

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

LASTENBOEK VOLLEDIG AFGEWERKT

**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 terreind 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 mm², 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 350kg/m². 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 word.

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.

2.9. Gevelmetselwerk

Gevelmetselwerk: volgens keuze architect. Metselverband: volgens keuze 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/lijm 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
- Luchtsouw 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 dikte.

Deze worden gemetseld met een mortel bestaande uit 250 kg cement/m³ metsand 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 (± 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 Omlijsting rond de deuren indien voorzien op de tekening.

Uitvoering omlijsting volgens tekening. Uitvoering: grijs geschuurd.

2.17 Afdeksteen in blauwe hardsteen

Afdeksteen in blauwe hardsteen. Uitvoering: grijs geschuurd.

2.18 Voegwerken gevelmetselwerk

Het gevelmetselwerk wordt zorgvuldig met voegmortel opgevoegd.

De kleur wordt aangepast aan de stijl van de woning (te bepalen door de architect). Er zullen 3 voegstalen geplaatst worden, om de keuze te kunnen bepalen.

Onderaan de muren en boven de lateien worden de stootvoegen open gelaten om de spouwwaterafvoer te verzekeren.

Indien er dunmetselwerk of verlijming wordt toegepast kan de architect beslissen dat er geen opvoegwerken worden uitgevoerd.

Met kalei afgewerkte gevels worden niet apart opgevoegd,

2.19 Plastische voegdichting buitenschrijnwerkerij

De naden tussen de ramen en het gevelmetselwerk wordt afgespoten met een plastische voegdichting.

3. DAKWERKEN

3.1. Dakconstructie met spanten

Spanten in Rood Noors Grenen of Epicia kwaliteit 1^{ste} keus en behandeld volgens de NBN 272. Het hout zal geen volgens de NBN 189 "niet toelaatbare gebreken" vertonen. Tussen de spanten wordt isolatie aangebracht. De isolatie wordt afgeschermd met een damp scherm.

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: volgens keuze van 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 kleur 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 ondermeer 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 metselwerk volgens keuze 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 carports.

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 buitenschrijnwerk in aluminium 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/m²K. 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. 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. PLEISTERWERKEN

5.1. Pleisterwerk op muren en plafonds

De bepleistering van de muren en plafonds van het gelijkvloers en de verdieping wordt uitgevoerd in pleistergips, machinaal aangebracht op een vochtige ondergrond met een min. dikte van +/- 10mm. Dit pleisterwerk is wit en wordt in één laag vlak uitgevoerd.

Er worden geen pleisterwerken voorzien in de garage en/of zolders.

6. ELEKTRICITEIT

6.1. Omvang van de onderneming

De installatie omvat de levering, uitvoering en het in dienst stellen van de elektrische installatie in het gebouw volgens plaatselijk vigerende reglementen. De elektriciteitsmeters zijn geplaatst in het inkomportaal van de woning. De installatie wordt gekeurd door een erkend controleorganisme. Een individueel verdeelbord met automaten en differentieelschakelaars is aanwezig in elke woning. Verlichtingstoestellen zijn niet voorzien.

6.2. Schakelaars, stopcontacten en lichtpunten.

Schakelaars en stopcontacten zijn van het type NIKO- Original, kleur: ivoor-wit, recht.

De schakelaars worden geplaatst op een hoogte van 110 cm en de stopcontacten op een hoogte van 30 cm, tenzij anders vermeld op het technische plan.

De plaats van stopcontacten en lichtpunten wordt vooraf overeengekomen en ter plaatse aangeduid.

Elektrische installatie van de woningen :

Zithoek :

- 1 lichtpunt met wisselschakelaar
- 3 enkele stopcontacten
- 1 dubbel stopcontact voor radio/TV
- 1 aansluiting telefoon
- 1 thermostaat
- 2-voudig UTP stopcontact

Eethoek :

- 1 lichtpunt met 1 schakelaar
- 3 enkel stopcontacten

Keuken :

- 1 centraal lichtpunt met 1 schakelaar
- 1 enkel stopcontact voor koelkast
- 1 enkel stopcontact voor elektrische kookplaat
- 1 enkel stopcontact voor oven
- 1 enkel stopcontact voor vaatwasser
- 1 enkel stopcontact voor dampkap
- 2 dubbele stopcontacten boven werkblad keuken
- 1 enkel stopcontact

Toilet :

- 1 lichtpunt met 1 schakelaar

Apart toilet 1° verdieping (Lot 2 + 7):

- 1 lichtpunt met 1 schakelaar

Slaapkamers :

1 lichtpunt met 2 schakelaars

3 enkel stopcontacten

1-voudig UTP stopcontact op de hoofdslaapkamer

Dressing :

1 lichtpunt met 1 schakelaar

1 enkel stopcontact

Badkamer :

1 centraal lichtpunt met schakelaar

1 aansluiting voor de kastverlichting met 1 schakelaar

1 dubbel stopcontact boven wastafel

1 enkel stopcontact

Bergruimte :

1 lichtpunt met 1 schakelaar

1 enkel stopcontact voor ventilatiesysteem

1 enkel stopcontact voor wasmachine

1 enkel stopcontact voor droogkast

1 enkel stopcontact

1 enkel stopcontact voor CV-ketel

1 zekeringskast

Nachthal :

1 lichtpunt met 1 wisselschakelaar

1 enkel stopcontact

Inkomhal :

1 lichtpunt met 1 schakelaar

1 deurbel

1 enkel stopcontact

Voorgevel en achtergevel :

1 lichtpunt met 1 schakelaar aan voorgevel

1 lichtpunt met 1 schakelaar aan achtergevel

1 waterdicht stopcontact aan achtergevel

6.3. Rookmelders

Er worden autonome rookmelders (op batterijen) geplaatst, volgens de vereisten van de brandweer.

