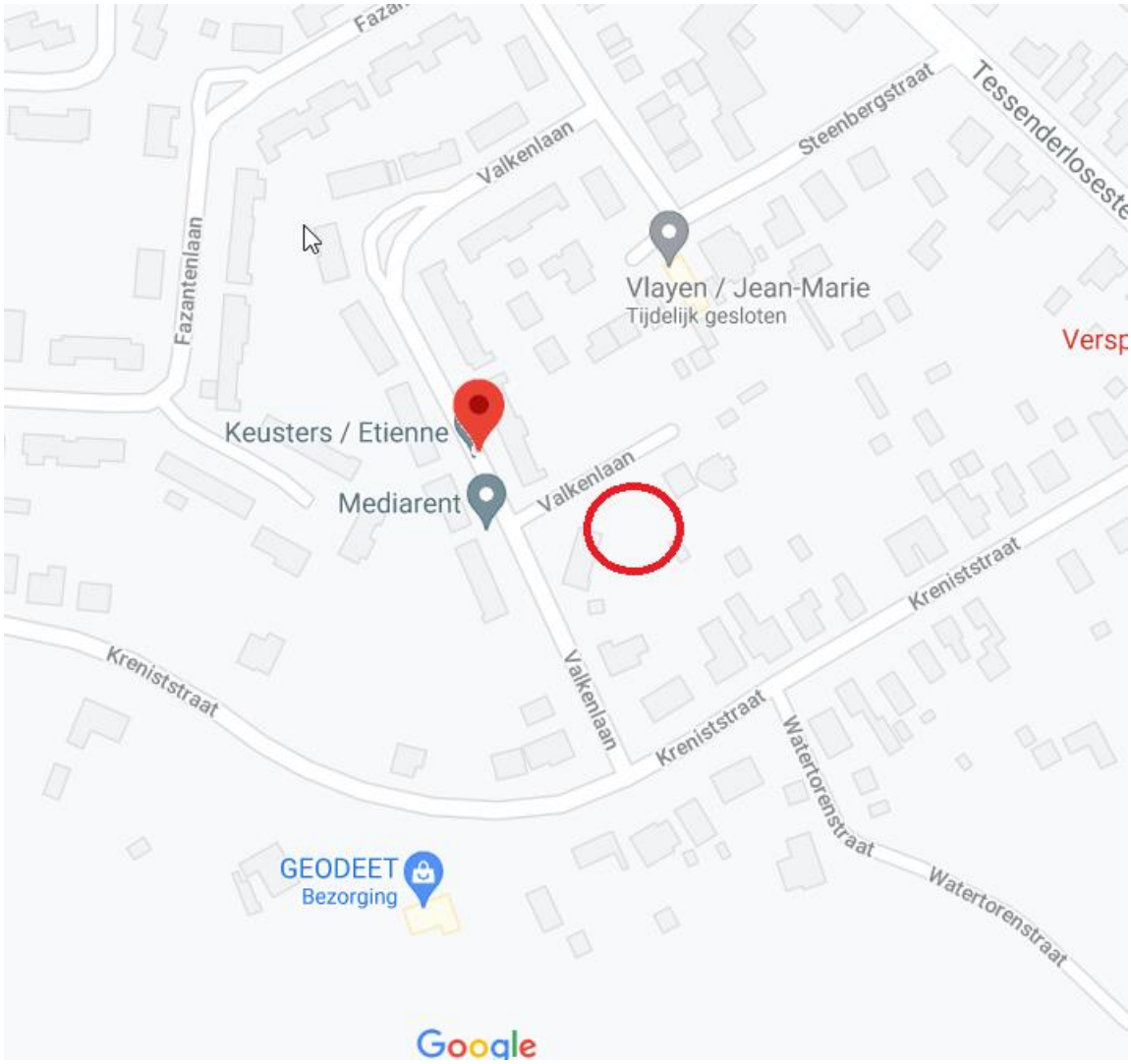
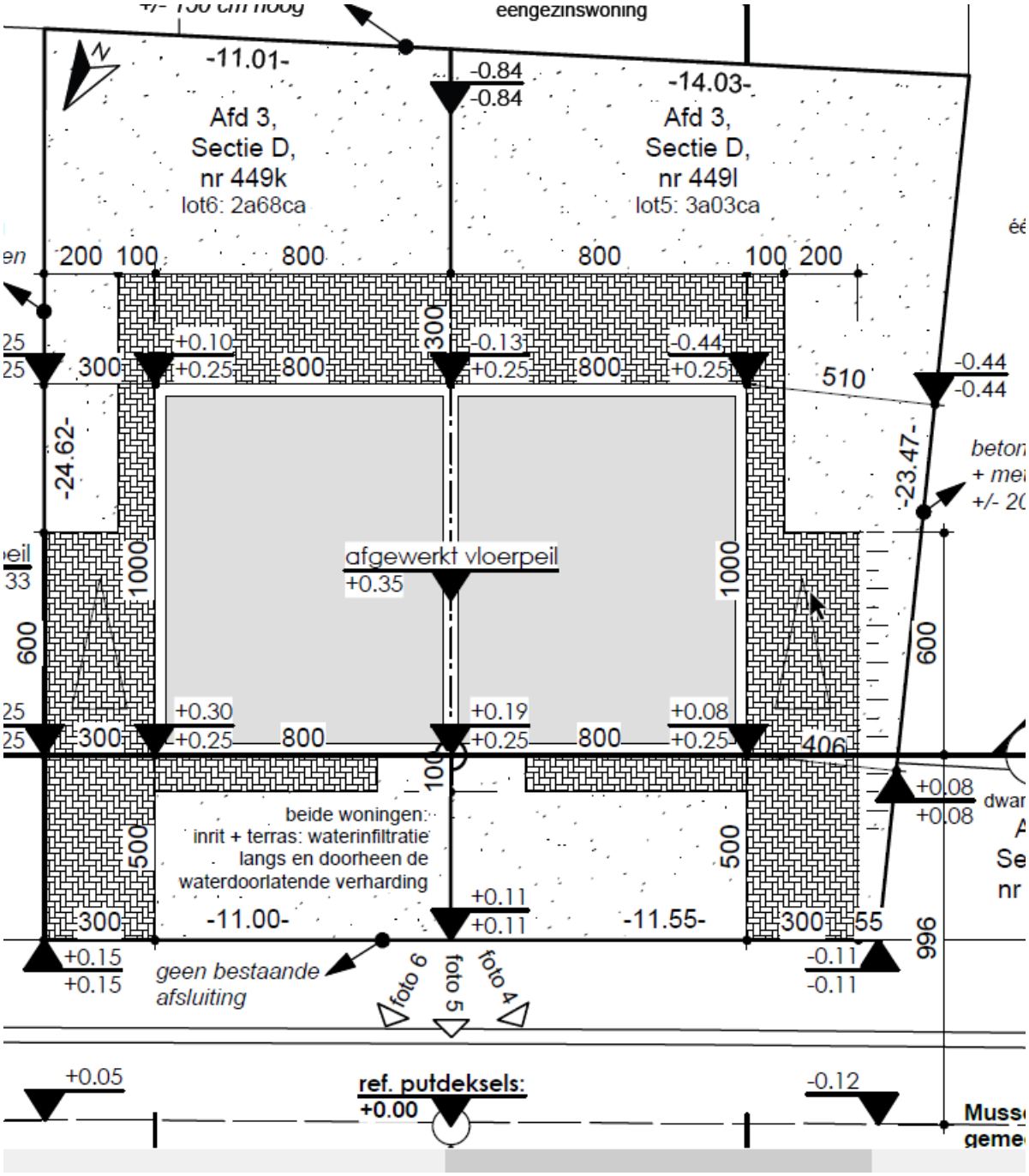
Lastenboek half-open BEN woning (E20)

