

*Commercieel Lastenboek  
Makkers*



*Gelegen:*

Sint-Bavoweg 34-36-38  
9420 Erpe-Mere

*Ontwikkelaar:*



**Fikabouw**

Hellestraat 29  
9400 Ninove  
Contact:  
Ing. Karel Baten  
karel@fikabouw.be  
0473/789 787

*Architect:*

AS Architectuur  
Nonnenborrestraat 28  
9400 Appelterre-Eichem

*Bouwpartners:*

*Tegels en Laminaat*



*Sanitair*



*Schakelmateriaal*



## Ligging

Deze drie woningen zijn gelegen in een rustige éénrichtingsstraat te midden van een residentiële buurt.

Vlakbij het centrum van Mere liggen de woningen op wandelafstand van enkele essentiële winkels, zoals grootwarenhuis, buurtwinkels, apotheek, bakker,... Ze zijn allemaal bereikbaar binnen een straal van 2 km.

De verbinding met onze grootsteden is verzekerd via het openbaar vervoer en door de verkeersader E40. Centrum Gent ligt op slechts 25 minuten en centrum Brussel op 35 minuten.

Met 2 basisscholen en een secundaire school in de buurt is dit project ook de perfecte uitvalsbasis voor jonge gezinnen.

Met een mobiscore van 8/10 is Makkers de perfecte locatie om te wonen, te werken en te leven.



## Architectuur en indeling.

Door het strakke en geometrische ontwerp van de woningen wordt elke m<sup>2</sup> optimaal benut met als resultaat een ruim hedendaags wooncomfort. Elke woning is op het gelijkvloers voorzien van een lichtrijke leefruimte met open keuken, technische berging, wc, ruime inkom en carport. Op het verdiep zijn 3 slaapkamers, een badkamer en een linnenberging.



Het project is ontworpen door AS Architectuur uit Ninove, welke ook zal instaan voor de opvolging van de werken en de controle op de goede uitvoering. Het volledige bouwteam bestaat uit veiligheidscoördinator, landmeter, EPB-verslaggever en studiebureau stabiliteit.

De opmaak van de plannen en alle uitgevoerde studies (grondsondering, ventilatieverslaggeving, veiligheid en EPB) zijn inbegrepen in de prijs



## 1. Algemeen

Fikabouw kiest om te werken met duurzame bouwpartners die garant staan voor kwaliteit. Door hun jarenlange ervaring bieden ze niet enkel zekerheid voor de toekomst, maar zijn ze ook heel innovatief in duurzame technieken en kwalitatieve materialen. De combinatie van kwaliteit en deze innovatie zorgt er voor dat uw investering ook rendabel is in de toekomst.

Door te werken met hernieuwbare energie, warmtepomp in combinatie met zonnepanelen wordt een E-peil bekomen die lager is dan E20 en heeft de woning het BEN label (bijna-energie neutraal). Uw woning produceert dan evenveel energie als dat het verbruikt voor het verwarmen. Gezien het project herbouw betreft na afbraak komt het nog in aanmerking voor een korting van 50% op de onroerende voorheffing voor een periode van 5 jaar. Een bijkomende investering in extra zonnepanelen zal het E-peil zelfs onder de E10 doen zakken en wordt een korting van 100% bekomen voor een periode van 5 jaar.

De vereiste veiligheidsvoorschriften zoals voorgeschreven door de veiligheidscoördinator zijn inbegrepen. Zo wordt gedurende de gehele werf de bouwplaats afgesloten zodat er geen toegang is voor onbevoegden.

Na het finaliseren van de werken zal de promotor deze afsluiting voor zijn rekening wegnemen als ook alle afval verwijderen van de bouwplaats.

## 2. Onderbouw

### 2.1. Grondwerken en funderingen.

Alvorens te starten met de grondwerken wordt het terrein bouwrijp gemaakt. De bestaande gebouwen worden afgebroken en alle onzuiverheden zoals restanten van funderingen en kelders worden uit de bodem gehaald.

De te bebouwen oppervlakte wordt volledig ontzood en vrijgemaakt van bomen en struiken.

Het funderingstype wordt bepaald volgens de stabiliteitsstudie van het ingenieursbureau en op basis van de grondkarakteristieken die bepaald zijn door de uitvoering van een grondsondering.

