

**BOUWEN VAN 8 GRONDGEBONDEN EENGEZINSWONINGEN  
ZANDSTRAAT, HASSELT**

**LASTENBOEK CASCO**

**Realisatie:  
Immo Frasnes NV  
Thonissenlaan 69  
3500 Hasselt**



**HEERENHOF**

— HASSELT —

Heerlijk wonen in de natuur

---

## **0. ALGEMEEN**

---

Bouwen van acht grondgebonden eengezinswoningen in gesloten en halfopen bebouwing.

## **1. AFBRAAK**

---

Niet van toepassing.

## **2. RUWBOUW**

---

### 2.1. Grondwerken

De graafwerken omvatten het wegnemen van de teelaarde en het uitgraven van de sleuven. De teelaarde wordt achteraan het terrein gestapeld zodat dit voor de tuinaanleg kan gebruikt worden. De aarde van de uitgraving wordt tevens achteraan op het terrein gestapeld. De overtollige aarde wordt afgevoerd. Hoeveel ter plaatse blijft is in samenspraak met bouwheer en architect.

### 2.2. Aardingslus

Conform met de geldende voorschriften en aan de geldende reglementering (AREI) wordt op de bodem van de vloerplaat van de buitenmuren een aardingselektrode geplaatst.

Dit is een koperen geleider in een loden omhulsel met een minimale sectie van 35 mm<sup>2</sup>, welke niet in contact kan komen met het bouwstaal.

### 2.3. Funderingen

Het type fundering wordt bepaald op basis van de studie opgemaakt door de ingenieur volgens de niveaumeting en de sondering van het terrein.

### 2.4. Ondergronds metselwerken

Niet van toepassing.

### 2.5 Vochtisolatie

Als bescherming tegen opstijgend vocht wordt onder de vloerplaat een visqueen (plasticfolie) geplaatst.

Onderaan alle muren wordt steeds een polyethyleenfolie (DIBA) voorzien, in de buitenmuren wordt deze in één stuk doorgetrokken.

### 2.6. Vloerplaat – welfsels

Vloerplaat in gegoten beton (dikte te bepalen door de ingenieur), voorzien van een onder- en bovenwapening. De aanaarding met vulzand gebeurt homogeen en zal uitgevoerd worden in lagen van 20 cm.

Onder de vloerplaat wordt een PE-folie van 0,2 mm dikte geplaatst.

Indien draagvloeren (welfsels) zijn voorzien, worden deze uitgevoerd in geprefabriceerde betonnen elementen met een draagvermogen van minimum 350 kg/m<sup>2</sup>. Tevens wordt er roofing of EPDM voorzien thv opgaande keldermuren en draagvloer (thermische blok).

---

## 2.7. Riolering

Alle rioleringswerken voor het verzamelen van het afvalwater en het regenwater zijn voorzien in PVC buizen (kwaliteit BENOR) met een wanddikte van 3 mm en een doormeter van respectievelijk 110 en 75 mm.

De rioleringsbuizen worden gelegd met een helling van 1 cm/lm ondersteund tot aan de laatste verzamelput. De nodige verbindingen worden in de mate van het mogelijke uitgevoerd met moffen voorzien van rubberen dichtingen.

De aansluiting van de verzamelput op de openbare riolering, welke bij voorkeur onmiddellijk dient uitgevoerd samen met het aanvullen van de sleuven, is ten laste van de bouwheer.

Het volledige systeem is dusdanig uitgewerkt dat de reukhinder van straatriool en wc's volledig geweerd wordt.

## 2.8. Regenwaterput

Inhoud: regenwaterput: 5.000 liter, inhoud infiltratieput: 2.000 liter. Er worden 2 socarexleidingen voorzien van de put naar de technische ruimte om later de regenwaterpomp om aan te sluiten.

## **METSELWERK**

### 2.9. Gevelmetselwerk

Gevelmetselwerk: volgens keuze van de architect. Metselverband: volgens keuze van de architect. Het gevelmetselwerk wordt met kalei afgewerkt, de architect kan kiezen om bepaalde delen van de gevels niet te kaleien.