Mussenlaan 8A – 8B, 3583 Paal

1) Ligging

De woningen zijn gelegen in de Mussenlaan 8A/8B te 3583 Paal (Beringen). Dit is een zijstraat van de Valkenlaan. De percelen zijn respectievelijk 2a68 en 3a03.




eengezinswoning
-11.01-
Afd 3,
Sectie D,
nr 449k
lot6: 2a68ca
-0.84
-0.84
-14.03-
Afd 3,
Sectie D,
nr 449l
lot5: 3a03ca
200 100 800 800 100 200
+0.10
+0.25
-0.13
+0.25
-0.44
+0.25
510
-0.44
-0.44
-24.62-
-23.47-
afgewerkt vloerpeil
+0.35
1000
1000
600
600
+0.30
+0.25
+0.19
+0.25
+0.08
+0.25
406
+0.08
+0.08
beide woningen:
inrit + terras: waterinfiltratie
langs en doorheen de
waterdoorlatende verharding
500
500
+0.11
+0.11
-11.00-
-11.55-
300
300
55
996
+0.15
+0.15
-0.11
-0.11
geen bestaande
afsluiting
foto 6
foto 5
foto 4
+0.05
ref. putdeksels:
+0.00
-0.12

Detail van de uitgevoerde werken

2.1) Grondwerken

-Om de draagkracht van de grond in kaart te brengen is er een grondsondering gebeurd (3 x 10ton), dewelke als basis is gebruikt voor de stabiliteitsstudie. Deze studie zal de aanzetdiepte en breedte van de funderingen bepalen.

