

Beschrijvend Lastenboek

Lot 5

ALBAT & Partners nv
Geo Verbancklaan 1
9051 Gent
tel. 09/221 32 56
gsm 0475/67 77 64
info@albat.be

koper(s):



Bouwen van 17 woningen te Merelbeke, Leopold De Vosstraat



INHOUDSOPGAVE

- | | |
|----------------------------|--------|
| 1. Ligging en bouwteam | Pg. 4 |
| 2. Algemene beschrijving | Pg. 6 |
| 3. Technische beschrijving | Pg. 10 |



1. Ligging en bouwteam:

1.1. Ligging

Gemeente Merelbeke, Leopold De Vosstraat



1.2. Bouwteam

BOUWHEER:	ALBAT & Partners nv Geo Verbancklaan 1 9051 Gent BE 0441 724 83
ONTWERP:	STEPPE Architecten bvba o.l.v Arch. Rik Steppé De Kogge 1 9800 Deinze
STABILITEIT:	DECLERCQ & Partners nv o.l.v. dr.ir.-arch. Nicolas DECLERCK Staatsbaan 249 9870 Zulte
MILIEUADVIES:	ANTEA Group nv o.l.v. dhr. Kurt Bouckenooghe Buchtenstraat 9 9051 Sint-Denijs-Westrem
OPSPORING OORLOGS- MATERIAAL	BOM-BE bvba Interleuvenlaan 62 3001 Leuven
ZEKERHEDEN:	100 % Voltooiingswaarborg door BNP PARIBAS FORTIS
NOTARIS:	Meester Joost Eeman Oudenaardsesteenweg 50 9000 Gent
Bouwvergunning:	Woningen 1 tot 7 vergund op 23 juli 2018
Verkavelingsvergunning:	Vergund op 19 januari 2017

2. Algemene beschrijving

Op wandelafstand van het treinstation van Merelbeke en omringd door winkels, scholen en het Liedemeerspark bouwt Albat een modern nieuwbouwproject met 17 stijlvolle koopwoningen met tuin. Elke woning beschikt over 3 of 4 slaapkamers. Perfect gelegen voor koppels, gezinnen of pendelaars die graag rustig wonen, en toch de nabijheid van de bruisende stad Gent wensen te behouden.

2.1. Troeven van de omgeving en mobiliteit

Gent centrum: een bruisende stad op amper 5,5 km

Merelbeke: ook wel de poort tot de Vlaamse Ardennen genoemd, is een rustige groene gemeente met aandacht voor natuur en aangenaam wonen. Alle winkels, 7 scholen, het mooie Liedemeerspark, bushaltes en het treinstation Merelbeke liggen op maximum 300m wandelafstand.

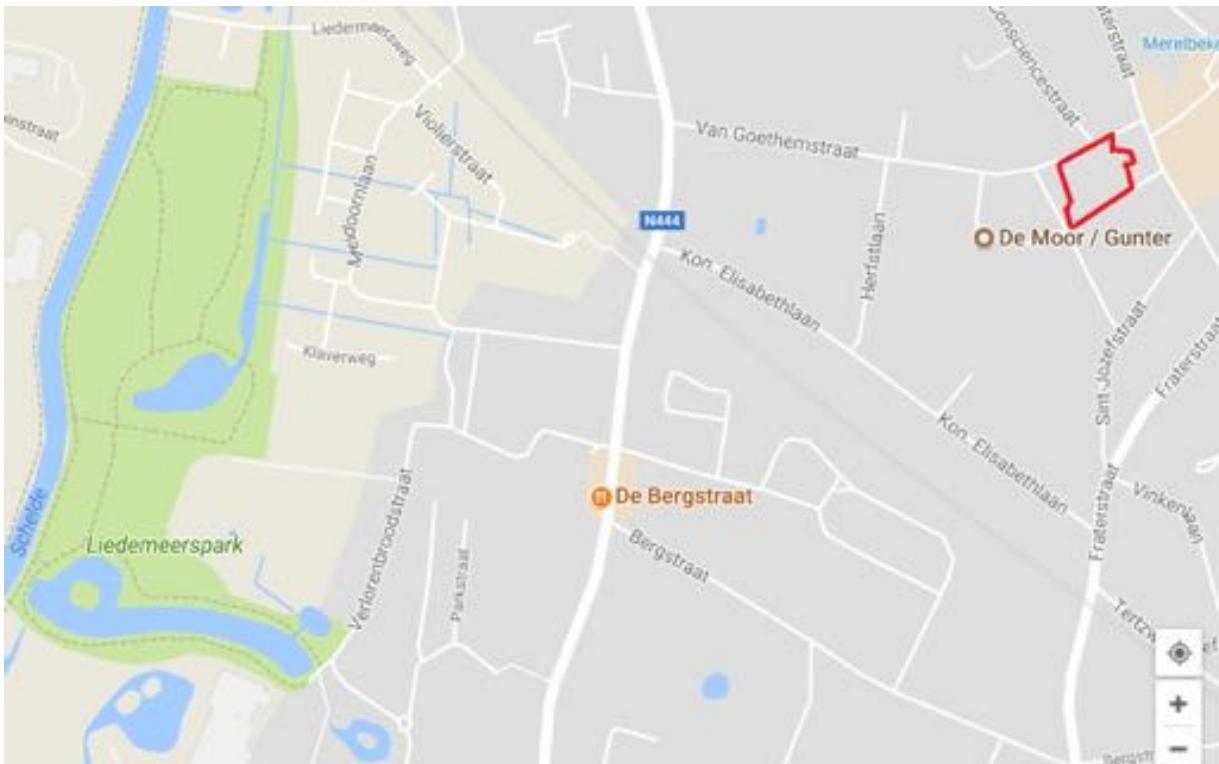
Te voet: centrum Merelbeke en diverse nutsvoorzieningen op minder dan 500 m

