

## Stad Kortrijk

# Bouwen van twee hedendaagse gezinswoningen

3 slaapkamers, keuken, badkamer, tuin, terras en  
autostaplaats incl.

Sleutel op de deur!



**Project:** 2 nieuw te bouwen hedendaagse moderne woningen met achteruitweg & parkeerplaats.  
Traditionele bouwmethode, doordreven isolatie, sleutel op de deur.

**Architect:** Vincent Wittebroodt

**Promotie - Grondeigenaar:** B&V Building – C&C Construct, Vichteknokstraat Deerlijk



**Percelen:** Lot 1 (Gesloten bebouwing) 124 m<sup>2</sup>  
Lot 2 (Gesloten bebouwing) 140 m<sup>2</sup>

**Notaris:** Notariaat Saey & Taelman Deerlijk

**Verkoop:** Vobis vastgoedmakelaars



**Waarborg:** BNP Paribas - Fortis



# A. Inleiding

Dit project van C&C Construct is de perfecte invulling van de hedendaagse woonfilosofie: **kwalitatief**, duurzaam voor het milieu en betaalbaar in een moderne architectuur.

Het **project** is gelegen aan de Kortrijkse stadsrand, langs een baan van 2<sup>e</sup> categorie. Uiterst vlot bereikbaar zowel met de auto of het openbaar vervoer.

Het project bestaat uit 2 kwalitatieve, traditioneel gebouwde woningen, op grondpercelen van 124 tot 140 m<sup>2</sup>.

De **doordachte plannen** bieden optimaal gebruik van de beschikbare oppervlaktes. Riante glaspartijen bieden maximaal licht in de ganze woning.

Dit verkoop lastenboek heeft tot doel u een duidelijke en overzichtelijke beschrijving te geven van de kwaliteit van de binnen- en buitenafwerking van uw toekomstige thuis.

Bij C&C Construct wordt een hoog kwalitatief woonproject aangeboden: bereikbaarheid, rust, veiligheid, degelijkheid, hoge afwerkingsgraad en architecturaal concept zijn elementen die het ontwerp bepalen.

