars bediend worden.
- Stopcontacten : de juiste plaats dient overeengekomen met de koper. Ze moeten evenals de schakelaars op een stevige wijze bevestigd worden.
- Dossier : de installateur dient voor de bouwheer een dossier van de elektrische installatie samen te stellen zoals voorzien in het A.R.E.I.

ARTIKEL 6.02. : ELEKTRISCHE INRICHTING

- Zijn te voorzien per appartement volgens principeplan technieken in bijlage.
- Armaturen zijn niet voorzien.

HOOFDSTUK 7. : CENTRALE VERWARMING

- Waarborg : de volledige installatie is gewaarborgd voor een periode van 1 jaar te tellen vanaf de proefstook.
Gedurende deze periode worden alle stukken die een constructie of montagefout vertonen gratis vervangen, evenwel zonder schadeloosstelling.
De installateur waarborgt de opgegeven temperaturen bij een buitentemperatuur van -10°C. Evenwel dient opgemerkt dat de constructie van de bouw volledig in overeenstemming moet zijn met het plan, volgens hetwelk de installateur het warmteverlies berekende.

- Temperaturen :
 - Slaapkamer : 20°C
 - Badkamer : 24°C
 - Woonkamer : 22°C
 - Keuken : 22°C
 - Berging : 16°C
 - Hal / nachthal : 18°C

- Beschrijving van de materialen
Installatie op aardgas :

De ketel is van het type : wandketel met tweevoudige werking, zowel sanitair als verwarming. De bijhorigheden van het wandtoestel, zoals aftapkraan, schouwbus, schouwelleboog, overdrukventiel, expansievat en vulset zijn tevens inbegrepen.

- Verwarmingslichaam : vloerverwarming.

- Leidingen : alle leidingen zijn van het type henco-buis en worden in de chape gelegd. Het wandtoestel zelf wordt aangesloten met buis van het type : blauwe verwarmingsbuis.

- Circulatiepomp : deze is ingebouwd in het wandtoestel en is van het type : natte motor.

- Apparatuur : de installateur voorziet een veiligheidsaquastaat, een kamerthermostaat en een hoofdschakelaar met zekeringen.

HOOFDSTUK 8. : KEUKEN

-Er zal een keuken geleverd en geplaatst worden ter waarde van :

Woning 1 :	7.000,00 €
Woningen 2 tem 8 :	8.000,00 €
Woningen 9 en 10 :	9.500,00 €

In een door de bouwheer aan te duiden toonzaal kan volgens de specifieke eisen van de koper een voorstel omtrent de keuken uitgewerkt worden. Alle meerkosten ten gevolge van de keuze van de koper zullen achteraf verrekend worden. De aanduidingen op alle plannen zijn illustratief.

HOOFDSTUK 9. : OMGEVINGSWERKEN

ARTIKEL 09.01. : TUIN- TERREINVERHARDING

- De privé tuinen worden na de werken genivelleerd en voorzien van teelaarde. Aanplanting met graszoden of groenbeplanting is niet voorzien.
- De toegangswegen naar het gebouw zullen uitgevoerd worden in betonklinkers. De betonklinkers zullen gelegd worden in een straatlaag van 3 à 5 cm gestabiliseerd zand.
 - Afmetingen : 20 x 10 x 8 cm
 - Kleur : grijs, geplaatst in halfsteens verband
 - Voorzien : inrit, parking, fietsenstalplaatsen

HOOFDSTUK 10. : ENERGIEPRESTATIE

Volgende eisen worden gesteld aan het gebouw :

BESTEMMING: WONEN					
U _{max} / R _{min}	S-peil	E-peil	Ventilatie	Oververhitting	Hernieuwbare energie
Eisen 2019	≤ S31	≤ E40	Volgens NBN D 50-001	≤ 6500 Kh	≥ 15 kWh/m ² /j

Conform de door de EPB-verslaggever opgestelde voorstudie worden volgende zaken voorzien :