Fiets: bushaltes, winkels, centrum Merelbeke of centrum Gent op fietsafstand

Trein: station Merelbeke op 300 m wandelafstand met rechtstreekse verbinding naar Gent-Sint-Pieters (7 min.)

Bus: bushalte Flora op amper 100 m wandelafstand

Wagen: oprit R4 (Industrieweg) op 2 km met aansluitend autosnelwegen E40 en E17 en benzinstation in Merelbeke centrum





Liedemeerspark

2.2. Troeven van de woningen

2.2.1. Algemeen

Deze stijlvolle woningen werden ontworpen met een **moderne architectuur en hedendaags design**. Ze worden kwalitatief afgewerkt met **duurzame materialen en technieken**. Elke woning beschikt over een **tuin** palend aan de leefruimte inclusief een afgescheiden **zon-georiëneerd terras**.

2.2.2. Specificaties

Bebouwde oppervlakte : 173.47 m²

Perceeloppervlakte: 198.96 m²

Gelijkvloers: inkomhal, apart toilet, ruime leef-/eetruimte met open keuken, garage, berging
Valse plafonds met mogelijkheid tot plaatsen van inbouwverlichting en wegwerken van gordijnbevestiging.

Verdieping: badkamer met ligbad en douche, apart toilet, berging, master-bedroom en twee extra slaapkamers.

Valse plafonds met mogelijkheid tot plaatsen van inbouwverlichting en wegwerken van gordijnbevestiging.

Mooie tuin met afgescheiden privéterras en toegang via een pad achteraan het perceel.

2.2.3. Kwaliteit

Bij Albat begint kwaliteit met de keuze voor een 'algemene funderingsplaat' in plaats van de gebruikelijke strookfundering waarbij zettingsbarsten vaker voorkomen. Die aandacht voor kwaliteit wordt doorgetrokken tot aan het laatste afwerkingsdetail. Er wordt steeds gekozen voor kwaliteitsproducten en samengewerkt met een vast bouwteam dat ook na de oplevering garant staat voor de nazorg.

2.2.4. Bouwen zonder zorgen

Albat bezorgt de kopers van een woning steeds een 100 % voltooiingswaarborg die versterkt wordt door BNP PARIBAS FORTIS. Dit is uiteraard een totaal andere zekerheid dan de 5 % waarborg die door andere aannemers gegeven wordt en die geen enkele indicatie geeft over de financiële gezondheid van het bedrijf. Deze waarborg is immers niets meer dan een deel van het voorschot van de kopers dat op een waarborgrekening vastgezet wordt. In bijna alle gevallen is deze ruim onvoldoende om de woning af te werken in geval van een faillissement van de aannemer.

2.2.5. Duurzaamheid en waardebehoud

Bouwen volgens de BEN-normering (bijna-energie neutrale woningen) wordt vanaf 2021 de standaard voor nieuwbouwwoningen in Vlaanderen; in heel Europa zelfs. Het bijzondere aan BEN-woningen is dat ze weinig energie verbruiken voor verwarming, ventilatie, koeling en warm water. De energie die nog nodig is, wordt uit groene energiebronnen gehaald.

De woningen van Albat behalen een E-peil dat duidelijk beter is dan vereist en zijn zo ontworpen dat zij aan de BEN-normering (E30 of lager) kunnen voldoen mits enkele aanpassingen.

