

WAREGEM

Ontwikkeling verkaveling Spoorweglaan

Ten einde de toekomstige eigenaars een duidelijk en beknopt overzicht te geven van de kwaliteit en de afwerking van de woning, werd dit lastenboek ontwikkeld.

De woning wordt afgewerkt met duurzame, kwaliteitsvolle en gebruiksvriendelijke materialen.

De uitvoering is volledig gebaseerd op gangbare normeringen als BIN, NBN en alle wettelijk verplicht na te leven normen. Voor de kwaliteit van de gebruikte materialen verwijst de uitvoering naar de labels BENOR en/of onafhankelijke en goedgekeurde laboverslagen.

Het toezicht op de werken, controle op de kwaliteit van de materialen, de uitvoeringsmethoden en de kwaliteit van de uitvoering staan onder leiding van de architect, de ingenieur stabiliteit en de projectleiding.

Alle in dit document vermelde prijzen zijn EXCL. BTW.

1. OPSTARTEN VAN DE WERF EN GRONDWERKEN

1.1 Algemeen

Veiligheid en EPB

De aanstelling van een veiligheidscoördinator uitvoering is voorzien.

De aanstelling van een EPB-verslaggever is voorzien

De aanstelling van de ventilatie-verslaggever is voorzien

De blowerdoortest is inbegrepen in geval van de uitvoering van een volledig afgewerkte woning.

1.2 Grondwerken

Grondsondering voor de verkaveling is inbegrepen

In geval de analyse van de sondering aangeeft dat andere funderingsprincipes dienen te worden toegepast (bvb dubbel gewapende vloerplaat, funderingsbalken, bekisten, fundering op putten,...) dan werd hiermee reeds rekening gehouden

1.3 Riolering

Alle rioleringen worden uitgevoerd in dikwandige PVC (Benor-gekeurde) buizen. **De wachtbuizen voor water, elektriciteit, gas, TV en telefoon zijn voorzien tot aan de rooilijn en sluiten aan op de energiebocht binnen in de woning.**

Volgende rioleringswerken zijn voorzien :

Putten: 1 regenwaterput 15.000 liter

2. GEVELS

Alle gevels worden uitgevoerd met de meeste zorg en volgens de regels der kunst. De isolatie van de buitengevels voldoet aan de geldende regelgeving.

Tussen geschakelde of halfopen woningen wordt geluidisolatie voorzien die minstens voldoet aan de norm NBN S 01-400-1.

3. BETONWERKEN

De afdekking van het gelijkvloers en of verdieping gebeurt met gewelven, volgens noodzaak voorzien van een druklaag in beton, waarop een chape komt van minimum 7 cm.

Waar voorzien wordt de onderzijde van de gewelven gepleisterd.

Gewelven kunnen vervangen worden door voorspangewelven, door predallen of door potten en balken.

4. ISOLATIE VAN DE WOONGEDEELTES

De woning voldoet aan de K-peil eis en de U-max waarden binnen de EPB-regelgeving die van toepassing is op het moment van het indienen van het bouwaanvraagdossier, dmv een voldoende dikte van de vloerisolatie, de spouwisolatie en de dakisolatie in combinatie met de isolerende dubbele beglazing van het buitenschrijnwerk en tevens dmv het voorziene ventilatiesysteem en de minimum hoeveelheid energie dewelke uit hernieuwbare energiebronnen wordt gehaald.

Tussen de woningen zal een geluidsisolatie dienen te worden voorzien die minstens voldoet aan de norm NBN S 01-400-1.

5. DORPELS EN TABLETTEN

De deur- en raamdorpels van de ramen op het gelijkvloers en op de verdieping zijn voorzien in blauwe hardsteen (arduin), dikte 5 cm.

6. TIMMER- EN SCHRIJNWERKEN

Alle eventueel timmerwerk voor eventuele dakconstructies met winddroog hout behandeld ter verduurzaming.

7. GOTEN EN AFLEIDERS

De eventuele afleiders of regenwaterafvoeren in opbouw zijn in zink (min. 0,7 mm).