Uitvoering van de spouwmuur:

- Opmetselen van het binnenblad in stroken van maximum 60 cm hoogte
- Verwijderen van de overtollige mortel uit de voegen (de voegen moeten vol gemetst zijn)
- Plaatsing van de spouwisolatie
- Binnen- en buitenspouwblad worden aan elkaar verankerd d.m.v. gegalvaniseerde spouwhaken.

Opbouw muren: (totale dikte 39 cm)

- Gevelsteen                    09 cm
- Luchtspouw                    02 cm
- Spouwisolatie                14 cm
- Binnenmuur                    14 cm

Een polyethyleenfolie als vochtscherm wordt geplaatst (Diba):

- Aan de onderzijde van het metselwerk en boven alle raam- en buitendeuropeningen en dakdoorbrekingen met gevelmetselwerk.
- Tussen de gevelsteen en de binnenmuren waar deze met elkaar in contact komen.

Bij hoge temperaturen (+ 30°C) worden de gevelstenen bevochtigd met klaar water en bij regenweer worden de spouwmuren in de mate van het mogelijke afgedekt.

---

#### 2.10. Opgaand metselwerk in snelbouwblokken (thermoblokken - Ploegsteert of gelijkwaardig)

Al het niet zichtbaar metselwerk wordt uitgevoerd in snelbouwblokken vermetst of verlijmd in halfsteens verband.

Het dragend metselwerk wordt opgetrokken in blokken van 14 cm.

Deze worden gemetseld met een mortel bestaande uit 250 kg cement/m<sup>3</sup> metszand of verlijmd.

Boven en bezijden de dagopening wordt een aanslag van 5 cm gelaten tenzij anders vermeld of vereist; aan de onderzijde wordt de nodige ruimte gelaten voor het plaatsen van een raamtablet.

De zichtbare delen welke niet bepleisterd worden of afgewerkt met gevelmetselwerk worden achter de hand meegaand gevoegd en afgeborsteld. Er wordt zorg voor gedragen dat de gebruikte blokken of stenen zo gaaf mogelijk blijven. Tevens wordt er een thermische blok met hoge drukvastheid voorzien als aanzet van de muren, (in samenspraak met EPB-verslaggever) en overgangen om de koude bruggen op te vangen.

#### 2.11. Gewapend beton

Alle gewapend beton is samengesteld uit 350 kg cement P30 voor 400 L grof zand vrij van vreemde stoffen en 800 L zuiver grind (4/16).

De nodige bewapening ligt minimaal 2 cm van de buitenzijde en wordt bepaald door de ingenieur.

Boven alle openingen met zichtbaar metselwerk en boven alle openingen voor binnendeuren worden geprefabriceerde lateien geplaatst.

#### 2.12. Spouwmuurisolatie

Deze isolatie bestaat uit 140 mm, in hard polyurethaanschuim, type Eurowall van Recticel of gelijkwaardig met gelijke Lambda waarde van 0,023W/mK, bekleed aan beide zijden van een gasdicht meerlagencomplex van kraftpapier en metaalfolies. De platen zijn voorzien van een tand- en groef verbinding en worden tegen het binnenspouwblad aangedrukt. De plaatsing zal uitgevoerd worden volgens de regels van de kunst en in overeenstemming met de voorschriften van de producent.

#### 2.13. Akoestische isolatie

De gemene muren tussen de respectievelijke woningen bestaan uit afzonderlijk dragende muren die voorzien worden van een akoestische en thermische isolatie, harde glaswolplaten van het type Isover party-wall (of gelijkwaardig) met een dikte van 5 cm. De glaswolplaten zijn aan één zijde bekleed met een geel Vetrotex glasvlies, in de massa gepolymeriseerd op het zelfde moment als de glaswol zelf. De plaatsing zal uitgevoerd worden volgens de regels van de kunst en in overeenstemming met de voorschriften van de producent.

#### 2.14. Dorpels in blauwe hardsteen

De buitendorpels van de ramen zijn voorzien in blauwe hardsteen van ± 10 cm, de deurdorpels en ramen tot op de grond in 5 cm dik. De bovenzijde is grijs geschuurd. Ze worden licht hellend naar buiten (afwaterend) geplaatst.

De raamdorpels worden zijdelings ingemetseld met een oversteek buiten het gevelmetselwerk waar ze dan aan de onderzijde voorzien zijn van een druipneus.

De deurdorpels zijn voorzien van een opkant (1 cm).