Dit is bijvoorbeeld niet mogelijk in woningen met een klassieke verwarmingsinstallatie op gas. Het is duidelijk dat na 2020 enkel woningen die voldoen aan deze normering hun waarde zullen kunnen behouden en zelfs verder zien stijgen met de tijd.

3. Technische beschrijving

- De volgende voorschriften en richtlijnen zijn van toepassing op de woningen:
- Voor de kwaliteit van de gebruikte materialen wordt verwezen 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 de leiding en toezicht van het bouwteam, dat samengesteld is uit de architect, de ingenieur stabiliteit, de veiligheidscoördinator en de bouwheer.
- De stedelijke en gewestelijke bouwreglementeringen.
- De bepalingen van de nutsbedrijven.
- De voorschriften van het Wetenschappelijk en Technisch Centrum voor de Bouw. (WTCB)
- De uitvoering is gebaseerd op alle gangbare normeringen als BIN, NBN en STS.
- De energieprestatieregeling (EPB)

3.1. Ruwbouw

3.1.1. Afbraakwerken

De bestaande elektriciteitscabine wordt gesloopt en verplaatst.

Vooraleer met de sloopwerken te starten dient de aannemer en/of architect zich in verbinding te stellen met de nutsbedrijven aangaande de al dan niet nog bestaande aansluitingen. Hij verwittigt de bevoegde diensten als het nodig is hun installaties weg te nemen of te verplaatsen en zulks overeenkomstig de terzake geldende reglementering.

3.1.2. Grond- en funderingswerken

De grondwerken worden uitgevoerd volgens de nodige afmetingen teneinde de funderingswerken, kanalisatie- en rioleringswerken te kunnen uitvoeren.

De funderingstechniek wordt bepaald door het studiebureau DECLERCQ & Partners uit Zulte op basis van de resultaten van het sonderingsverslag en van de draagkracht van de grond.

3.1.3. Rioleringswerken

De rioleringsbuizen en toebehoren worden geplaatst volgens het plan en de voorschriften van de architect.

Elke woning wordt voorzien van een regenwaterput van 5.000 liter en een septische put van 2.000 liter.

Behalve de woningen op de loten 18 en 19 die over een infiltratieput op eigen terrein beschikken, worden alle woningen aangesloten op een gemeenschappelijke voorziening van aaneengesloten infiltratiekratten die zich onder het pad op het einde van de tuin bevindt.

Alle putten worden afgedekt met een daartoe bestemd deksel. De regenwaterpomp zal geplaatst worden in de regenwaterput om geluidshinder te vermijden en zal water geven aan een vorstvrije dienstkraan op de buitengevel en de toiletten. De regenwaterput zal manueel bijgevuld kunnen worden in periodes van uitzonderlijke droogte.

3.1.4. Nutsleidingen

De nodige wachtleidingen worden voorzien volgens de richtlijnen van de betrokken maatschappijen voor de aansluiting van water, elektriciteit, distributie en telefoon. In samenspraak met de bevoegde diensten worden alle nutsvoorzieningen via een energiebocht binnengebracht.

Alle aansluitingskosten voor de nutsvoorzieningen (water, elektriciteit, TV-distributie en telefoon), evenals de aansluitingskosten op de riolering zijn ten laste van de koper. De afrekening zal gebeuren op basis van de door de promotor voor te leggen facturen.

3.1.5. Opgaand binnenmetselwerk

Alle dragende binnenmuren worden uitgevoerd volgens de hedendaagse bouwmethodes en zijn overeenkomstig de regels van goed vakmanschap.

De scheidingsmuren tussen elke 2 woningen worden in twee verschillende materialen (betonstenen en bakstenen) uitgevoerd voor een beter akoestisch resultaat.

Ook de niet-constructieve wanden (scheidingswanden) worden opgetrokken in metselwerk. Het zichtbaar blijvend metselwerk wordt gevoegd.

3.1.6. Gevelmaterialen

De gevels worden uitgevoerd in gevelmetselwerk en anderzijds in houten latten in Afzeliahout die met met inox nagels bevestigd worden op een houten onderstructuur voorzien van isolatie. Dit alles conform de geldende EPB-normering. De houten latten worden naderhand gebeitst.

3.1.7. Blauwe hardsteen

Blauwe hardsteen wordt gebruikt voor bepaalde deurdorpels en detailleringen.

De steen is gaaf en hard, met regelmatige korrel, zuivere klank en uniforme kleur. Alle stenen die voor een zelfde zone moeten dienen, vertonen een gelijke tint en korrel.

3.1.8. Gewapend beton

De vloerplaten tussen de verschillende verdiepingen, de balken, de kolommen en trappen worden uitgevoerd in gewapend beton of in geprefabriceerd beton overeenkomstig de plannen en ijzerbordersellen, opgemaakt door het studie bureau.