1. Isolatie :
 - Muren : 12 cm PIR / PUR
 - Platte daken : 16 cm PIR / PUR
 - Schuine daken : 20 cm MW
 - Vloer boven kelder : 12 cm PUR
 - Vloer boven verwarmde ruimte : 7 cm starbeads low lambda
 - Scheidingsmuur met gebuur : 5 cm MW
 - Scheidingsmuren tussen woningen : 4 cm MW
2. Buitenschrijnwerk :
 - Uf waarde raamprofielen : 1,60 W/m²K
 - Ug waarde glas : 1,00 W/m²K
3. Luchtdichtheid :
 - Aanname 6,00 m³/hm²
 - Er wordt een luchtdichtheidsmeting volgens kwaliteitskader STS P 71-3 uitgevoerd
4. Oververhitting :
 - Omwille van het concept van het gebouw is er geen zonwerende beglazing of zonwering nodig.
5. Ventilatie :
 - C+-systeem met CO₂ / vocht / VOC meter
 - Afvoer lucht in badkamer, toilet, keuken, berging, slaapkamers
 - Toevoer van lucht via invisivent roosters
 - Uit te voeren volgens ventilatiestudie
6. Fotovoltaïsch systeem – hernieuwbare energie :
 - Mono- of polykristalijne technologie
 - Piekvermogen volgens EN-IEC-609041
 - Volgende vermogens worden minimaal voorzien :
 - Woningen 1 tem 8 825 Wp
 - Woningen 9 en 10 1650 Wp

Volgende resultaten worden bekomen in de voorstudie :

RESULTATEN EPB VOORSTUDIE					
	U_{\max}/R_{\min}	S-peil	E-peil	Risico op oververhitting	Hernieuwbare energie
Opgelegde eis	Eisen 2019	≤ 31	≤ 40	≤ 6500 Kh	≥ 15 kWh/m ² /j
Woning 1	"Thermische isolatie"	S25	E37	2162,00 Kh	OK
Woning 2	"Thermische isolatie"	S21	E36	2430,00 Kh	OK
Woning 3	"Thermische isolatie"	S21	E36	2378,00 Kh	OK
Woning 4	"Thermische isolatie"	S24	E39	1774,00 Kh	OK
Woning 5	"Thermische isolatie"	S22	E38	2888,00 Kh	OK
Woning 6	"Thermische isolatie"	S20	E34	2794,00 Kh	OK
Woning 7	"Thermische isolatie"	S19	E33	3058,00 Kh	OK
Woning 8	"Thermische isolatie"	S20	E36	3146,00 Kh	OK
Woning 9	"Thermische isolatie"	S25	E36	3138,00 Kh	OK
Woning 10	"Thermische isolatie"	S26	E37	3194,00 Kh	OK

groen: voldoet - oranje: voldoet, maar vereist extra aandacht - rood: voldoet niet

HOOFDSTUK 11. : ALGEMENE OPMERKINGEN

11.01. : Algemeen principe

- De panden worden verkocht "sleutel op de deur" overeenkomstig de plannen en tekeningen van de architect en conform de beknopte "algemene en bijzondere voorwaarden", die de koper erkent te hebben ontvangen.

11.02. : Plannen en tekeningen

- Alle op de plannen en tekeningen of in de beknopte "algemene en bijzondere voorwaarden" opgegeven maten en maatcijfers zijn plusminus maten.
Kleine verschillen in min of meer die mochten vastgesteld worden na afwerking of bij de voorlopige oplevering worden beschouwd als gedoogzaamheden. In geen enkel geval kunnen de partijen zich eventueel op onbelangrijke afwijkingen beroepen om een vordering tot schadeloosstelling in te stellen of de ontbinding van de verkoop te eisen.
De meubels, kasten of securitdeuren, eventueel aangeduid op de plannen van de architect zijn louter illustratief en niet bindend van aard, alleen het meubilair uitdrukkelijk vermeld in de beknopte "algemene en bijzondere voorwaarden" is voorzien.