---

### 2.15. Lintelen in blauwe hardsteen.

De lintelen hebben een hoogte van 1 steen en een voeg ( $\pm 6$  cm) en steken zijdelings 5 cm in het gevelmetselwerk. Over de lengte van de dagmaat wordt een uitsparing voorzien van 2 x 2, aan de voorzijde van de latei.

### 2.16 Eventuele omlijsting rond de voordeur

Uitvoering volgens tekening. Uitvoering: grijs geschuurd.

### 2.17 Afdeksteen in blauwe hardsteen

Afdeksteen in blauwe hardsteen. Uitvoering: grijs geschuurd.

## **3. DAKWERKEN**

---

### 3.1. Dakconstructie met spanten

Spanten in Rood Noors Grenen of Epicia kwaliteit 1<sup>ste</sup> keus en behandeld volgens de NBN 272. Het hout zal geen volgens de NBN 189 "niet toelaatbare gebreken" vertonen.

### 3.2. Onderdak

Op de kepers wordt een gewapende, gemicroperforeerde, dampdoorlatende polyethyleenfolie (type D-fol) geplaatst met voldoende overlapping, in de afwateringszin en aangesloten op de dakgoot. Het onderdak wordt met tengellatten (1,2 cm) evenwijdig met de kepers vastgezet.

### 3.3. Dakbedekking in dakpannen

De gekozen pannen worden geplaatst op panlatten (2,6 x 3,2). Alle pannen en hulpstukken hebben een dubbele zij- en bovensluiting en zijn van hetzelfde merk en type. De nokpannen worden geplaatst met een polyethyleen verluchtingsnok.

Dakpannen: te kiezen door architect.

### 3.4. Hanggoten

Recht/rond geprofileerde zinken hanggoten worden op maximum 45 cm HOH op de kepers of op de voetplanken van het dakvlak geschroefd.

### 3.5. Regenwaterafvoer

De ronde afvoerpijpen in natuurkleurig zink of antraciet met een doormeter van 80 mm worden opgehangen met verzinkte stalen beugels welke verankerd zijn in de voegen van het gevelmetselwerk.

De afvoerbuizen worden aangesloten op de huisriolering met een PVC- reductie.

### 3.6. Slabben / loketten / aansluitbanden – APP/met loodslab

De slabben/loketten/aansluitbanden worden aangewend om de aansluitvoegen tussen constructiedelen regendicht af te werken. Het betreft onder meer de randaansluitingen tussen dak en opgaande gevelmuren, dak en schoorsteen, rond dakdoorgangen en aan boven- en zijranden van dakvlakken. Bij de aansluiting tegen metselwerk worden de slabben afgewerkt met een loket of aansluitingsband. Loketten en/of aansluitbanden zijn stukken die aan één kant in de muur worden bevestigd en aan de andere kant een voldoende overlap bewerkstelligen over de opstaande strook van de slabben of afdichtingsmembranen.

---

### 3.7. Afwerking kopgevels

De afwerking van de kopgevels en de bevestiging van de goten worden bekleed met WBP merantiplaat voorzien van een grondlaag of afgewerkt met metselwerk volgens keuze van de architect. Schilderen of beitsen ten laste van de bouwheer.

### 3.8. Zijkant- en dakafwerking dakkapel

De zijkanten en het hellende dak van de dakkapel worden afgewerkt met natuurleien of met hardhout.

### 3.9. Voorfront dakkapel

De voorzijde van de dakkapel aan de voorgevel wordt afgewerkt met ceder of ander hardhout, behandeld.

### 3.10. Constructie carport

Dakgebinten/spanten in grenen of epecia. Steunbalken in eik. Dakbedekking dezelfde als voor de woning.

## **4. BUITENSCHRIJNWERK**

---

### 4.1. Algemeen

Het buitenschrijnwerk in hout/aluminium wordt loodrecht en waterpas geplaatst, 3 à 4 cm achter de dagopening en aan de onderzijde op de blauwe hardsteen in een elastische mastiek.

De voegen tussen de vaste delen van de ramen en het gevelmetselwerk worden afgespoten met een isolatieschuim op basis van polyurethaan met een gesloten celstructuur.

Het metalen hang- en sluitwerk is regelbaar en van het type "éénhandsbediening" beschermd tegen corrosie. Na het voltooiën van de werken en voor de voorlopige oplevering wordt alle hang- en sluitwerk gecontroleerd op een goede werking en eventueel bijgesteld.