8. DAKBEDEKKING

Voor het platte dak is de opbouw als volgt:

- Hellingschape
- Dampscherm
- **Isolatie volgens normering**
- Dichting van het dakvlak in polyesterroofing, epdm of andere kwalitatieve dakmembranen, geplaatst volgens de regels der kunst.
- Dichting van de opstanden (gedeelte boven het dakvlak + de muurbreedte) wordt uitgevoerd analoog aan de dichting van het dakvlak
- Dakrandafwerking met aluminium profiel of zinken kraal
- Regenwaterafvoer: zie punt 8 inzake afleiders

9. BUITENSCHRIJNWERK

Er wordt overal een **superisolerende beglazing voorzien met een U-waarde 1,0W/m²K**. Dikte en type van de glazen zijn volgens de nieuwe NBN veiligheidsnorm te bepalen.

10. ELEKTRISCHE INSTALLATIE

De elektrische installatie voldoet aan alle voorschriften van de stroomverdeler:

- Zekeringenkast (bevindt zich steeds in de onmiddellijke nabijheid van de teller)
- Automatische zekeringen
- Verliesstroomschakelaars

De aansluitingskabel (4 x 10 mm²) is voorzien tot 5 m buiten de woning; meerlengte of ander type kabel wordt verrekend.

De keuring van de elektrische installatie is voorzien.

De voorziene uitvoering is voor 220 V.

De klant staat zelf in voor de aanvraag en de aansluiting op het net

Tenzij anders gespecificeerd, zijn nergens parlofoon, videofoon of lichtarmaturen voorzien.

Boringen voor spots, uitsparingen voor ingebouwde verlichting en aanverwante kunnen worden aangeboden.

Het leveren en plaatsen van rookmelders conform wetgeving.

	deurbel	stopcontact	waterdicht stopcontact buiten	1 lichtpunt enkele richting	1 lichtpunt dubbele richting	1 lichtpunt drie richtingen	2 lichtpunten enkele richting	stopcontact dampkap	stopcontact kookplaat	stopcontact (microgolfoven op aparte zekering	stopcontact koelkast	stopcontact vaatwas op aparte zekering	leiding telefoon incl. stopcontact RJ11	leiding prefix TV (coax) + digitale TV (UTP 5E)	leiding internet (UTP 5E) incl. stopcontact RJ45	stopcontact wasmachine op aparte zekering	stopcontact droogkast op aparte zekering	stopcontact CV-ketel	leiding buitenvoeler CV-ketel	leiding thermostaat	stopcontact regenwaterpomp op aparte zekering	voeding ventilatie 3G1,5mm ²	bediening ventilatie 3G1,5mm ² + inbouwdoosje	rookmelder op batterijen
Inkom	1	1			1																			
Toilet gelijkvloers				1																				
Eetruimte		4		1																				
Zitruimte		6		1								1	1	1					1					1
Keuken		4		1		1	1	1	2	1	1													
Berging		2		1												1	1				1			
Overloop		1			1																			1
Toilet verdieping				1																				
Slaapkamer 1		4		1										1	1									
Slaapkamer 2		4		1											1									
Slaapkamer 3		4		1											1									
Badkamer		2		2																				
Technisch lokaal				1														1				1	1	
Voorgevel				1																				
Achtergevel			1	1															1					

Verder worden volgende eenheidsprijzen opgegeven (incl. plaatsing):

- Stopcontact
- Lichtpunt enkele richting, dubbele richting en drie richtingen
- Leiding internet (UTP 5E) incl. stopcontact RJ45
- Leiding prefix TV (coax) + digitale TV (UTP 5E)

In het kader van de EPB regelgeving vanaf 2015 worden er zonnepanelen (min. 270 Wpiek/st) voorzien (zie verder).

Nota :

Bouwheer bezorgt volgende gegevens (via zijn aanvraag bij de nutsmaatschappij)

- Type van de voedingskabel
- Te voorziene lengte van de kabel

11. SANITAIRE INRICHTING

Deze post omvat alle waterleidingen van het type buis-in-buis.