3.1.9. Stalen liggers en kolommen.

De stalen liggers en profielen worden uitgevoerd conform de studie van de ingenieur en worden roestwerend behandeld.

3.1.10. Isolatie

Elke **thermische isolatie** wordt uitgevoerd overeenkomstig de voorschriften van de EPB-verslaggever. In de spouw van het gevelmetselwerk worden 10 cm dikke polyurethaanplaten bevestigd (PUR/PIR) . Achter de houten bekledingen worden diezelfde platen bevestigd (PUR/PIR). De platte daken worden voorzien van 12 cm dikke polyurethaanplaten (PUR/PIR).

Op de vloerplaat van het gelijkvloers wordt 10 cm polyurethaanschuim gespoten. Overhangende vloeren worden geïsoleerd met 10 cm dikke polyurethaanplaten (PUR/PIR). De architect houdt er bij de opmaak van de uitvoeringsplannen rekening mee dat koudebruggen vermeden worden.

Er wordt bijzondere aandacht besteed aan de **akoestische isolatie** van de woningen. De muren die de woningen van elkaar scheiden zijn akoestisch ont dubbeld. Zij bestaan uit telkens 2 dragende massieve wanden van 14 cm dikte in verschillende materialen met daartussen een spouw voorzien van een akoestische isolatiemat van 4 cm dikte.

Verder wordt de aandacht gevestigd op de plaatsing van de regenwaterpomp in de put en de keuze voor een betonnen trapslede in plaats van een houten trap.

3.1.11. Platte daken

Boven op de isolerende laag wordt een performant waterdicht membraan voorzien. De platte daken zijn voorzien van een afboordingsprofiel, gemoffeld in zelfde kleur als het buitenschrijnwerk of in VM Zinc, alles te bepalen door de architect.

3.1.12. Groendaken

Het dak op de eerste verdieping boven de living wordt afgewerkt met een extensief groendak. Op deze wijze wordt het regenwater tijdelijk gebufferd na een hevige bui en wordt er een extra thermische isolatie bekomen. Bovendien komt dit de esthetiek ten goede. De substraatlaag van het groendak wordt afgestemd op de toekomstige begroeiing met verschillende sedumsoorten.



*Afbeelding illustratief: groendak met sedums.
Foto van een eerdere realisatie van Albat.*

Het hoofddak wordt niet voorzien van een groendak; hier is ruimte voorzien voor de plaatsing van de buitenunit van de warmtepomp en eventuele fotovoltaïsche panelen. Verder dient dit dak voor de opvang van regenwater voor het vullen van de regenwaterput.

3.1.13. Regenwaterafvoer

De regenwaterafvoeren worden uitgevoerd in zink, deels in de gevel ingewerkt volgens de instructies

van de architect.

3.2. Buitenschrijnwerk

3.2.1. Buitenschrijnwerk

De ramen en deuren worden vervaardigd uit thermische onderbroken aluminium profielen. Het kleur is RAL 9005 ST met lichte korrel, of volgens keuze architect. Aan de buitenzijde zullen de ramen en deuren opgespoten worden met een elastische kit. Aan de binnenzijde worden de dagkanten uitgepleisterd. De dorpels van de ramen worden uitgevoerd in aluminium met eenzelfde kleur of arduin bij de schuiframen.

Alle buitenramen en beglaasde deuren zijn voorzien van een **dubbel isolerende beglazing met U-waarde 1,0 W/m²K**. Het glas voldoet aan de glasnorm: de ramen die tot tegen de vloer komen worden uitgevoerd in gelaagd of gehard glas.

Waar nodig zijn de opengaande ramen voorzien van een glazen borstwering. Dit alles voldoet aan de huidige veiligheidsnormen.

Het buitenschrijnwerk is voorzien van **veiligheidsbeslag**.

Teneinde oververhitting van de woningen tegen te gaan, wordt zonnewarmtewerende beglazing met een uiterst doeltreffende coating voorzien voor de ramen die zuid of west gericht zijn.

Het glas cool-lite xtreme 60/28 of gelijkwaardig, combineert 4 karakteristieke eigenschappen.

- Uitzonderlijk helder
- Uitzonderlijk zonnewarmtewering
De uitstekende zonnefactor g (28%) weerkaatst de zonnewarmte. Gevolg :
 - Vermindering van kosten door klimaatregeling
 - Aangenaam binnenklimaat
 - Verhoogd thermisch comfort met behaaglijke temperaturen in de zomer
- Uitzonderlijk effectief
De $u_g = 1,0 \text{ W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$ coëfficiënt, is de beste isolatiewaarde in dubbele beglazing en minimaliseert optimaal de warmteverliezen
- Uitzonderlijk esthetisch
De gematigde externe reflectie zorgt voor een neutraal aanzicht.