-Aansluitend aan de achterkant van de woning is er een strook van 3m aangevuld met breekzand/steenpuin dewelke de basis vormt voor het terras. Hierachter wordt de zwarte grond uit elkaar gedaan en genivelleerd.

-Rondom de woning wordt er een strook van 1m breed voorzien in steenpuin. Dit om opspattende grond tegen de crepi te voorkomen.

-Onder de funderingen is er een aardingslus voorzien dewelke voldoet aan de geldende weerstanden van het AREI.

2.2) Rioleringswerken

-De binnen- en buitenriolering (inclusief regenafvoeren) zijn uitgevoerd in dikwandige BENOR gekeurde PVC buizen. Deze zijn op verschillende plaatsen voorzien van een toezichtspunt.

-Zoals voorgeschreven in de bouwvergunning is er een regenwaterput van 5000liter en een infiltratieput van 2000 liter voorzien (eventueel wordt deze gecombineerd in 1 put). Deze zijn volgens de regels der kunst aangesloten op de regenwaterafvoer van de riolering.

-De rioleringsaansluiting evenals keuring is reeds voorzien en zit in de prijs inbegrepen.

2.3) Ruwbouw

-De fundering is geplaatst op de diepte en breedte zoals voorgeschreven in de stabiliteitsstudie.

-De funderingsaanzet is gemetst in betonblokken en is gecementeerd en gekoolteerd om zodoende de tand des tijd te weerstaan.

-Een gewapende betonnen vloerplaat al dan niet op volle grond of op geprefabriceerde welfsels (volgens studie) is geplaatst als startbasis voor de binnenmuren.

-Als aanzet van de binnenmuren is er gebruik gemaakt van een gehydrofobeerde kimblok van 25cm hoog.

-De dragende muren zijn opgetrokken in snelbouwstenen van 14cm, de niet dragende in snelbouwstenen van 10cm. Hierbij zijn ook de nodige vochtkeringen voorzien.

-Betonnen balken zijn gefabriceerd met de voorgeschreven wapening zoals vermeld in de stabiliteitsstudie.

-De gebruikte muurisolatie is een EPS isolatie, dewelke een lambda waarde heeft van 0.032 W/mK, dit in een dikte van 16cm, conform de EPB studie.

-Om geluidoverdracht tussen de woningen te minimaliseren, is er tussen de scheidingsmuren een minerale wol geplaatst, namelijk de Rockwool Rockfit Mono, in een dikte van 5cm.

-Dorpels op de gelijkvloers worden voorzien in Belgische gezoete arduin van 5cm dikte, op de verdieping worden deze voorzien in aluminium (dezelfde kleur als de ramen).

-De façade van de woningen wordt gepleisterd met een witte siliconenpleister met een terugspringende plint in granietpleister.

-De houten gevelbekleding bestaat uit verticale houten latten (hardhout, geen grenen of iets dergelijks).

2.4) Dakwerken

-De dakbedekking is uitgevoerd met een zwarte roofing van Soprema.

-Als isolatie wordt er gebruik gemaakt van 2x 10cm PIR (Recticel Eurothane Silver, Lambda van 0.022 W/mK of gelijkwaardig).

-De goten zijn uitgevoerd in zwarte vierkante zinken buizen.

-Dakdoorvoer voor de schouw van de verwarmingsketel, ventilatie en zonnepanelen is voorzien.

2.5) Buitenschrijnwerk

-De ramen zijn uitgevoerd in van het Belgische kwaliteitsmerk Reynaers. Het beslag is uitgevoerd in kwalitatief Sobinco materiaal.

-De dubbele beglazing is uitgevoerd in hoogrendementsglas (U-waarde 1.0 W/m2K).

-Alle opengaande ramen zijn voorzien van een draai-kiep mechanisme, waardoor je deze zowel kan opendoen als op kiepstand kan zetten.

-De ramen tot op de grond en de glazen deuren zijn voorzien van veiligheidsglas (gelaagd glas) zoals voorzien in de voorgeschreven norm.