- **Situatie & omgeving.**

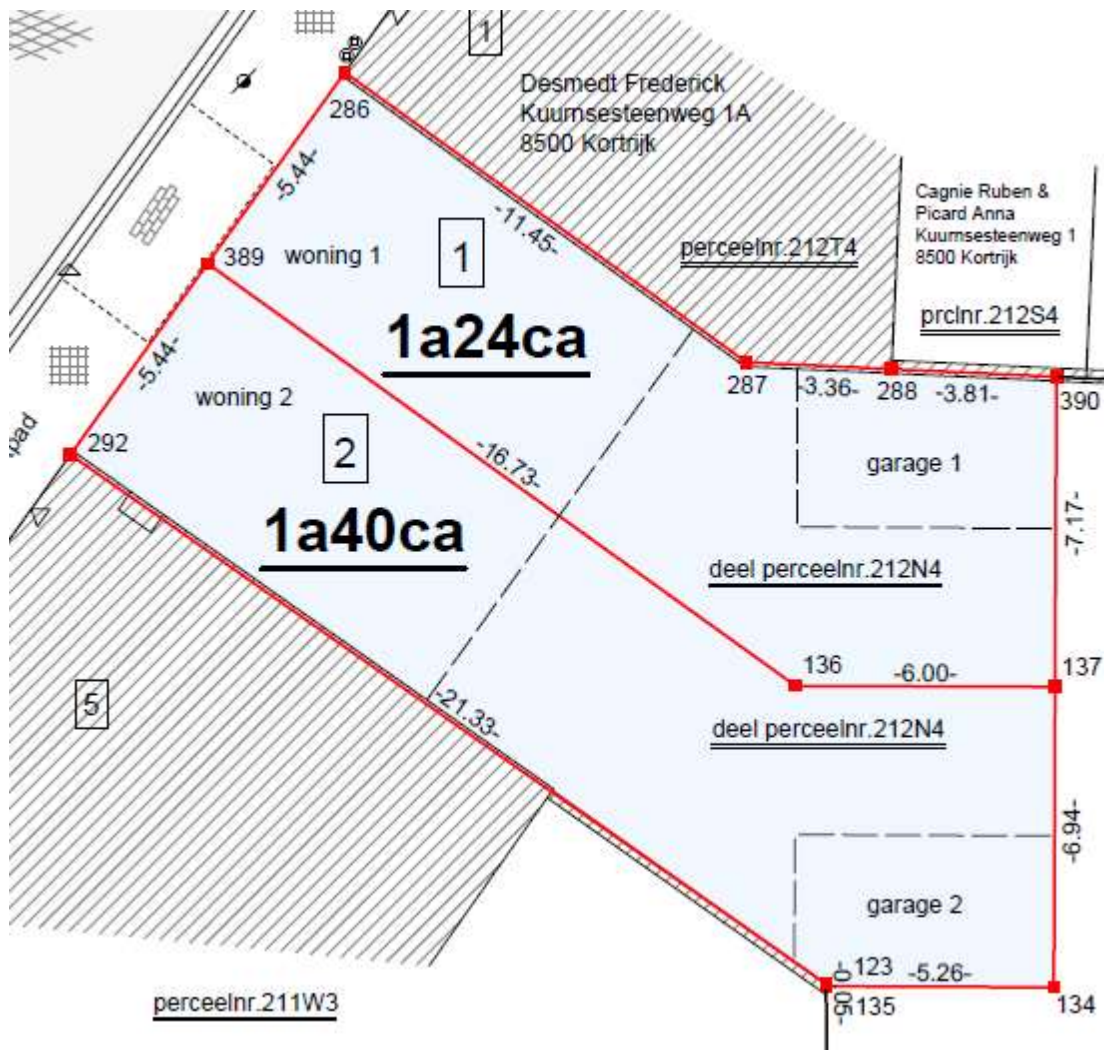
De percelen zijn schitterend georiënteerd, met de zuidkant schuin op de woning; dit betekent dat u volop kan genieten van zon op het terras vanaf 12 uur 's middags tot zonondergang.



De omgeving wordt gekenmerkt door een afwisseling van burgershuizen en kleinhandel in lintbebouwing.

- **Bereikbaarheid**

Bushalte is op 100 meter, oprit R8 op minder dan 1 kilometer.  
Basisschool, bakker, kleinhandel in de straat.



## **B. BESCHRIJVING VAN MATERIALEN EN TECHNISCHE UITRUSTING.**

### **B.1 Werfvoorbereiding**

In samenspraak met de architect, zorgt de aannemer voor de werfinrichting, eventuele kraan of lastlift en de nodige materialen. Daarna worden de werken en het uitzetten van het gebouw uitgevoerd in functie van het bestaande terrein.

- **Inplanting**

De aannemer stelt zich in verbinding met de bijgevoegde overheid voor het bepalen van de bouwlijn. Het bouwniveau is bepaald zoals aangeduid op het plan.

- **Aansluitingen**

De kosten voor de definitieve aansluiting op water, gas, stroom, telefoon, TV-distributie en aansluiting op het rioleringsnet zijn ten laste van de koper.

- **Aardingslus**

Het plaatsen van een aardingselektrode bestaande uit een massieve koperen geleider, blank of verlood met ronde doorsnede van 35 mm<sup>2</sup>, volgens de bepalingen van het Technisch Reglement ( AREI) bekrachtigd door het KB van 10/03/1981.

- **Grondverzet**

De uitgegraven grond wordt uiterlijk na beëindiging van de werken verwijderd. Het perceel wordt machinaal geniveleerd en ontdaan van bouwafval.