3.2.2 Garagepoorten

De garagepoort is een **geautomatiseerde geïsoleerde poort** die bekleed wordt met eenzelfde houten bekleding als de gevels. De comfortsturing zorgt voor een stillere werking. Verder beschikt de poort over een mechanische optilbeveiliging om inbraak te weren en een ongevals- en vingerbeveiliging. Standaard worden twee handzenders bijgeleverd.

3.3. Technische Installaties

3.3.1. Sanitaire inrichting

- De individuele teller van het water wordt geplaatst in de garage.
- Alle watertoevoer gebeurt via hoogwaardige kunststofleidingen tot aan de respectievelijke collectoren in getrokken volle messing of gelijkwaardig.
- De afvoerleidingen voor de toiletten, de sanitaire- en huishoudtoestellen zijn vervaardigd in PE-kunststof (Geberit) en uitgerust met de nodige reukafsnijders.
- In de garage zijn aan- en afvoer voor wasmachine voorzien.
- Alle beschreven toestellen beschikken over de vereiste toe-, en afvoeren.
- Dit alles zal voldoen aan het reglement van de plaatselijke waterdistributiemaatschappij.

3.3.2. Sanitaire toestellen en meubels

De woningen zijn standaard voorzien met de volgende toestellen:

Indien de koper andere toestellen wenst te kiezen, kan dit op een door de verkoper aangeduide showroom.

Het budget voor het standaard sanitair bedraagt : 4.477,36 euro excl. BTW.

Gastentoilet

Ophangstelsysteem GEBERIT systemfix
Duwplaat 2-toest Sigma 01 GEBERIT wit
Hangwc DURAVIT D-Code wit
Wc-zitting voor DURAVIT D-Code wit

Handenwasser DURAVIT D-Code 50-22 cm,
Koudwaterkraan RED/ECO Chrom

Badkamer

Meubel
Tablet Kunstmarmer NEWFORM 2 lavabo's 120 cm Wit
Onderbouwkast NEWFORM 1 Lade 120 cm Eik
Spiegelkast NEWFORM 120 cm
Halogeen verlichting voor spiegelkast NEWFORM
1 greep mengkraan lavabo F 100

Toilet
Ophangstelsysteem GEBERIT systemfix
Duwplaat 2-toest Sigma 01 GEBERIT wit
Hangwc DURAVIT D-Code wit
Wc-zitting voor DURAVIT D-Code wit

Douche

Betegelde inloopdouche met douchegoot geleverd door vloerder (waarde 750 euro excl. BTW)
Thermostatische douchekraan Tyko Nobili Chroom
Doucheset Croma 100 Vario Hg Ecosmart 65cm Chroom

Bad

DURAVIT D-CODE 170 -75 cm wit
Automatische sluiting voor bad VIEGA Chroom
Thermostatische badkraan Acquaviva Nobili Naakt Chroom
Badset Nordica Metaal Chroom

3.3.3. Verwarming

De woningen worden voorzien van een onderhoudsvriendelijke Inverter gestuurde lucht/water warmtepomp van het merk DAIKIN Altherma 3 met vloerverwarming zowel op de gelijkvloers als op de verdieping.

Bij het bepalen van het vereiste vermogen werd rekening gehouden met volgende binnentemperaturen bij een buitentemperatuur van - 8 °C en vloerverwarming met watertemperaturen tussen 25° en 35 °C:

Inkom/wc/slaapkamers en nachthal: 20 °C
Leefruimte: 22 °C
Badkamer: 24 °C

Het DAIKIN Altherma 3 systeem werkt met een CFK-vrij koelmiddel (R32) met een zeer laag 'global warming potential' dat nu reeds voldoet aan de strenge norm van 2025 en is samengesteld uit een buitentoestel dat op de dak opgesteld staat en een hydraulische module met ingebouwde energietank.

Het binnentoestel bestaat uit een hydraulische module met een ingebouwde sanitair warm watertank van 230l.

In de tank zijn een aantal roestvrij stalen geribde spiralen voorzien die de tank laden of ontladen.

De efficiëntie van de verwarming bedraagt 4,56 (seasonal COP). Dit betekent dat voor 1kW verbruikte elektriciteit, de warmtepomp 4,56 kW nuttige warmte oplevert. Daardoor is het verbruik lager dan bij klassieke verwarmingssystemen op fossiele brandstoffen en wordt de CO₂-uitstoot verminderd met meer dan 70 % ten opzichte van een gaswandketel.