-Voor de afstandshouders tussen het glas is gekozen voor de zwarte thermisch verbeterde afstandhouders.

2.6) Overige voorzieningen

-Het volledige EPB dossier is in de prijs inbegrepen, inclusief een blowerdoor test, ventilatiekeuring en rioleringskeuring.

-Er is gestreefd naar een E-peil van 20. Dit wil zeggen dat er geen verplichting is tot hernieuwbare energie en er 5jaar een korting van 100% op het Kadastraal Inkomen toegestaan wordt.

3) Casco+ & afgewerkt

3.1) Elektrische installatie

Uitvoering van de elektrische installatie gebeurd in CEBEC gekeurd materiaal. Schakaars, stopcontacten en datapunten worden afgewerkt met witte afdekplaten (Niko of gelijkwaardig). Het verdeelbord, inclusief automatische zekeringen en verliesstroomschakelaars, is inbegrepen.
Onderstaande voorzieningen qua lichtpunten, stopcontacten en schakelaars worden voorzien (dit is een indicatie en hierin kan gewijzigd worden). Hiernaast worden er ook 2 rookmelders voorzien (1 in de keuken en 1 in de nachthal boven). Als bel wordt er een standaard drukknop voorzien. Naar de achterkant van het stuk wordt er een wachtbuis voorzien die later gebruikt kan worden om je tuinhuis van elektriciteit/water/gas/internet… te voorzien.

Plaats	Lichtpunten	Schakelaars	Stopcontacten	Extra
Buiten voor	1	1		Bel
Inkomhal	1	1	2	
Toilet gelijkvloers	1	1	0	
Zithoek	1	2	8	1 tv aansluiting 1 data 1 thermostaat 1 gong (bel)
Leefeuken	2	2	10	
Eethoek	1	1	4	
Berging	1	1	8	
Terras achter	1	1	1	
Traphal + nachtgang	2	3	3	
Slaapkamer 1	1	2	2	1data/tv aansluiting
Slaapkamer 2	1	2	5	1data/tv aansluiting
Slaapkamer 3	1	2	5	1data/tv aansluiting
Toilet verdiep	1	1	0	
Technische ruimte	1	1	4	
Badkamer/douche	2	2	4	1 thermostaat

Er is een installatie van elektrische zonnepanelen voorzien van 3000wP.

3.2) Sanitaire installatie

De sanitaire leiden worden voorzien in kunstofbuizen, waarbij voldoende collectoren zijn voorzien conform de opgegeven aftappunten. De afvoerleidingen zijn in PVC en worden op de voorziene rioleringsleidingen aangesloten.

Warmwaterleidingen (W) worden naar de keuken en badkamer verdeeld. Koud water (K) wordt voorzien in de keuken, badkamer, berging en het toilet op de gelijkvloers.

Onderstaande aftappunten zijn voorzien
-Keuken Gootsteen 1K+1W en vaatwas
-Toilet Closet 1K (rw*)
-Handwas 1K
-Buiten kraan 1K (rw)
-Berging Wasmachine 1K
-CV 1K+1W
-Navulling Regenwaterput 1K
-Badkamer Douche 1K+1W
-Badkamer Bad 1K+1W
-Lavabo 2K+2W
-Toilet Closet 1K (rw)

Leidingwerk in alpex buis met PE gaine/isolatie in aangepaste diameter voor normale debieten.
*De aftappunten aangeduid met (rw) worden gevoed met regenwater.

Vanaf de collector wordt elk aftappunt apart gevoed met alpex leiding voor standaard debieten. De koudwater leidingen zijn voorzien van een PE mantel en de warmwaterleidingen zijn voorzien van een isolatiemantel.
De buitenkraan is van het type vorstbestendig.
Voor de wasmachine is er een tapkraan en een sifon voorzien.
Voor de toiletten zijn er Geberit systeemfix II voorbouwelementen voorzien.

De regenwaterpomp wordt voorzien in de regenwaterput vanwaar de aanzuigleiding naar binnen vertrekt. Bij de binneninstallatie is een dubbele filter voorzien, enerzijds een filter die de fijne vuildeeltjes eruit filter en anderzijds een koolstoffilter die de eventuele geur eruit filtert. Het regenwater wordt gebruikt voor het spoelen van de 2WC's en voor de vorstvrije buitenkraan.