- **Machinale grondwerken**

Tijdens de uitvoering der werken houdt de aannemer rekening met de plaatselijke gesteldheid van de grond. De grondwerken bestaan uit:

- het afgraven van de teelaarde en het opstapelen hiervan op de bouwplaats;
- het graven van de nodige putten voor reukafsluiter en regenwaterput

- **Graven van de bouwputten en sleuven**

De aan te wenden graafmethode is onder verantwoordelijkheid van de aannemer. De aannemer draagt er zorg voor dat de bodem van de bouwputten niet wordt losgewoeld.

De diepte van de sleuvenfundering is bepaald op 80 cm (draagkrachtige grond) en onder het toekomstig maaiveld. (Volgens sonderingsverslag).

- **Zandbed**

Indien nodig zal onder de vloerplaat een aangewaterd zandbed van grof zand worden aangebracht. Aanvullingen en/of verhardingen aan het gebouw of terrassen zijn niet begrepen in de aanneming. Er wordt een verharding in gemalen en waterdoorlaatbaar steenslag geplaatst voor de garageopritten.

- **Elektriciteit en watervoorziening**

Gebruik van elektriciteit en water gedurende de werken is inbegrepen.

### **B.2 Funderingen**

- **Algemeenheden**

De grondweerstand op het funderingspeil is verondersteld gelijkwaardig te zijn. De aannemer stelt de architect en/of de ingenieur van stabiliteit tijdig in kennis voor controle hiervan.

- **Funderingszolen**

De funderingszolen zijn voorzien van een breedte van 60 cm voor de buitenmuren en 60 cm voor de dragende binnenmuren. De funderingsaanzet wordt steeds op voldoende draagkrachtige grond aangezet.

De architect moet worden geraadpleegd indien de grondsamenstelling of de weerstand verschillend is van wat men had verwacht. De samenstelling van deze funderingen zijn: 300 kg cement- 400 liter zand en 800 liter grind of steenslag 4/28 per m<sup>3</sup>. De funderingssleuven worden volledig volgestort en zijn aangezet op ± 80 cm onder het toekomstig maaiveld en op vorstvrije diepte.

- **Ondervloeren**

Ondervloeren in stortbeton, aan te brengen op voldoende draagkrachtige grond, of indien nodig op het zandbed. Minimumdikte van 13 cm. De samenstelling bevat: 300 kg cement , 800 liter 4/16 grind, 400 liter grof rivierzand en 175 liter water. In de ondervloer wordt een wapening voorzien met netten van 8 x 150 x 150 mm. Onder de plaat is een PVC-film van 2/10 mm. voorzien.

### **B.3 Rioleringen, afwatering en wachtbuizen**

- **Algemeenheden**

De rioleringswerken worden uitgevoerd conform de voorschriften van de plaatselijke gemeente- , provincie- en gewestelijke besturen. (zie plan)

- **Buizen en hulpstukken**

Deze zijn in niet-geplastificeerde PVC en 3,2 mm dikte, waarin enkel de nodige bijhorende materialen mogen gevoegd worden voor een conforme realisatie. De buizen en de hulpstukken mogen geen barsten of zwakheden vertonen. Standaard diameter 110 Benor keurmerk.

- **Aansluitingen**

De aansluiting op het openbaar rioleringsnet wordt uitgevoerd op kosten van de koper. De wachtbuizen voor nutsvoorzieningen zijn inbegrepen in de aanneming.

- **Reukafsluiter**

Een gemetselde of een geprefabriceerde reukafsluiter(s) wordt geplaatst volgens de bepalingen van de architect.

- **Regenwaterput**

Regenwaterput in prefabbeton conform de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 01/10/2004 en de bouwvergunning. Voor het in dienst stellen wordt de put gevuld met water. Opgemetseld mangat met gegalvaniseerd of beton deksel en overloop. Vanuit de regenwaterput wordt 1 wachtbuis tot binnen in de woning gelegd. Hydrofoorgoep tegen meerprijs.