De unieke structuur van de buitenunit verhoogt het algemene rendement en vermijdt extra elektriciteitsverbruik in de winter bij het beschermen van de unit. De werking is gegarandeerd tot - 25°C.

Zowel op de gelijkvloers als op de verdieping wordt vloerverwarming geplaatst met uitzondering van de garage en de technische berging op verdiep.

Op de compressor en de elektronische componenten is er 3 jaar waarborg, 2 jaar op de werkuren en

verplaatsingskosten mits een jaarlijkse preventieve onderhoudsbeurt. Mits een kleine jaarlijkse bijdrage kan de garantieperiode verlengd worden tot 8 jaar. (Stand By Me – serviceprogramma)

Zie filmpje op youtube over derde generatie warmtepompen Daikin:

<https://www.youtube.com/watch?v=eLqVXOSULvI>

3.3.4. Elektrische installatie

De installatie beantwoordt aan de voorschriften van de stroomverlenende maatschappij en wordt door een erkend organisme gekeurd.

Er is volgende voorzien:

Garage :

- 1 lichtpunt bediend vanop 2 plaatsen
- 3 stopcontacten waarvan 1 tweevoudig onder zekeringskast
- 1 stopcontact voor motor poort
- 1 stopcontact voor wasmachine
- 1 stopcontact voor droogkast

Inkom:

- 1 lichtpunt bediend vanop 3 plaatsen
- 1 stopcontact

Wc:

- 1 lichtpunt bediend vanop 1 plaats

Leefruimte:

- 1 lichtpunt bediend vanop 2 plaatsen (eetplaats)
- 1 lichtpunt bediend vanop 1 plaats (salon)
- 6 stopcontacten waarvan 4 enkelvoudig en 1 tweevoudig
- 1 aansluiting telefoon
- 1 aansluiting televisie
- 1 aansluiting RJ45 voor internet

Terras:

- 2 lichtpunten bediend vanop 1 plaats
- 2 Led-verlichtingsarmaturen zijn standaard voorzien teneinde de homogeniteit te bewaren
- 1 stopcontact

Keuken:

- 1 lichtpunt bediend vanop 1 plaats (keuken)
- 1 aansluiting voor elektrische kookplaat
- 1 stopcontact frigo
- 1 stopcontact microgolfoven
- 1 stopcontact oven

- 1 stopcontact vaatwasser
- 1 stopcontact dampkap
- 3 stopcontacten boven werkvlak waarvan 1 enkelvoudig en 1 tweevoudig
- 1 lichtpunt boven werkvlak bediend vanop 1 plaats

Berging:

- 1 lichtpunt bediend vanop 1 plaats

Nachthal:

- 1 lichtpunt bediend vanop 4 plaatsen waarvan 1 op gelijkvloers
- 1 stopcontact

Slaapkamer 1:

- 1 lichtpunt bediend vanop 1 plaats
- 4 stopcontacten waarvan 4 enkelvoudig

Slaapkamer 2:

- 1 lichtpunt bediend vanop 1 plaats
- 4 stopcontacten waarvan 4 enkelvoudig

Slaapkamer 3:

- 1 lichtpunt bediend vanop 1 plaats
- 4 stopcontacten waarvan 4 enkelvoudig

Berging:

- 1 lichtpunt bediend vanop 1 plaats
- 1 aansluiting voor warmtepomp binnen-unit
- 1 aansluiting voor ventilatiesysteem D
- 1 stopcontact

Badkamer:

- 1 lichtpunt bediend vanop 1 plaats
- 1 lichtpunt bediend vanop 1 plaats aan lavabomeubel
- 4 stopcontacten waarvan 2 tweevoudig (1 tweevoudig aan meubel)

Wc:

- 1 lichtpunt bediend vanop 1 plaats

Belinstallatie:

Er wordt een verlichte bedruknop aan de voordeur geplaatst. De bel wordt geplaatst in inkomhal.

Schakelmateriaal is van het merk Niko.

3.3.5. Ventilatie en EPB

Er wordt geopteerd voor het ventilatiesysteem D. De installatie bestaat uit een unit met een modulerende bypass, ingebouwde vraagsturing voor comfortregeling luchtvochtigheid en vorstbeveiliging.

De toevoer van verse lucht en afvoer van de lucht gaat via 2 dakdoorvoeren.

De distributie binnen de woning gebeurt via spiraal kokers in het valse plafond. Het geheel wordt zo ontworpen dat een vlotte reiniging van de kanalen mogelijk is.