3.3) Sanitaire toestellen

Sanitaire toestellen zij vrij te kiezen, hiervoor is een budget voorzien van 5.500 EURO exclusief BTW (dit betreft de handelswaarde) te kiezen bij Varey in Lommel. In bijlage zit een voorstel wat men voor dit budget kan kiezen en deze toestellen zijn ook allen te bezichtigen in de toonzaal van Varey. Dit is louter een voorstel en toestellen kunnen vrij ingewisseld worden (min/meerprijzen worden verrekend).

3.4) Verwarmingsinstallatie

Alle ruimtes van de woning zijn voorzien van vloerverwarming in combinatie met een gasketel. De legafstand van de vloerverwarming is voorzien op 10cm zodat overschakelen naar een warmtepomp zonder problemen mogelijk is. Onderstaande temperaturen worden gegarandeerd bij een buitentemperatuur van -10°C:
Leefruimtes 22°C
Badkamer 22°C
Bergplaats 15°C
Inkom+WC 15°C
Slaapkamers 20°C
Zolder 20°C

Volledige woning vloerverwarming bij maximaal regime 40/30 -10°C en bij eventueel tekort in badkamer aan te vullen met wandverwarming of lage temperatuur radiator. Collectoren per verdiep zijn voorzien van centrale afsluiters, vul-en spoelkranen, automatische ontluchters en debietmeter per kring en afsluiter per kring (motoriseerbaar). De legafstand van de vloerwerwarmingsbuizen is voorzien op 10cm, wat het achteraf mogelijk maakt om zonder problemen over te schakelen naar een warmtepomp (mogelijk met koeling).

Als ketel wordt er een ATAG condenserende gaswandketel met hoog tapdebiet (19 l/min dT 25°C) voorzien. De ketel wordt voorzien in de wasplaats inclusief 1 thermostaat op de gelijkvloers en 1 op de badkamer voor de kringen van het verdiep. De ketel wordt geregeld in functie van de buitentemperatuur . Dit alles is voorzien van een gasdichtheidsattest, keuringsrapport en verbrandingsrapport

Gasleidingen voor open haard en/of kookplaten zijn niet voorzien in deze basisofferte, maar kunnen in optie aangeboden worden.

3.5) Ventilatie

Qua ventilatie wordt er een systeem D voorzien van Vasco. Aanvoer wordt voorzien in de leefruimtes. Afvoer gebeurt in de vochtige ruimtes. Deze ventilatie-unit is inclusief een afstandsbediening om het debiet te regelen. Keuring en inregeling van deze ventilatie-unit is inbegrepen.

3.6) Pleisterwerken

Alle binnenmuren worden afgewerkt met pleisterwerk. Waar nodig worden de dagkanten uitgevuld en hoekprofielen voorzien. De gewelven worden op dezelfde manier uitgevoerd als de muren. Alle pleister– en gipsplaatwerken worden opgeleverd “klaar voor de schilder” maar zijn niet schilderklaar. Kleine herstellingen en/of voorbereidingen en het plaatsen van een grondlaag dienen dus nog te worden uitgevoerd door de klant. Barsten en/of haarscheurtjes in het pleisterwerk zijn normale verschijnselen en zijn te wijten aan de zetting van het gebouw en/of droging.De kwaliteit van het bezetwerk beantwoordt volledig aan de voorschriften voorgeschreven door het WTCB.

3.7) Uitvulling, isolatie en chape

De uitvulling van de leidingen gebeurd zowel op het gelijkvloers als op het verdiep met een isolerende cementgebonden uitvullaag met EPS-parels (lambda waarde van 0.043W/m2K). Op het gelijkvloers wordt hierop een isolatielaag voorzien conform de EPB studie, waarna er een chape op geplaatst wordt van ongeveer 7cm dik. Op het verdiep wordt deze chape-laag rechtstreeks op de uitvullaag gelegd, met een plasticfolie als scheiding**.**

3.8) Vloer en wandtegels

Plaatsing van de keramische vloertegels is voorzien (tot formaat 60x60), dit in vierkant verband. Opvoegen van de tegels evenals het plaatsen van de plinten is hierbij inbegrepen. Andere afmetingen of verbanden zijn mogelijk mits meerprijs (te bepalen o.b.v. het verband/formaat).

Op het gelijkvloers en het verdiep is een tegelvloer voorzien in alle ruimtes (tot formaat 60x60). Qua tegelvloer is er een vrije keuze van tegels, dit met een handelswaarde tot 35EUR/m2 excl. BTW.
De plinten mogen vrij gekozen worden, max handelswaarde 8EUR/lm excl. BTW.
In de douche zijn wandtegels voorzien tot het plafond, onder het bad wordt getegeld en boven het bad wordt er 1 rij tegels van 60cm voorzien om een moderne look te bekomen (totaal 10m2). Te plaatsen in vierkant verband (handelswaarde tot 35EUR/m2).
Tegelvloer en wandtegels te kiezen bij TVH Natuursteen en tegels te Peer.