In de verkoopprijs zijn inbegrepen:

- Alle uitgravingen en wegvoeren van grond.
- Het bouwrijp maken van het perceel.
- Plaatsing van de regenwaterput en riolering
- Algemene funderingsplaat met de nodige waterkering.
- Alle werken die nodig zouden blijken voor de instandhouding van de aanpalende gebouwen.

## 2.2. Riolering.

Alle sanitaire en regenwater afvoeren in volle grond worden uitgevoerd in PVC-buizen BENOR gekeurd en zijn geplaatst volgens de regels van de kunst. Door een voldoende hellingsgraad en een gepaste diameter wordt een vlotte doorstroom verzekerd.

De afvoer van het regenwater mondt uit in een regenwatertank voorzien van een socorex-leiding ten behoeve van regenwaterrecuperatie. Bij hevige regenval is de tank voorzien van een overloop.

De afvoer van het fecale water (toiletten) gebeurt via de septische put en mondt samen met het afvalwater uit in de openbare riolering

De aansluitkosten zijn niet voorzien in de verkoopprijs.

## 2.3. Nutsaansluitingen

De nodige wachtleidingen met aansluitbocht worden voorzien volgens de richtlijnen van de betrokken maatschappijen voor elektriciteit, water en telefonie.

De eigenlijke aansluiting en de nodige kabels en/of leidingen zijn nog niet voorzien in de verkoopprijs en zijn ten laste van de klant. Deze kosten, ten laste van de koper, worden afgerekend aan de werkelijke kost + coördinatiefee.

## 3. Bovenbouw.

### 3.1. Draagstructuur.

De draagstructuur van het gebouw is opgebouwd uit dragend metselwerk, balken en kolommen in gewapend beton of profielstaal. De dragende constructie wordt uitgevoerd volgens de stabiliteitsstudie van het ingenieursbureau.

Alle elementen uit beton worden binnen in de woningen afgewerkt in pleister. Het profielstaal wordt antiroest behandeld.

Alle draagvloeren worden eveneens uitgevoerd in gewapend beton volgens de stabiliteitsstudie van het ingenieursbureau. De draagvloeren worden aan de onderzijde afgewerkt met spuitplamuur.

### 3.2. Metselwerk.

Alle dragend metselwerk wordt uitgevoerd in isolerende snelbouwsteen of in kalkzandsteen met minimale dikte van 15 cm. De eerste laag metselwerk op het gelijkvloers wordt uitgevoerd in cellenbeton om koudebruggen te vermijden.

Het niet-dragend metselwerk wordt uitgevoerd in snelbouwsteen of gipsblokken van 10 cm en glad afgewerkt.

### 3.3. Akoestische en thermische isolatie.

Alle scheidingswanden tussen zowel de woningen onderling als tussen de woning en de aanpalende buur worden ontdebeld en zijn voorzien van akoestische isolatie in minerale wol type Isover partywall of gelijkwaardig.

Alle buitenmuren worden thermisch geïsoleerd conform de EPB-studie.  
De platte daken worden geïsoleerd met PIR conform de EPB-studie.  
Door de volledige gebouwschil aansluitend te isoleren zonder thermische lekken wordt een compact volume bekomen met een hoog thermisch binnencomfort.

### 3.4. Gevels

Alle gevels worden geïsoleerd met een  $U_{\max}$  waarde  $< 0.24 \text{ W/m}^2\text{K}$ . Alle gevelvlakken van de woningen worden uitgevoerd met façadesteen. Het plafond van de carports wordt uitgevoerd in crepi, kleur wit.

De façadesteen is rood en achteraf opgevoegd in grijs.

De gevels worden opgebouwd volgens het principe van de geventileerde gevel en worden opgebouwd in 3 fases:

- Optrekken van dragend binnenspouwblad.
- Plaatsen van gevelisolatie.
- Plaatsen van façademetselwerk.

### 3.5. Deur- en raamdorpels:

De deuren, ramen en schuiframen zijn voorzien van een dorpel in blauwe hardsteen.