Omschrijving	koud stadswater	warm stadswater	regenwater	afvoer
Wc gelijkvloers			1	1
Handwasbakje	1			1
Keuken	1	1		1
Wasmachine			1	1
Wc verdieping			1	1
Lavabo(Badkamer)	2	2		1
Ligbad (Badkamer)	1	1		1
Douche (Badkamer)	1	1		1
Cv-ketel	1			1
Buitenkraan			1	
Ventilatie				1
Berging	1		1	1

Alle tappunten worden voorzien op stadswater met uitzondering van de toiletten, de wasmachine en de buitenkraan welke voorzien zijn op regenwater.

Volgende sanitaire toestellen zijn voorzien :

- Hangtoilet op het gelijkvloers : wit porselein (met spaartoets)
- Hangtoilet op de verdieping : wit porselein (met spaartoets)
- Ligbad min. 170 x 75 : wit acryl, + thermostatische greepsmengkraan (incl sproeierset)
- Douche min. 90 x 90 : wit acryl, + thermostatische mengkraan (incl sproeierset) + draaideur
- Lavabomeubel met 2 spoeltafels incl. lades, ééngreepsmengkranen, rechthoekige spiegel en ledverlichting

De keuring van het water is voorzien.

Plaatsen van de bovenvermelde sanitaire toestellen is inbegrepen. Totale handelswaarde badkamer 6.000 euro (excl. BTW).

Plaatsen van het opbouw kraanwerk is inbegrepen.

De klant staat zelf in voor de aanvraag en de aansluiting op het net.
Een regenwaterpomp wordt op de zuigdarm in de regenwaterput aangesloten (=putpomp).

12. VERWARMING

De installatie is op aardgas of via warmtepomp .

De klant staat zelf in voor de aanvraag en de aansluiting op het net.
Samen met de chauffageketel wordt er een buitenvoeler geïnstalleerd die de ketelwatertemperatuur weersafhankelijk aanstuurt.
Eventuele rookafvoer volgens plan : via een schouwkanaal en bijhorende dakdoorvoer via het dak.
In de living is een digitale en programmeerbare thermostaat voorzien.
Er wordt gewerkt met vloerverwarming .

Bij een buitentemperatuur van -10°C wordt volgende binnentemperatuur verzekerd:

Living	22°C
Keuken	22°C
Badkamer	24°C
Slaapkamers	18°C

In geval een aardgas aansluiting aanwezig is, zal de keuring daarvan inbegrepen zijn.

13. VENTILATIE

Aangezien wij opteren om te werken met een ventilatiesysteem D met warmterecuperatie zijn verluchttingsroosters op het buitenschrijnwerk niet van toepassing.

In het kader van de Energie Prestatie Regelgeving en NBN D50-001 (ventilatievoorzieningen in woongebouwen) wordt de woning voorzien van de nodige ventilatie.

Volgens deze norm dient er voldoende toevoer, doorvoer en afvoer van lucht voorzien te worden.
Binnen de voorziene ventilatiemogelijkheden wordt gekozen voor het systeem D met warmterecuperatie.
De toevoer en afvoer van lucht is mechanisch voorzien (dmv ventilatietoestel/kanalen/toevoer- en afvoermonden).

Toevoer wordt voorzien voor de droge ruimtes (living, slaapkamer, bureau), afvoer voor de vochtige ruimtes (keuken, wc, badkamer, wasplaats).

Doorvoer: deze wordt gerealiseerd via een luchtdoorvoer onder de binnendeuren tussen alle ruimtes (via een speling van ongeveer 10 mm). Voor een gesloten keuken is voor de luchtdoorvoer een speling van ongeveer 20 mm voorzien.

Om een optimale werking van de ventilatievoorziening te verzekeren moet de ventilator permanent in werking zijn. De ventilator realiseert een warmterecuperatie van ongeveer 70 à 90%. Dit betekent dat 70 à 90% van de warmte van de afgevoerde lucht, via een warmtewisselaar, overgedragen wordt aan de vers toegevoerde lucht.