3.9) Venstertabletten

Bij ramen die niet tot op de grond komen zijn venstertabletten voorzien, dit in een marmercomposiet verkrijgbaar in verschillende kleuren (zelf te kiezen bij bij TVH Natuursteen en tegels.).

3.10) Binnenschrijnwerk

De binnendeuren worden voorzien in tubespaan schildersdeuren, voorzien van RVS hang-en sluitwerk. De omlijsting van de deur is hierbij inbegrepen.

3.11) Trap

Van het gelijkvloers naar de 1e verdieping is een gesloten trap voorzien. Deze wordt voorzien in beton. Bij een volledige afwerking wordt deze bekleed met een tegel met een handelswaarde tot 35EUR/m2 excl. BTW.

3.12) Keuken

Als keuken is er voor een greeploze keuken met witte laminaat deuren gekozen conform de indeling op het plan.
Het eiland is voorzien op 1meter breed en 3meter lang, met daarin de spoelbak en vaatwasser.
De kastenwand met vuur is voorzien op 4meter lang.
Hierin zijn inbegrepen (Siemens toestellen):
-Combi oven Siemens CM585AMS0
-Inductie kookplaat Siemens EH651FEB1E
-Vaatwas Siemens SX636X03JE, greeploos gemonteerd
-Koelkast Siemens KI15FAD30
-Dampkap Siemens LC96BBM50 inclusief actieve koolfilter
-Spoelbak Franke 610 580 en Grohe Minta kraan

Aanpassingen van de keuken en inwisselen van toestellen is mogelijk mits meer/minderprijs. Mocht een toestel niet meer leverbaar zijn, dan wordt dit vervangen door een gelijkwaardig alternatief.

4) Samenvatting

-Inclusief grondsondering en stabiliteitsstudie
-EPB-dossier (incl blowerdoor test), ventilatiekeuring, veiligheidscoördinatie en architectkosten volledig inclusief
-Inclusief rioleringsaansluiting
-Inclusief rioleringskeuring
-Garantie op E20 → 5jaar lang 100% korting op KI

Bijlage: Voorbeeld Sanitair (te bezichtigen bij Varey in Lommel). Andere opties zijn zeker mogelijk, dit is een voorbeeld wat er voor het budget kan.

Toilet Gelijkvloers		
Wandcloset		
VB5684HR01	V&B omnia architectura Direct flush	1
115770115	Geberit SIGMA 01 duwplaat 2 toetsen	1
Handwasser		
VB53603801	V&B O. NOVO 36*26 wit	1
405004	Bevestigingsset handenwasser	1
CLIB0603001	Clou designkraan fontein chroom	1
49170699	Hoekstopkraantje	1
404030	Chroom aansluitbuisje	1
102845	Viega wastafelssifon verchroomd 5/4*32	1
Keuken		
49170699	Hoekstopkraan enkel	1
	Hoekstopkraan dubbel	1
Badkamer		
Douche		
	VB ARCHITECTURA METALRIM DOUCHEBAK	
	1700X900x15MM WIT	1
575601	Viega douchesifon 90 tempoplex	1
L6224E0	Synergie Walk in 100 cm 200 Hoog met muurs	1
HG27014400	HG CROMA SELECT S VARIO COMBI SET S	1
Ligbad		
K275001	IS HOTLINE PLUS DUO BAD 180X80	1
K731867	Potenstel	1
101909	Viega aut. badlediging	1
HG13123000	HG ECOSTAT UNIVERSAL OPBOUW	1
HG26420400	HG CROMA SELECT S 1JET / PORTER 'S	1
Wandcloset		
VB5684HR01	V&B omnia architectura Direct flush	1
115770115	Geberit SIGMA 01 duwplaat 2 toetsen	1
Meubel		
SB1816254	BANYO ONDERKAST 120 PORSELEIN	
	ELEGANT 2 LADEN SYMM MAT WIT 1815175	1
ASP1264	SPIEGEL HEMELAERS 1200X600X4MM	1
XAG3	SPIEGELKLEMMEN/SET - VERCHROOMD	1
HG71072000	HG LOGIS 70 COOLSTART WASTAFELMEN	2
49070699	Hoekstopkraan	4
G151107	Geberit plaatsbesparende sifon	2