### **B.4 Betonwerken**

- **Bekistingen en wapeningen**

Zichtbaar blijvend beton wordt glad bekist volgens noodzakelijkheden. (zichtbaar in woning)

- **Samenstelling vloerplaten.**

300 kg, 800 Liter grind 4/16, 400 L grof rivierzand, 175 L water, met wapeningsnet van 150 x 150 x 8 mm.

- **Welfsels-Vloerelementen.**

Geprefabriceerde holle vloerelementen in gewapend beton met max 30% holle ruimten.

Boven niet-afgewerkte ruimtes (vb. garage en bergingen) worden welfsels voorzien met gladde onderzijde. Boven de overige ruimtes met ruwe of gladde onderzijde afhankelijk van de verdere afwerking. De plaatsing gebeurt volgens de voorschriften van de fabrikant. De welfsels worden na plaatsing dichtgegoten en voorzien van een druklaag.

Er zal rekening worden gehouden met eventuele bij-wapeningen, voorzien volgens detailstudie.

## **B.5 Metselwerken**

- **Algemeen**

De muren moeten loodrecht en goed vlak worden uitgevoerd. De horizontale voegen moeten in overeenstemming zijn. De stenen worden in een vol mortelbad geplaatst. Bij achteraf op te trekken scheidingswanden mogen metalen verbindingen worden gebruikt. Bij zichtbaar binnen metselwerk (garage) worden de voegen, naargelang de vordering der werken, met het voegijzer ingedrukt en gelijkgestreken.

- **Mortels**

De mortel zal volgende samenstelling hebben: 300 kg cement P30; 1000 l middel grof groefzand. Toevoeging van mortel olie is beperkt toegelaten.

- **Stenen voor gewoon metselwerk**

De stenen zijn isolerend, goed gebakken, helklinkend, niet-gesinterd en vrij van alle gebreken, die hun mechanische en fysische eigenschappen kunnen schaden.

Sterk gebarsten bakstenen mogen niet worden gebruikt. Gebruikte stenen zijn snelbouw 29x14x19 voor de dragende muren en 29x9x19 voor de niet dragende muren.

- **Stenen voor gevelparement**

Handvorm module 65 volgens beschikbare stalen (donker anthraciet-zwart). Bij de levering mogen geen onregelmatig gevormde stenen zitten. De stenen moeten vrij zijn van afgebroken hoeken en waarneembare scheuren en dienen eenzelfde uitzicht te hebben. Het gevelparement wordt opgetrokken conform opgave bouwvergunning en **assorti gevoegd**.

- **Metselwerk en Funderingsmuren**

Uit te voeren in volle betonblokken.

- **Benodigheden**

Spouwhalen, in verzinkt staal (aantal min. 5 per 1,44 m<sup>2</sup>).

Waterdichting

Beraping: over de hele hoogte onder de grond. Minimumdikte van  $\pm 8$  mm. Dit is geen waterdichting, maar een bescherming van de muren tegen ondergrondse zuren.

- **Waterkering**

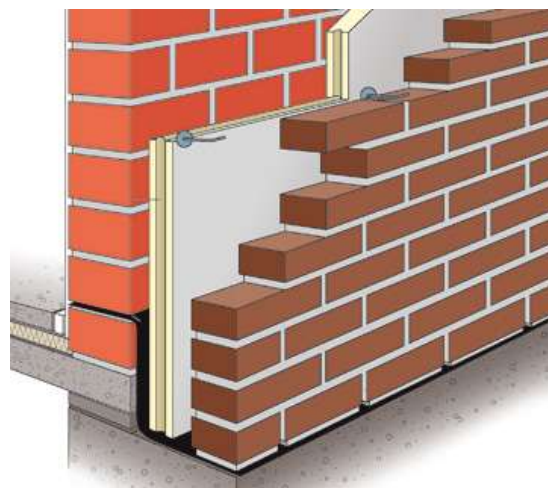
Teneinde opstijgend vocht te voorkomen wordt in het metselwerk van binnen- en spouwmuur, middels visqueenfolie, een waterkeringslaag aangebracht volgens de regels der kunst.