De draairichting en schuifzin der ramen en deuren zijn bepaald zoals op de gevelplannen aangeduid. In ieder woonvertrek is er één raam met draaikip voorzien.

### 4.2. Ramen

Alle buitenschrijnwerk is van hout of aluminium. Het aluminium buitenschrijnwerk is gelakt in een ralkleur volgens aangeven architect.

Alle ramen en deuren zijn voorzien van een thermisch isolerende (dubbel) beglazing met een vochtvrije isolerende luchtsponw van min.12 mm en een glasdikte in functie van de glasoppervlakte met een minimum van 4 mm. U- waarde van de beglazing is maximaal 1,1 W/m<sup>2</sup>K. Voor de ramen en de deuren op het gelijkvloers zijn zowel de binnen- als buitenglasbladen gelaagd conform de norm. Alle binnenglasbladen van de ramen zijn gelaagd conform de norm.

Het glas wordt geplaatst met glaslatten aan de binnenzijde van het raam.

### 4.3. Blokraam

Niet van toepassing.

---

#### 4.4. Deuren

Alle deuren zijn voorzien van één cilinderslot met 3 sleutels welk gekoppeld is aan drie sluitpunten die vergrendelen tijdens het dichtdoen.

De deurbladen zijn aan de buitenzijde bekleed met massieve planken in hardhout. Binnenzijde met WBP multiplex plaat 9 mm. Tussenin geïsoleerd met harde rotswolplaat.

Voordeurkruk in aluminium, geplaatst aan de binnenzijde.

#### 4.5. Garagepoort

De garagepoorten zijn aan de buitenzijde bekleed met massieve planken. Binnenzijde met WBP multiplex plaat 9 mm. Tussenin geïsoleerd met harde rotswolplaat.

#### 4.6. Sierluiken

Vaste houten sierluiken in hout, volgens uitvoeringsplan.

#### 4.7. Metaalwerken

Conform de uitvoeringsplannen worden er sierankers geplaatst, kleur: Ral 9005. Deze worden na beëindiging van de voegwerken geplaatst met een chemische verankering.

### **5. Omgevingswerken .**

#### 5.1. Voortuin

De toegang vanaf de rooilijn naar de voordeur wordt voorzien in kasseien ( kinderkopkes). De inrit naar de garages/carports wordt aangelegd in een waterdoorlatende toepassing.

Tuinafscheiding door groenaanplanting en beplanting met de in de verkavelingsvergunning voorziene bomen. Rest voortuin gazon.

Brievenbussen en voorgevelverlichting volgens keuze van de architect.

#### 5.2. Achtertuin

Tuinafscheidingen met geplastificeerde draad van Bekaert of gelijkwaardig van 1,80m. Kleur: zwart. Tuin: genivelleerd (geen aanplanting )

Een tuinberging is niet in de basis voorzien, kan wel als optie en mits meerprijs. Ze moeten steeds conform de vergunning geplaatst.

#### 5.3. Vloer terrassen en carports

Terrassen en carports worden enkel voorzien van uitvulbeton. Verdere bevoering is voor de koper.

### **6. Algemene bepalingen.**

#### 6.1. Aansluiting nutsvoorzieningen.

Alle aansluitingen en alle aansluitingskosten voor nutsvoorzieningen zijn door de koper te voorzien en niet inbegrepen in de verkoopprijzen. De bouwheer voorziet de nodige wachtbuizen.

#### 6.2. Oplevering.

De woningen worden opgeleverd in staat casco-ruwbouw volgens onderhavig lastenboek. De verdere afwerking door de koper kan pas aanvangen vanaf het ogenblik waarop de oplevering in deze staat is

---

vastgesteld bij een pv van oplevering. Bij miskenning van deze bepaling zal de woning als opgeleverd beschouwd worden.

Wat betreft de oplevering wordt verwezen naar de geldende voorschriften.

### 6.3. Afwerking

De verdere afwerking van de woning gebeurt door de koper voor eigen rekening en op eigen risico, ter volledige ontlasting van de bouwheer.