### 3.6. Buitenschrijnwerk.

Alle ramen en deuren worden uitgevoerd in hoogwaardige pvc-profielen en voorzien van dubbele beglazing U-waarde 1.0 met thermisch verbeterde afstandhouders. De gemiddelde U-waarde  $< 1.5 \text{ W/m}^2\text{K}$ .

Het type glas voldoet aan de geldende veiligheidsnormen.

Ral-kleur volgens keuze van de architect.

### 3.7. Dakwerken.

#### 3.7.1 Platte daken:

De platte daken worden voorzien van voldoende afschot zodat het water vlot afloopt richting de afvoer. Daar bovenop komt het dampscherm aangevuld met de dakisolatie en een dakdichtingssysteem op basis van bitumen.

Alle zichtbare afvoerbuizen worden uitgevoerd in zink.

De dakwerken worden uitgevoerd door een gespecialiseerde firma die ook een 10-jarige garantie biedt op de waterdichtheid, mits voldoende onderhoud.

## 4. Afwerking.

### 4.1. Pleisterwerk.

De binnenmuren en dagkanten zijn afgewerkt met een éénlaagse pleister uit gips, glad afgewerkt volgens de normen van het WTCB. Alle hoeken zijn beschermd met hoekprofielen met uitzondering van de deuropeningen.

De plafonds worden afgewerkt met spuitplamuur.

De raamslagen worden rondom rond uitgepleisterd voorzien van hoekprofielen ook aan de onderzijde. Een venstertablet wordt zo niet voorzien en kan naderhand door de klant zelf geplaatst worden in een materiaal naar zijn keuze. Het rondom rond inpleisteren van de ramen komt de gehele luchtdichtheid van het gebouw ten goede.

Het opstoppen van eventuele kleine beschadigingen, bijwerken van kleine niveauverschillen en het klaarmaken van de wanden en plafonds om te schilderen vallen onder het lot van schilderwerken, niet inbegrepen in deze verkoop.

Kleine scheurtjes kunnen zich in de eerste jaren voordoen ten gevolge van de krimp tussen verschillende bouwmaterialen of tussen de voegen van de vloerplaten. Deze krimp-scheurtjes zijn echter geen enkel probleem ten gevolge van stabiliteit of gebruikte bouwmethodes. Bij een volgende schilderbeurt kunnen zijn éénvoudig opgestopt worden en zullen nadien niet meer zichtbaar zijn.

## 4.2. Vloer- en wandbekleding.

De vloer- en wandbekleding wordt gekozen bij een door de promotor gekozen toonzaal. De slaapkamers zijn voorzien in laminaat en alle overige ruimtes in keramische tegels. Als wandbekleding is een keramische faïence voorzien in de badkamer rondom de douche, plafondhoog.

### 4.2.1. Keramische vloertegels:

Het opgegeven budget bedraagt 35 €/m<sup>2</sup>, excl. btw. Standaard is een formaat voorzien van 30/30 tot 45/45, niet geresectificeerd en worden recht op recht geplaatst. De tegels worden opgevoegd met standaard cementgrijs.

### 4.2.2. Laminaat:

De slaapkamers zijn voorzien met laminaat met een handelswaarde van 25 €/m<sup>2</sup>, excl. btw. 20 €/m<sup>2</sup> laminaat en 5 €/m<sup>2</sup> voor de plinten  
De laminaat wordt zwevend geplaatst.

### 4.2.3. Wandbekleding:

Het opgegeven budget bedraagt 35 €/m<sup>2</sup>, excl. btw. Standaard is een formaat voorzien van 20/20 tot 40/40, niet geresectificeerd en worden recht op recht geplaatst. De tegels worden opgevoegd met standaard cementgrijs.

Onder de faïence wordt een bijkomende waterdichtingsdoek geplaatst, type kerdidoek of gelijkwaardig, tussen de muur en de faïence.

Inloopdouches met betegelde vloer zijn niet toegelaten.

### 4.2.4. Vloerbekleding terrassen:

Afwerking terrassen is niet voorzien.



### 4.3. Binnenschrijnwerk:

Alle binnendeuren zijn van het type tubespaan, schilderdeur met klassieke omlijsting. De binnendeuren worden niet voorzien van een slot met uitzondering van het toilet, die wordt voorzien van een vrij-bezet slot.