## **B.6 Isolatie & ventilatie**

- **Muurisolatie**

De spouwmuur wordt thermisch geïsoleerd conform de opgegeven waarden in het EPB dossier in bijlage. De totale isolatieschil wordt opgebouwd als volgt:

- 9cm gevelmetselwerk
- 2cm matig geventileerde luchtspouw
- 8cm Recticel Eurowall
- 14cm snelbouwsteen
- 1cm binnenbepleistering



of voor deelmuren:

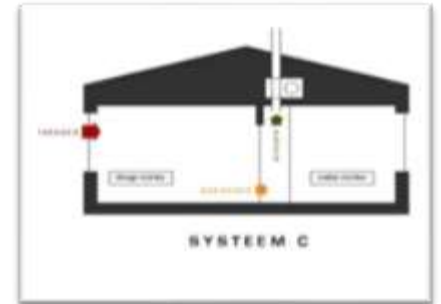
(bestaand) metselwerk  
2cm minerale wol  
14cm snelbouwsteen  
1cm binnenbepleistering

- **Ventilatie**



Het buitenschrijnwerk wordt voorzien van in het raam verwerkte afsluitbare ventilatieroosters 'Renson invisivent' volgens de detail bepalingen van het EPB dossier.

De ventilatie gebeurt door een systeem systeem C+ met m-factor 1,22 te plaatsen in de berging of op de zolder naargelang de bepalingen van het EPB verslag.



- **Vloerisolatie**

Vloer op volle grond: 25cm gewapend beton  
10cm Betopor  
6cm chape  
1cm tegelvloer

- **Plafond – dak isolatie**

zolder: 18cm spanten met 18cm minerale wol  
12mm gipskartonplaten of bepleisterde stuc-a-net  
zolderluik: 18mm niet-geïsoleerde multiplex

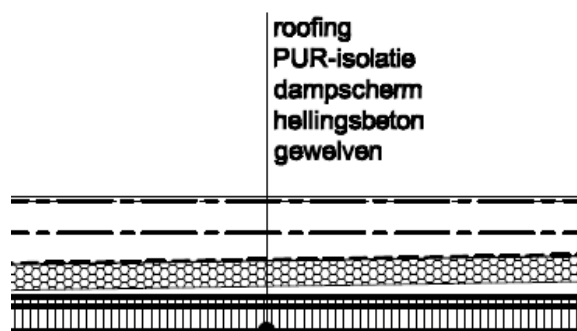
- **Buitenschrijnwerk**

ramen : PVC-driekamerprofielen, Ureken 2,00W/m<sup>2</sup>K,  
dubbel glas K1.1, g= 64%  
voordeur : PVC-driekamerprofielen, Ureken 2,00W/m<sup>2</sup>K, paneel 3cm PUR

## **B.7 Dakwerken**

- **Dakconstructie**

De dakconstructie wordt uitgevoerd in gladde prefab beton gewelven, met daarboven hellingsbeton, dampscherm PUR isolatie en roofing (EPDM).





- **Oversteken**

Dakranden worden uitgevoerd in aluminium, kleur assorti met de facade of de ramen.

## **B.8 Zinkwerken**

- **Goten en aflopen**

Worden geleverd en geplaatst in zink 0,8 mm met inox haken.

Indien het plan van de woning dit vereist zullen de eventuele keelgoten, lessenaarsdaken of dakkapellen worden afgewerkt met lood en/of zink.