In de praktijk:

- Ventilatioestel wordt geplaatst in het technisch lokaal.
- Ventilatieleidingen voor de bovenverdieping verlopen via de hellingschape van het plat dak.
- Ventilatieleidingen voor gelijkvloers worden opgehangen aan de plafonds en blijven zichtbaar in berging en boven keukenkasten. In andere lokalen worden ze ofwel omkast, of wordt er een vals plafond voorzien. Eventueel worden ze volgens keuze van de uitvoerder in de chape ingewerkt.
- Leidingen van het ene naar het andere verdiep, gebeuren in opbouw en worden omkast door een koker in mdf.
- (alle gyproc werken of afwerkingen in mdf verstaan zich: klaar voor de schilder(zie ook punt 18)).

14. HERNIEUWBARE ENERGIE

Standaard worden zwarte zonnepanelen (min. 270 WP/st) voorzien : minstens 6 stuks.

Geplaatst in 1 rij, op de dakbedekking.

De omvormer bevindt zich in de onmiddellijke omgeving van de elektriciteitstellers en de zekeringenkast.

15. PLEISTERWERKEN

Op het gelijkvloers en het verdiep wordt pleisterwerk (in één laag) voorzien op alle binnen- en buitenmuren.

Plafonds **niet** gepleisterd : berging gelijkvloers, technisch lokaal op het verdiep.

16. BEVLOERING EN FAIENCES

Isolatie op gelijkvloers

- Het volledige gelijkvloers is voorzien van vloerisolatie volgens EPB-eisen

Chape : vloerverwarming

- Cementchape dikte +/- 70 mm is voorzien
- Randisolatie is voorzien
- Wapeningsnet 50/50/2/2 of vezelwapening is voorzien
- Contactisolatie is aanwezig op de verdieping
- Indien parket-laminaat-tapijt of gietvloer niet in het basisvoorstel werd opgenomen maakt, gezien de aan de chape gestelde eisen zeer specifiek zijn, de in basis voorziene ondergrond voor de bevloering deel uit van een verrekening

Vloeren en plinten

Vloeren worden gelijkmd op chape :

De voorziene prijzen zijn geldig voor het plaatsen van volgende formaten gerectificeerd :

- Vloeren: min 30 x 30 en max 60 x 60 cm
- Plinten (keramisch): standaardhoogte 7 (in geval keuze lagere plinten of ander materiaal, dient dit gemeld voor aanvang van de ruwbouw en maakt dit eventueel deel uit van een verrekening indien het aanpassen van de kimlaag noodzakelijk is). Plinten worden geplaatst met de bovenzijde tegen het pleisterwerk.
- Faience: min 20 x 20 en max 30 x 30 cm
- Alles steeds geplaatst in een klassiek recht verband

De vloeren en plinten van het gelijkvloers (excl. berging en onder de trap), te kiezen uit een standaardgamma, bestaan uit in de massa gebakken keramische vloertegels met een duurzaamheidsklasse V.

De vloer in het woongedeelte is te kiezen uit een gamma met een handelswaarde tot 40,00 euro/m² (excl. BTW).

In de berging en onder de trap wordt een onderhoudsvriendelijke in de massa gebakken keramische bevoering met bijhorende plint geplaatst. **De vloer in de berging en onder de trap is te kiezen uit een gamma met een handelswaarde tot 20,00 euro/m² (excl. BTW).**

Verdieping : In de badkamer en wc wordt een vloer met aangepaste plinten op de chape verlijmd. Tussen de badkamer en de overloop is een stopprofiel in alu L profiel voorzien.

De vloer in de badkamer en wc op het verdiep is te kiezen uit een gamma met een handelswaarde tot 40,00 euro/m² (excl. BTW).

Alle vloertegels worden geplaatst in klassiek recht verband.

Faience voor de douche wordt voorzien als bekleding van de metselwerkmuren in de omtrek van de douchetub en tot plafondhoogte. Faience wordt geplaatst op een waterdicht vlies.