Een ander type deur kan gekozen worden bij een door de promotor aangestelde leverancier.

### 4.4. Keuken:

Elke woning is voorzien van een ingerichte keuken. Het betreft een volledige maatwerk keuken met werkblad in HPL volgens standaard kleur van de leverancier. Tegen het voorziene budget kan de koper de keuken volledig volgens eigen keuze en indeling laten inrichten.

Standaard is de keuken voorzien van:

- Spoeltafel met mengkraan.
- Multifunctionele oven
- Microgolfoven.
- keramische kookplaat.
- Recirculatie-dampkap
- Koelkast met vriesvak.
- Vaatwas

Het budget incl. plaatsing voor de maatwerkkeuken bedraagt 10 000€, excl. btw:

## 5. Technieken:

### 5.1. Elektrische installatie:

#### 5.1.1. Installatie van de privatieven

De elektrische installatie zal uitgevoerd worden door een gespecialiseerd aannemer volgens de geldende normen, voorschriften van de netbeheerder en bepalingen van het AREI. Bij oplevering zullen dan ook de nodige keuringen voorgelegd worden.

In de woning worden alle leidingen ingewerkt met uitzondering van de technische berging. De lichtpunten worden voorzien van een socket, armaturen worden niet voorzien. Alle schakelmateriaal is van het merk Legrand.

De installatie is als volgt opgebouwd: zie tabel elektriciteit in bijlage.

De elektrische installatie is opgebouwd als een “slimme” installatie waarbij in de zekeringskast een basismodule is ingebouwd. De basis is reeds voorzien van een alles UIT/AAN knop. Deze basismodule kan verder uitgebreid worden met verlichtingssferen, energiebeheer, internetgateway, audio, enz...

### 5.2. Ventilatie

Door het voorzien van een ventilatiesysteem D, ook gekend als balansventilatie, is de luchtkwaliteit steeds gegarandeerd. De aan- en afvoer van de lucht gebeuren mechanisch, wat tot een optimaal comfort binnenshuis leidt. Dit gebeurt via een netwerk van ventilatiekanalen die ingewerkt zitten in het vloerpakket.

Doormiddel van warmterecuperatie wordt de warmte van de afgevoerde binnenlucht benut om de aangevoerde koude buitenlucht op te warmen zodat het energieverlies tot een minimum wordt beperkt.

### 5.3. Centrale verwarming

De woning wordt individueel verwarmd met behulp van een elektrische lucht/water warmtepomp op lage temperatuur. Door gebruik te maken van energie uit de natuur (warmte in de buitenlucht) is een warmtepomp de meest ecologische en energie-efficiënte manier om te verwarmen. De gratis en hernieuwbare energie die onttrokken wordt aan de buitenlucht, wordt afgegeven aan het warmteafgiftesysteem, zijnde de vloerverwarming. Met een rendement die tot 4 keer hoger is dan traditionele verwarming zal uw woning een lager energieverbruik hebben welke ook resulteert in een lagere CO<sub>2</sub>-uitstoot.

De vloerverwarming verdeelt de warmte via leidingen die lopen in het volledige oppervlak van de woning. Hierdoor krijg je een gelijkmatigere warmteverdeling doorheen de woning. Door de oppervlakte te verdelen in verschillende circuits kan ook de temperatuur per ruimte manueel aangepast worden.

Door de gelijkmatige warmteverdeling die vertrekt vanaf de grond bereikt men sneller een comfortgevoel waardoor de thermostaat 1 à 2 graden lager kan om hetzelfde comfort te behalen.

Bovendien is de vloerverwarming volledig “onzichtbaar” waardoor de ruimte maximaal benut kan worden.

De installatie is zo gedimensioneerd dat volgende temperaturen gegarandeerd zijn bij een buiten temperatuur van -8°C

- Woonkamer, keuken: 21°C
- Slaapkamers en hall: 18°C
- Badkamer: 24°C

In de badkamer wordt aanvullend bij de vloerverwarming een elektrische sierradiator voorzien, zodat ook aan een snelle warmtevraag tegemoet kan gekomen worden.