## **B.9 Buitenschrijnwerk**

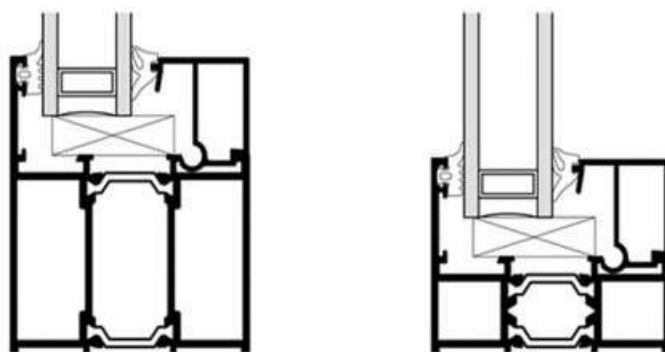
- **Ramen**

Het buitenschrijnwerk wordt geleverd en geplaatst volgens kleur op plan. 5 kamer gecompartmenteerde profielen in PVC met zeer efficiënte dichtingen.

Er is dubbel super-isolerende beglazing voorzien met een waarde van 1.1 W/m<sup>2</sup>K.

Uitstekend bedieningsgemak door een vooruitstrevend hang- en sluitwerk.

De ramen van de garage, keuken en slaapkamers zijn voorzien van een draai-kipsysteem, kipsysteem of schuifraam volgens de aanduidingen van het plan.



- **Buitendeuren**

5 kamer gecompartmenteerde PVC profielen kleur volgens plan, voorzien van meerpuntssluitingen en cylinderslot. Naargelang het plan vaste PUR plaat 3 cm en of dubbel glas al dan niet met kleinhouten compartimentering of combinatie van beide.

- **Garagepoort**

Sectionale poort kleur in overeenstemming met buitenschrijnwerk.

Niet voorzien zijn: buitendeurgarnituur en functionele slag of sierluiken.

## **B.10 Binnenschrijnwerk**

- **Deuren**

Schilderdeuren zoals voorzien op plan. Alle deuren worden ongeschilderd geleverd en geplaatst, voorzien van binnenkast en deuroplijstingen, naar keuze in groene MDF of grenen, voorzien van een deugdelijk beslag in INOX, 1 sleutel en INOX deurkrukken.

- **Trap**

Levering en plaatsing volgens aanduiding op het plan van een houten trap in beuk, met leuning en tegentreden tussen gelijkvloers en 1e verdiep.

- **Ramen**

Zie buitenschrijnwerk. De ramen en de vensterbanken worden afgewerkt met bepleistering & hoekijzers tot aan de raamprofielen.

## **B.11 Verwarming**

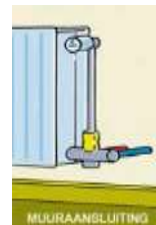
- **Centrale verwarming**



Condenserende gaswandketel zonder voorraadvat op aardgas met een testrendement bij 30% deellast van 108% en ketel inlaattemperatuur bij 30% deel lasttest 30°. Totale capaciteit in overeenstemming met het te verwarmen volume volgens berekeningen fabrikant. Plaatstaalradiatoren worden geplaatst met muuraansluiting en zijn overal voorzien van thermostatische kranen + klokthermostaat in de living. Buizengeheel uitgevoerd in alpex 2 pijps systeem.

Er is verwarming voorzien in de living, keuken, iedere slaapkamer + de badkamer, waarbij de het vermogen groot genoeg zal zijn om volgende temperaturen te behalen:

Living en keuken :	22°
Badkamer:	24°
Slaapkamers:	18°



Plaatsing radiatoren en sanitaire toestellen in overleg met de klant.

## **B.12 Sanitair**



- **Toiletten**

Hangtoiletten Viega voorzien van spaartoets en handwasbakje volgens de plannen. Shell kraantje. Toilet beneden met handwasbakje en, Grohe of gelijkwaardig koudwaterkraan, beslag "Viega".

- **Badkamers**

Een acryl bad met mengkraan of douche met thermostatische mengkraan, (géén deur),

In meubel ingebouwde lavabo, één spiegel + lichtkroon.

Zie afzonderlijk verkrijgbaar dossier.