Faience voor het bad wordt voorzien als bekleding van de metselwerkmuren palend aan het bad, plafondhoogte.

De faiences van de badkamer zijn te kiezen uit een standaardgamma met een handelswaarde tot 40,00 euro/m² (excl. BTW).

Leveren en plaatsen van keukenfaience is niet in de bouwkost opgenomen.

Raamtabletten

Tabletten of vensterbanken van ramen op schoothoogte zijn op het gelijkvloers en de verdieping voorzien in Mirabel dikte 2 cm.

In geval uitgepleisterd buitenschrijnwerk :

Tabletten worden tussen de dagkanten geplaatst.

Tabletten komen 2 à 3 cm buiten het gepleisterde vlak.

17. BINNENSCHRIJNWERK

Alle buitenschrijnwerk in gepleisterde ruimtes wordt uitgepleisterd.

Alle buitenschrijnwerk in niet gepleisterde ruimtes wordt voorzien van een houten omkasting.

Waar een hangtoilet is voorzien wordt de san-bloc tot +/- halve hoogte uitgewerkt in mdf, bovenzijde (tablet vlak met de voorzijde) wordt eveneens in mdf voorzien.

Waar nodig, om redenen van achterliggende leidingen en andere, wordt een afwerking over volle hoogte voorzien.

Zichtbare leidingkokers in gepleisterde lokalen worden omkast in mdf of gyproc, idem voor verlaagde plafonds. Afwerkingen in mdf of gyproc worden door de schrijnwerker opgeleverd klaar voor de schilder. Eventuele hoekprofielen, plastische voegen, enduiseren en aanverwante zijn ten laste van deze schilder.

Op het gelijkvloers en verdieping zijn er binnendeuren voorzien in geplamuurde hardboard (schilderdeuren), met binnenkast in multiplex. De krukken en slotplaten zijn in inox diam 19mm L-shape , de scharnieren zijn aluminiumkleurig.

De voorziene schilderdeuren hebben een waarde geleverd en geplaatst van 550 €/st (excl. BTW).

18. TRAP

De trap naar de verdieping is vervaardigd uit massief beuk, staal of beton .

19. KEUKEN

De **keukenkasten** (incl. gootsteen en kraan) zijn voorzien voor een geplaatste waarde van **€ 10.000,00 (excl. BTW)**.

Daarboven worden **toestellen** als volgt voorzien met een totale geplaatste en volledig geïntegreerde waarde van **€ 6.000,00 (excl. BTW)**: 1 koelkast, 1 kookplaat, 1 dampkap, 1 microgolf + 1 heteluchtoven (of 1 combi-oven), 1 vaatwas

20. BINNENSCHILDERWERK en BUITENSCHILDERWERK

Niet voorzien.

21. BORSTWERING

Leuningen – balustrades bieden een bescherming tegen het vallen van personen. De afmetingen beantwoorden aan de Technische Voorlichting 196 (die verwijst naar de voorschriften STS 54) en het addendum van NBN B 03-103 (12).

22. Buitenaanleg

Aan de perceelsgrens (zij- en achterzijde) van de tuin wordt een draadafsluiting (H = 180 cm) met bovenhuis voorzien met onderaan een betonplaat. Er wordt een tuinpoortje voorzien met slot en sleutel (\pm 100 cm B x 180 cm H).

Er wordt een tuinmuur voorzien tussen 2 gekoppelde woningen die de lengte van een terras behelst (minstens 3 meter).

De tuin wordt minstens genivelleerd opgeleverd.

Er wordt een carport voorzien naast de woning met een achterliggend, ingewerkt berghok.

Verder wordt de oprit aangelegd, zodoende de carport bruikbaar is alsook wordt een extra autostaanplaats op het perceel voorzien, mogelijks voor de carport.

Er wordt een wandelpad aangelegd in verharding tussen de wegenis en de voordeur van de woning.

Overige tuinaanleg of beplantingen zijn niet voorzien.

23. ALGEMENE OPMERKINGEN

De woning wordt borstelschoon opgeleverd.