11.03. : Wijzigingen

- De wijzigingen die aan de onderhavige beknopte "algemene en bijzondere voorwaarden" op verzoek van de koper zouden aangebracht worden, mogen enkel en alleen de afwerking betreffen, met uitsluiting van alle wijzigingen aan de ruwbouw, de dragende structuur, schouw- of leidingschachten, gevel- en dakelementen.
De bouwheer-promotor behoudt zich het recht voor wijzigingen aan te brengen aan voornoemde documenten, hetzij deze hem door de bevoegde overheid zouden opgelegd worden of door de regels der kunst zouden worden ingegeven, of door de architect nodig geacht worden.
De wijzigingen die zouden aangebracht worden op aanvraag van de kopers mogen dus enkel betrekking hebben op de voltooiing van het privaat gedeelte.
Alle wijzigingen dienen schriftelijk te worden meegedeeld aan de bouwheer-promotor, die ze voor uitvoering dient goed te keuren in overleg met de architect.
Aan andere personen (o.a. onderaannemers) meegedeelde wijzigingen zullen als onbestaande beschouwd worden.
Alle wijzigingen die aanleiding geven tot een meerkost, zoals meerwerken voor aannemers en architect, bijkomende administratieve- en coördinatiekosten, ... dienen vooraf betaald te worden, alvorens een en ander wordt uitgevoerd.

11.04. : Materialen

- De bouwheer-promotor mag ten allen tijde materialen vermeld in de beknopte technische beschrijving vervangen door andere gelijksoortige en gelijkwaardige materialen, doch op uitdrukkelijk voorwaarden dat de kwaliteit niet minderwaardig is t.a.v. de oorspronkelijke voorziene materialen.
- Alle nog te kiezen materialen dienen gekozen te worden in een door de promotor aangeduide toonzaal.

11.05. : Zetting van het gebouw

- De krimp- en zettingsbarstjes die zouden ontstaan ten gevolge van de normale algemene of gedeeltelijke zetting van het gebouw, ressorteren niet onder de verantwoordelijkheid van de bouwheer-promotor of de architect, zij mogen derhalve geen aanleiding geven tot het uitstellen van betalingen. Het gaat hier immers om verschijnselen inherent aan de materialen en de nieuwbouw.

11.06. : Architectuurplannen en erelonen

- De plannen van het gebouw, waarop dit document betrekking heeft dienen als basis voor het opstellen van een "verkoopsovereenkomst", zij zijn opgemaakt op basis van beschikbaar gestelde gegevens en metingen ter plaatse. De eventueel minieme verschillen die zouden vastgesteld worden zullen als aanvaardbare afwijkingen beschouwd worden en in geen geval de eis tot welkdanige schadevergoeding van één der partijen rechtvaardigen. Het ereloon van de architect is begrepen in de verkoopprijs. Indien echter op vraag van de koper wijzigingen aan de plannen dienen aangebracht te worden zal dit wel afzonderlijk gehonoreerd worden.

11.07. : Coördinatie

- De coördinatie gebeurt door de hoofdaannemer. Voor een vlotte gang van werken en de goede en juiste uitvoering der werken worden alle wijzigingen en supplementen via hem geregeld, deze verbindt er zich wel toe dat alle wijzigingen en eventuele meerprijzen mede te delen aan de architect. Geen enkele wijziging die opgedragen wordt aan een onderaannemer zal aanvaard worden.

11.08. : Aansluitingskosten

- Alle mogelijke aansluitingskosten van de nutsvoorzieningen zijn ten laste van de koper. Deze zullen achteraf verrekend worden en zijn niet in de verkoopprijs voorzien/

11.09. : Verrekeningen naar de koper

- Alvorens tot de voorlopige oplevering over te gaan zal er een algemeen verrekeningsvoorstel gebeuren in plus en min, aangaande de volgende punten :
 - binnendeuren
 - vloerbekleding
 - wandtegels
 - keuken
 - sanitaire toestellen
 - aansluitingen nutsvoorzieningen
 - alle mogelijke wijzigingen die op aangeven van de koper aan de woning zijn aangebracht
- Op de minprijzen kan de promotor een schadevergoeding van 20% vragen.

11.10. : Lijst leveranciers

- keukens :

- sanitaire toestellen :

- tegels :