Warmwater productie wordt voorzien door voorrangregeling via de condenserende verwarmingsketel.

## **B.13 Elektriciteit**

- **De elektrische installatie**

Wordt uitgevoerd volgens de vigerende AREI reglementering. De zekeringenkast wordt uitgevoerd met automatische zekeringen en twee hoofdcircuits, beschermd door respectievelijk 0,03 en 0,3 stroomverlieschakelaars en voorzien van automatische zekeringen.

- **Elektriciteitspunten zijn voorzien**

Living:	8 stopcontacten, 2 lichtpunten en 2 tweeweg schakelaars
Keuken:	5 stopcontacten, 1 lichtpunt en 2 tweeweg schakelaars
Berging:	5 stopcontacten, 1 lichtpunt en 2 tweeweg schakelaars
Hoofdslaapkamer:	3 stopcontacten, 1 lichtpunt en 2 tweeweg schakelaars
Overige slaapkamers & bureel:	2 stopcontacten, 1 lichtpunt en 1 schakelaar
Badkamer:	2 lichtpunten (waarvan 1 boven lavabo), 2 tweewegschakelaars en 1 stopcontact

Toilet:	1 lichtpunt en 1 schakelaar
Gang verdiep:	1 lichtpunt per verdiep en 2 tweeweg schakelaars
Terras:	1 lichtpunt met binnen 1 schakelaar, 1 buitenstopcontact.
Belinstallatie:	1 bel, 1 transfo 1 drukknop
Tv & telefoon	Kabelgoot voor TV distributie & kabelgoot voor telefonie
Thermostaat	Voeding klokthermostaat

Keuring van de installatie is inbegrepen.

De plaats van de stopcontacten en lichtpunten wordt besproken met de klant.

### **B.14 Stucadoorwerken**

Alle muren worden vlak gepleisterd en voorzien van hoekijzers.

Plafonds in spuitplamuur.

### **B.15 Ondervloeren, vloeren & vensterbanken**

- **Vloeren**

De vloeren op het gelijkvloers in de leefruimtes worden voorzien van 10 cm Betopor, 6 cm chape en 1 cm keramische tegel + plint volgens model. (Anthraciet of 'Pierre de France' kleur). Er zijn bijkomende keuzemogelijkheden bij de leverancier binnen hetzelfde budget doch mits opleg van de plinten.

Op de verdiepingen is overal voorzien in chape (géén vloer). De badkamer en eventueel (volgens plan) het toilet is gevloerd met zelfde tegels als gelijkvloers.



- **Venstertabletten**

Binnenvenstertabletten worden meegaand gepleisterd tot aan het raam.

### **B. 16 Gevelafwerking**

De buitengevels worden opgevoegd, assorti met de steen. De openingen tussen de ramen en de gevels zullen worden afgekit met een speciale voegkit.

### **B 17 Keuken**

Er wordt voorzien in een keuken van goede kwaliteit volgens beschikbaar detailplan bij de aangeduide leverancier. Iedere keuken is voorzien van dubbele spoelbak, dampkap, vitrokeramische kookplaat, frigo, oven. De afwerking van de keuken is vrij te bepalen in samenspraak met de leverancier.