### 5.4. Sanitair

Alle toevoerleidingen, kranen en collectoren zijn ontworpen en geplaatst volgens de voorschriften van de watermaatschappij. De installatie wordt gekeurd afgeleverd.

Warm water wordt geproduceerd met de warmtepomp die ook instaat voor de cv.

#### 5.4.1. Sanitaire toestellen

Sanitaire toestellen zijn voorzien conform het verkoopplan en worden gekozen bij een gespecialiseerde leverancier aangeduid door de bouwheer.

Het voorziene budget, btw exclusief bedraagt: 4 600€

De plaatsing van de toestellen, inbegrepen in het basisbudget en voorzien volgens plan zijn inbegrepen in de verkoopprijs. Eventuele wijzigingen van het type, zoals bv. inbouwkransen of aan de hoeveelheid kunnen de plaatsingsprijs wijzigen.

## 5.5. Zonnepanelen

Standaard wordt het project Makkers opgeleverd als BEN-woningen. De woningen zijn dus bijna energie neutraal voor verwarming en productie van warmwater. Het verbruik van elektrische apparaten en verlichting wordt hier niet in mee verrekend. Het BEN-label wordt bekomen door de combinatie van een energiezuinige warmtepomp en de productie van eigen energie door 6 zonnepanelen (2400 Wp) die inbegrepen zijn in de installatie.

Mits een meerprijs van 7 930 € kan de installatie uitgebreid worden naar 20 panelen (8000 Wp).

Indien u volledige zekerheid wenst voor de toekomst kan u de installatie vervolledigen met een batterij voor de prijs van 7 400 €.

## 6. Omgevingsaanleg.

De uitgegraven teelaarde wordt in de achterliggende tuinen uitgespreid en vlak genivelleerd. Inbegrepen is de aanleg van de oprit en het toegangspad tot de woning en waterdoorlatende klinkers.

De aanleg van de tuin, terras en afsluiting is niet inbegrepen.



## 7. Keuzes en inrichting van uw woning.

Uw woning kan volledig naar uw smaak en keuzes worden ingericht afhankelijk van de fase van de bouwwerken. Na ondertekening van de koopovereenkomst volgt een eerste overleg waarbij de werkmethode toegelicht wordt. Naar gelang de stand van de werken zal de koper nog bepaalde persoonlijke keuzes kunnen maken.

**Keuze binnenmuren:**

Na het eerste overleg zal er een plan opgemaakt worden met de binneninrichting van de woning en ter goedkeuring voorgelegd worden aan de koper. Naar gelang de stand van de werken en de mate van wijzigingen aan de inrichting kan de prijs wijzigen.

Aan de dragende structuur van het gebouw kan niet gewijzigd worden.

**Keuze technieken:**

Na het vastleggen van de binneninrichting wordt de koper uitgenodigd door onze leveranciers voor de keuze van de keuken en de sanitaire toestellen. Na het maken van deze keuzes zal er een techniekenplan opgemaakt worden met een eventueel bijhorende verrekening (op basis van de gewijzigde hoeveelheden). Zowel het plan van de technieken als de verrekening dienen door de koper goedgekeurd te worden.

Het plan met de technieken legt ook de draairichtingen van de deuren vast.

Zowel voor het plan van de binneninrichting als de technieken kan elke koper tot 2 maal de plannen wijzigen. Vanaf een 3<sup>de</sup> wijziging zal er een administratieve kost aangerekend worden van 100 € per gewijzigd plan ongeacht de grootte van de wijziging.

**Keuze vloeren en deuren:**

Als laatste worden de vloeren en deuren gekozen. De leverancier zal de offerte opmaken en overmaken ter goedkeuring. Indien de keuze nog niet gekend is bij uitvoering van de chape zal deze op -14 worden uitgevoerd.

Tijdens de uitvoering van de werken worden er 3 begeleide werfbezoeken voorzien:

- 1 controle van de technieken
- 2 na uitvoering van de chape
- 3 na plaatsing van de keuken

De werf bezoeken zonder begeleiding is verboden en steeds op eigen risico.

Opgemaakt op ....., te .....

**Eventuele opmerkingen:**

.....  
.....  
.....  
.....

Voor akkoord

Voor akkoord

**De Promotor**

**De Koper**



**Fikabouw**