De bouwheer verbindt er zich toe te voldoen aan het minimaal vereiste E-peil en S-peil. Om oververhitting tegen te gaan wordt er waar nodig gebruik gemaakt van zonnewarmtewerende beglazing. Eventuele administratieve boetes die zouden voortkomen uit het niet respecteren van de reglementering komen ten laste van de verkoper.

De wettelijk eis bij indiening van de bouwaanvraag is E-peil 40 en S-peil 31 (maximumwaarden)

De resultaten van het EPB-voorverslag zijn als volgt:

E-peil 30

S-peil 25

3.3.6. Duurzame technieken

Om te voldoen aan het opgelegde minimum aan hernieuwbare energie zijn bij deze woningen geen fotovoltaïsche panelen of zonneboilers nodig aangezien het E-peil van de woningen minder dan E45 bedraagt en er beroep gedaan wordt op warmtepomptechnologie voor de verwarming.

Op het einde van de werf en nadat de luchtdichtheid van de woning vastligt, zal een voorstel gedaan worden teneinde het E en S-peil nog verder te verlagen door de plaatsing van fotovoltaïsche panelen.

3.4. Binnenafwerkingen

3.4.1. Pleisterwerken

De wanden en plafonds worden bepleisterd conform TV 199, 201.

Alle hoeken worden beschermd met gegalvaniseerde hoekprofielen, behalve aan de deurkozijnen.

Op de plaatsen waar het pleisterwerk met water in contact kan komen, bijvoorbeeld in de douche of boven het bad, wordt eerst een KERDI-mat geplaatst om een perfecte waterdichting te garanderen.

De verlaagde plafonds worden uitgevoerd met een metal-stud systeem. Daarop worden gyprox platen bevestigd. In de technische berging op de eerste verdieping en in de garage zijn er geen valse plafonds voorzien.

Tussen de overgang plafond/baksteenmuur kunnen zettingsbarstjes optreden. Deze moeten na de zettings- en drogingstijd bij de schilderwerken weggewerkt te worden op kosten van de koper.

Gedurende de eerste jaren kunnen er zich (haar)scheurtjes voordoen t.g.v. krimp en kruip van het beton en door zettingen tengevolge van de verschillende uitzettingscoëfficiënten van de gebruikte afwerkingsmaterialen.

Deze barsten, die de stabiliteit van het gebouw nooit in het gedrang zullen brengen, zijn inherent aan de natuur van de woning en dus te aanvaarden door de kopers. Zij worden bij een volgende schilderbeurt door en op kosten van de kopers hersteld. Deze vallen geenszins onder de 10-jarige aansprakelijkheid.

Het bijwerken van eventuele kleine niveaoverschillen of putjes in het pleisterwerk en het behang- en schildersklaar maken van de wanden en plafonds valt ten laste van de koper.

3.4.2. Chape

Een gewapende cementchape wordt geplaatst op de gespoten polyurethaanisolatie. De plaatsing van de dekvloeren gebeurt overeenkomstig TV 189 en 193. Onder de chape wordt een PE-folie voorzien.

3.4.3. Vloerbekleding en wandtegels

De ceramische vloertegels worden gelijmd op de chape. Na voldoende verharding worden de voegen ingewassen met een fijne zandcementmortel. De vloeren en wandtegels worden gekozen in een door Albat aangeduide speciaalzaak waar zij over de normaal gangbare handelskortingen geniet. Indien gekozen wordt voor duurdere vloeren of wandtegels, natuursteen of plaatsing met een hogere moeilijkheidsgraad, wordt een prijsverrekening uitgevoerd.

Standaard zijn volgende eenheidsprijzen excl. BTW en plaatsing voorzien:

- Vloertegels (formaat 50 x 50 cm): 40 euro/m²
- Bijhorende plinten: 15 euro/m²
- Vloertegels garages: 25 euro/m²
- Carports worden in dezelfde betondallen als het trottoir uitgevoerd.
- Wandtegels (formaat 30 x 50 cm) boven bad en in douche: 35 euro/m²

- De terrassen worden uitgevoerd in 2 cm dikke ceramische tegels.



(afmeting op tegels is hier rechthoekig en niet gevoegd, louter ter illustratie beoogde materiaal)

3.4.5 Venstertabletten

Alle ramen, welke niet tot op de vloer komen, worden afgewerkt met een venstertablet in blauwe hardsteen.

3.4.6. Parket

In optie, te bespreken.

De parketwerken worden slechts uitgevoerd na een volledige controle van de vochtigheid van het pleisterwerk en de chape. De kamertemperatuur moet 15 à 16°C. zijn voor een optimale plaatsing. Bij slechte weersomstandigheden kan de chape bijzonder traag uitdrogen en zal de keuze voor parket een extra uitvoeringstermijn met zich mee brengen.