### **B.18 Wandtegels**

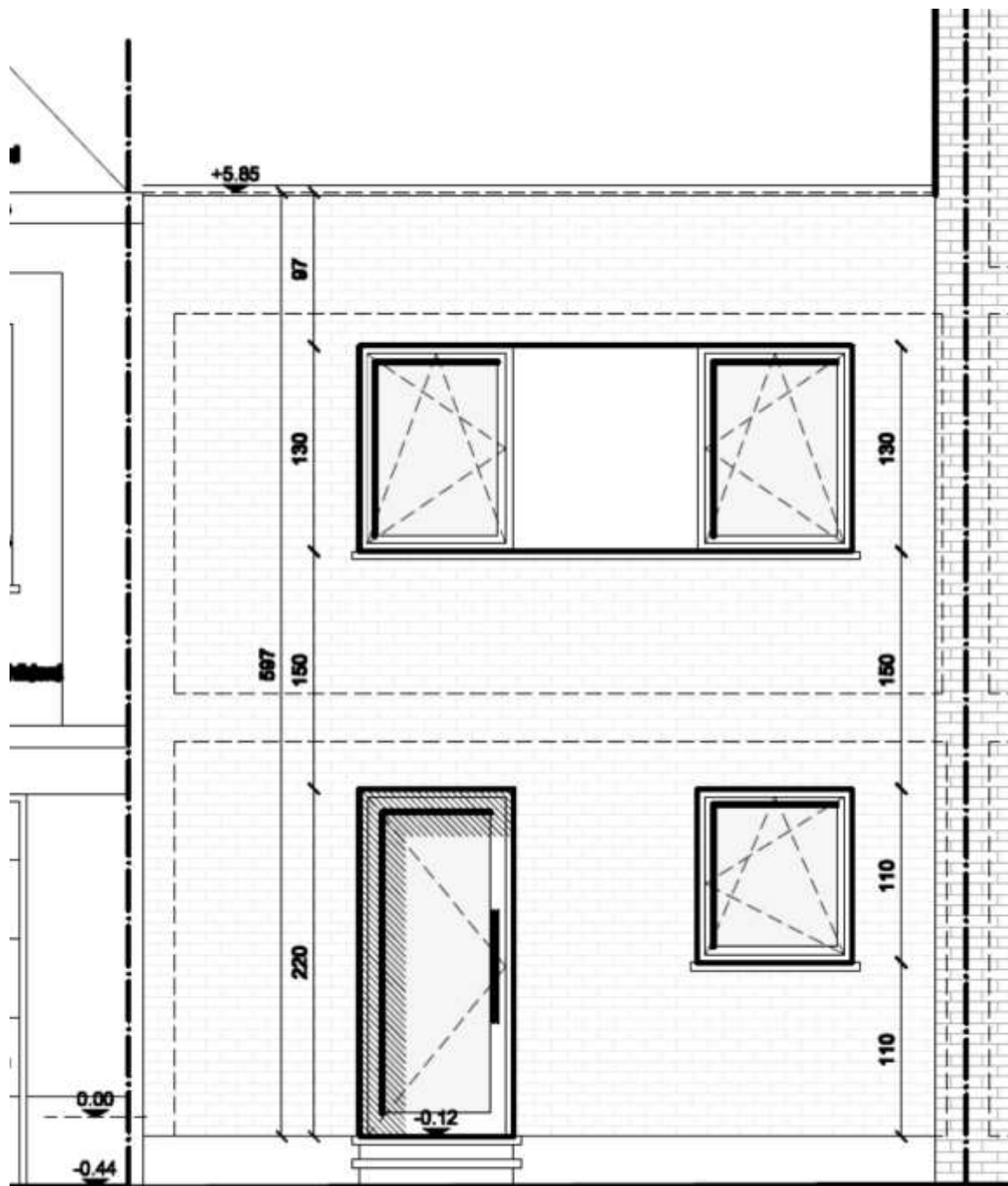
Wandtegels volgens beschikbare modellen in badkamer: binnenkant van de douche en rondom bad tot +/- 220 cm boven de vloer. Rechte plaatsing + opvoegen in wit inbegrepen.

### **B.19 Ballustrades**

Volgens de voorzieningen op het plan worden de ramen, waar nodig, voorzien van ballustrades in Aluminium of gepoederlakt staal. Kleur assorti met het buitenschrijnwerk.



woning 2



woning 1

WO



Op maat van  
uw project

Aalbeeksesteenweg 15  
8500 Kortrijk  
T 056 25 25 25  
F 056 20 31 00

www.vobis.be  
construct@vobis.be  
Rpr Kortrijk  
Btw 0431.613.772  
Biv 204178