### 6.4. Plannen/lastenboek

De kwaliteit en het concept van het gebouw zijn vast, de bouwheer kan echter ten allen tijde de hierboven beschreven materialen of de verwerking ervan wijzigen zonder de kwaliteit te verminderen. De plannen van de woning welke aan de koper overhandigd werden, dienen als basis voor het opstellen van de compromis en maken samen met het lastenboek één geheel uit. Alle tekeningen, vaste en losse meubels op de plannen of verkoopdocumenten zijn louter indicatief. De beschrijving in dit lastenboek heeft dan ook steeds voorrang op de plannen. Maatwijzigingen aan de plannen zijn steeds mogelijk ten gevolge van stabiliteit- of technische redenen.

De plannen werden te goeder trouw opgemaakt door de architect na opmeting van het terrein. De verschillen die zouden voorkomen, hetzij in meer of in min, zullen beschouwd worden als aanvaardbare afwijkingen die in geen geval de overeenkomst op één of andere wijze kunnen wijzigen. Eventuele maten op de plannen dienen dan ook te worden aanzien als "circa" maten.

Noodzakelijke aanpassingen omwille van constructieve redenen zijn toegelaten zonder voorafgaandelijk akkoord van de kopers.

### 6.5. Toezicht op uitgevoerde werken, veiligheidscoördinator en technische studie

De bouwheer stelt een veiligheidscoördinator aan die als opdracht heeft de coördinatie van de veiligheid zowel tijdens de ontwerpfase als de uitvoering van dit bouwproject te garanderen, evenals de opmaak van het postinterventie dossier (bepaald volgens K.B. van 25-01-2001 betreffende tijdelijke of mobiele bouwplaatsen).

Voor de ARCHITECTUUR wordt het toezicht op de werken uitgevoerd door de architect Sophie Bleys. Voor de STABILITEIT wordt de studie en het toezicht uitgeoefend door erkend ingenieursbureau BTA te Hasselt.

Het ereloon van de architect, de ingenieur en de veiligheidscoördinator is inbegrepen in de verkoopprijs tot bij de oplevering in staat van casco-ruwbouw.

### 6.6. Energieprestatieregelgeving (EPB regelgeving)

De bouwheer heeft conform de geldende regelgeving een energiever slaggever aangesteld. Hierdoor kan de bouwheer garant staan voor een energiezuinig ontworpen woning die voldoet aan de strengste eisen m.b.t. isolatiewaarden, energieprestaties en ventilatie en degelijke luchtverversing in alle kamers.

De kosten van de EPB verslaggeving vallen voor de helft ten laste van de bouwheer en de helft ten laste van de koper. Indien de kopers zich niet houden aan de regelgeving zullen eventuele boeten door hun moeten betaald worden.

De bouwheer zal het EPB dossier aan de koper overdragen bij de voorlopige oplevering.



---

### 6.7. Verzekeringen & risico - overdracht

De bouwheer zal de eerste verzekeringspolissen onderschrijven voor voldoende bedragen tot dekking van de risico's inzake brandgevaar, ontploffing, blikseminslag, enz.... .

Vanaf de oplevering in staat van casco-ruwbouw is de koper verantwoordelijk voor zijn eigen verzekeringspolissen.

### 6.8. Wijzigingen aan de plannen

De bouwheer heeft het recht de plannen te wijzigen of andere materialen van gelijkwaardige kwaliteit te gebruiken dan diegene die in het lastenboek voorkomen, in de mate dat deze wijzigingen gevorderd worden door de architect, de ingenieur of door bevoegde overheden, of omdat de bouwheer meent dat deze wijzigingen nodig of nuttig zijn om de uitvoering in overeenstemming te brengen met het lastenboek, als gevolg van de afwezigheid op de markt van de voorziene materialen, minderwaarde in de kwaliteit, onaanvaardbare vertragingen in de levering, faling van de leveranciers of onderaannemers enz.

### 6.9. Zettingen

De aandacht van de koper wordt gevestigd op het feit dat de woningen nieuw zijn en dat bijgevolg zich een lichte algemene of gedeeltelijke zetting kan voordoen, alsmede een eventuele uitzetting, veroorzaakt door temperatuurschommelingen, waardoor lichte barsten kunnen verschijnen. Noch de promotor, noch de architect, noch de ingenieur of de aannemer kan hiervoor verantwoordelijk worden gesteld. De bouwheer is tevens niet verantwoordelijk voor de schade teweeggebracht door te vroegtijdige schilder- en behangwerken door de koper.