3.4.7 Binnenschrijnwerk

- Schilderdeuren

De volkern deurbladen zijn standaard 211 cm hoog en zijn voorzien van inox scharnieren en inox deurkruk. De deursloten zijn voorzien van magnetische sloten, type BONAITI of evenwaardig. Het grote voordeel van deze sloten is dat zij niet kunnen slepen tegen de aanslag van de deur waardoor de typische zwarte strepen of krassen in de deurlijst vermeden worden.

Conform de EPB-normering worden de deurgehelen geplaatst met een voeg onderaan die voldoende luchtdoorstroming mogelijk maakt tussen de verschillende kamers. De afkasting is vervaardigd uit waterbestendige MDF net als de deuromlijsting.

- Trappen

De tredes van de betontrap worden volledig in beuk uitbekleed. Het vernissen van de uitbekleding is ten laste van de kopers.

- Gordijnbakken, kokers, uitbekledingen

Plaatselijk kunnen verlaagde plafonds, uitbekledingen en kokers nodig zijn voor het afwerken van de ventilatiekanalen en de integratie van de technieken. Deze worden schildersklaar opgeleverd. In de living is een uitsparing in het valse plafond voorzien voor de bevestiging van gordijnen.

3.4.8. Keuken

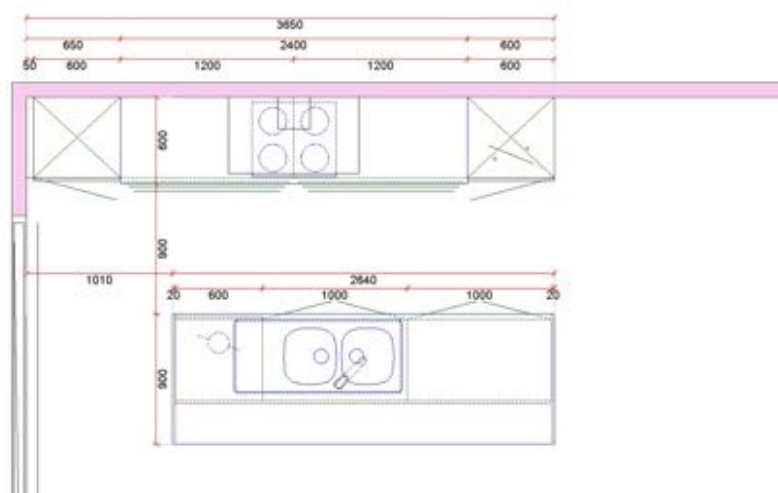
Het keukenmeubilair en de apparaten worden samen met de klant gekozen bij een gespecialiseerde firma. De keukens zijn van uitstekende kwaliteit en worden in België op maat vervaardigd. Het keukenbeslag is van de Duitse topfabrikant BLUM. Gedetailleerde plannen van de keukens zijn te verkrijgen op aanvraag. De kopers kunnen zelf de inplanting van de keuken bepalen (aan het raam of in het midden van de woning).

Budget meubilair en werkblad: 5.841,38 euro excl. BTW.

Volgende keukenapparaten zijn standaard voorzien voor alle woningen:

- | | | | |
|----------------|---------|------------|-----------------------------------|
| • Oven | Siemens | HB331E4 | universele oven 60 cm |
| • Kookplaat | Siemens | ET651BF17E | vitrokeramische kookplaat 60 cm |
| • Dampkap | Siemens | LC94BA521 | wanddampkap 90 cm |
| • Recirculatie | Siemens | LZ53250 | startset voor kringloopverwerking |
| • Koelkast | Siemens | KI24RV21FF | koelkast 122 cm zonder vriesvak |
| • Vaatwas | Siemens | SN63D002EU | full-integr  vaatwasser |
| • Spoelbak | Franke | EFX621 | 2 bakken |
| • Kraan | Franke | Spider | eengreepsmengkraan |

Budget keukenapparaten: 2.565,75 euro excl. BTW.





3.4.9. Schilder- en behangwerk

De schilder- en behangwerken zijn niet voorzien in de aanneming.

3.5. Buitenaanleg

De buitenaanleg van de tuinen is inbegrepen in de aanneming om de uniformiteit van het geheel te garanderen. Dit omvat zowel de oprit, het terras, de tuinafsluitingen, het gazon, de hagen langs de afsluitingen, enz. Dit alles zal onderdeel uitmaken van een gedetailleerd ontwerp dat in samenspraak met de architect ontwikkeld zal worden.

Gedaan in zoveel exemplaren als partijen te GENT op

De koper(s)

De bouwheer - verkoper