### 6.10. Afsluitingen / bezoek van de bouwplaats

De toegang tot de bouwplaats is ten strengste verboden voor iedereen die niet betrokken is bij de uitvoering van de werken.

De werf betreden zal enkel kunnen mits uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de bouwheer en het vooraf vastleggen van een afspraak.

De toegang tot de werf is ook dan steeds op eigen risico zonder mogelijkheid van verhaal op de promotor verkoper, de architect of de aannemer, zelfs indien het ongeval te wijten zou zijn aan onvoldoende veiligheidsmaatregelen.

De bouwheer zorgt tot bij de voorlopige oplevering in staat van casco-ruwbouw, op zijn kosten, voor de voorlopige afsluiting van de bouwplaats. Deze afsluiting moet beletten dat derden zich toegang zouden verschaffen tot de werken. De afsluiting beantwoordt aan de voorschriften van de plaatselijke gemeente. De bouwheer en de in opdracht van de bouwheer uitvoerende aannemers of onderaannemers wijzen alle aansprakelijkheid af voor ongevallen die zich op de bouwplaats kunnen voordoen.

### 6.11. Kosten niet inbegrepen in de verkoopprijs

Zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs:

- De registratiekosten op het grondaandeel en de BTW op de constructiewaarde, de notariskosten van de verkoopakte.
- Andere kosten hiervoor reeds vermeld of opgenomen in de compromis.

---

## 6.12. Betalingen

Een voorschot van 10 % van de totale aankoopssom, dit als voorschot op de grondprijs bij ondertekening van de compromis.

Volgende betalingen moeten bij het verlijden van de akte voorzien worden:

- De registratierechten op de grond aan de notaris
- De notarisaktekosten inbegrepen btw aan de notaris
- Het saldo van de grondprijs aan de grondeigenaar

De constructiewaarde van de woning, verhoogd met de btw, als volgt:

- 60 % na uitvoering van de ruwbouwwerken
- 20 % na uitvoering dakwerken woning
- 20 % na uitvoering buitenschrijnwerk en voor de overhandiging van de sleutels.

Voor alle verschuldigde belastingen geldt het tarief dat van toepassing is op het moment van facturatie.

De koper verbindt zich er onvoorwaardelijk toe om stipt voornoemde betalingen te doen.

Indien de koper de betaling van voornoemde betalingsschijven, of de betaling van wijzigings- of meerwerken niet verricht binnen de veertien dagen na de vervaldatum, behoudt de bouwheer/verkoper zich het recht voor de werken stil te leggen bij eenvoudig per aangetekend schrijven toegestuurd bericht, en alle maatregelen van bewaring te nemen op kosten van de koper, en dit onverminderd alle andere welkdanige rechten en vorderingen van de verkoper, nl. – ten exemplatieve titel – dagvaarding in nakoming van de opgenomen verbintenissen, ontbinding van de overeenkomst lastens de koper met schadevergoeding, enz.

Elke opvorderbare factuur waarvan het bedrag niet op de vervaldag werd vereffend, zal van rechtswege en zonder ingebrekestelling verwijlrenten opleveren a rato van 8% per jaar.

De kopers mogen het gekochte goed niet in bezit nemen, noch geheel of gedeeltelijk er enig gebruik van maken, noch het goed vervreemden of er enig zakelijk of persoonlijk recht op toekennen, alvorens de ganse koopprijs is betaald. Het ter plaatse brengen van meubels of het uitvoeren van versieringswerken worden beschouwd als inbezitneming.

---

Dit lastenboek werd opgemaakt op 9 oktober 2018 en het bevat 11 genummerde pagina's.

*Dit document wordt in twee exemplaren opgemaakt en ondertekend door de koper en de verkoper. Elke partij verklaart een ondertekend exemplaar ontvangen te hebben.*

De koper verklaart hierbij dat hij grondig kennis heeft genomen van hetgeen in dit bestek vermeld is. De koper en de verkoper verklaren tevens dat er geen andere afspraken werden gemaakt dan deze in dit lastenboek vermeld.

Datum:

“Gelezen en goedgekeurd”

“Gelezen en goedgekeurd”

(koper)

(verkoper)