7. VERWARMING

7.1. Basisinstallatie AARDGAS

Centrale verwarming met condenserende gaswandketel op aardgas en plaatstalen radiatoren. De installatie wordt bediend door een digitale thermostaat in de woonkamer. Deze thermostaat bedient de gehele installatie. De gaswandketels staan tevens ook in voor de warmwaterproductie voor sanitair water.

Bij een gemiddelde buitentemperatuur van -12°C en watertemperatuur van 70°C zijn volgende luchttemperaturen berekend:

- woonzone 22°C
- slaapkamers 20°C
- badkamer 24°C
- hal 18°C

7.2 Radiatoren

De radiatoren zijn van het merk Radson, type Compact of gelijkwaardig, dubbel gelakt gebroken wit, gemonteerd op wandsteunen.

Alle radiatoren zijn uitgerust met een thermostatische kraan om de kamertemperatuur individueel per lokaal te kunnen regelen en om te hoge temperaturen te vermijden.

8. SANITAIR

8.1. Algemeen

De installatie is voorzien vanaf de tellers en omvat: de levering, de plaatsing, het aansluiten en het in dienst stellen van de sanitaire installatie en de toestellen.

De handelswaarde van alle sanitaire toestellen met toebehoren bedraagt 5.500 euro, inclusief btw.

8.2. Toevoerleidingen

Koudwaterleidingen vertrekken vanaf de waterteller conform aan de plaatselijk geldende reglementering.

Deze leidingen zijn uit VPE- kunststof waarvan de sectie aangepast is aan de afstand en de ligging t.o.v. de teller en het normale debiet.

Deze leidingen worden naadloos in een PVC - doorvoerleiding in de chape geplaatst.

Plaatsaanduiding:

- Handwasbakje op wc's
- Wc's
- Gevelkraan achtergevel (met dd kraan)
- Cv –installatie
- Keuken (voor spoeltafel en vaatwas)
- Wasplaats (voor wasmachine (dubbele dienstkraan) en uitgietsbak)
- Badkamer (voor lavabo, bad en/of douche)

Warmwaterleidingen vertrekken vanaf de gaswandketel en zijn eveneens uit VPE- kunststof met een aangepaste sectie.

Deze leidingen worden naadloos in een PVC–doorvoerleiding in de chape geplaatst.

Plaatsaanduiding:

- Keuken (voor spoeltafel)
- Wasplaats (voor uitgietbak)
- Badkamer (voor lavabo, bad en/of douche)

8.3. Afvoerleidingen

Alle afvoerleidingen van de sanitaire toestellen en wasmachine worden aangesloten op het rioleringsstelsel.

Deze leidingen uit hard PVC worden bij iedere mof-spieverbinding gelijmd met een door de fabrikant beschreven lijm en hebben een binnensectie, in functie van de aangesloten toestellen.

Plaatsaanduiding:

- Alle bovenvermelde punten van aanvoer behalve de gevelkraan

8.4. Basisuitvoering

Alle sanitaire toestellen zijn van hoogwaardige kwaliteit en ergonomisch design.

9. HERNIEUWBARE ENERGIE

De woningen worden voorzien van hernieuwbare energie indien dat conform de EPB vereisten nodig is.

10. BEVLOERINGEN EN WANDTEGELS

Alle vloeren op het gelijkvloers en eerste verdieping worden voorzien van thermische vloerisolatie, die ook de leidingen op de draagvloer uitvult. Vervolgens wordt er een gewapende chape geplaatst. Er worden geen thermische vloerisolatie en chapewerken voorzien in de garage en/of zolders.

De keuze van vloer- en muurafwerking moet gebeuren in een toonzaal, die zal worden toegewezen door de promotor. De plaatsing is voorzien in de aankoop van uw woning.

Handelswaarde, inclusief BTW :

- Tegelvloeren gelijkvloers: handelswaarde 50 euro/m², inclusief btw
- Tegel/Laminaat verdieping: handelswaarde 30 euro/m², inclusief btw
- Muurbekleding of wandtegels: handelswaarde 40 euro/m², inclusief btw
- Plinten: handelswaarde 10 euro/lm, inclusief btw

De plaatsing is inbegrepen in de verkoopprijs voor zover het gekozen formaat van de vloertegels tussen 30/30 cm en 45/45 cm is. Andere formaten of gegerectificeerde tegels kunnen aanleiding geven tot een meerprijs voor de plaatsing.

Indien bij de wandtegels de kortste zijde minder is dan 15 cm en de langste zijde groter is dan 35 cm kan eveneens een meerprijs voor plaatsing gevraagd worden.

Alle ramen met borstwering worden voorzien van een standaard raamtablet in natuursteen, 2 cm dikte. Handelswaarde 90 euro/m². Kleur te kiezen door de bouwheer.

De raamtabletten worden zijdelings in de bepleisterde muren ingewerkt en geplaatst met een oversteek van 2 cm aan de binnenzijde.

Alle ramen met een borstwering kunnen eveneens om en om gepleisterd worden.

11. BINNENSCHRIJNWERK

11.1. Binnendeuren:

- Deurblad: kader met kastlatten en binnenvulling in honinggraat met aan weerszijden hardboardpaneel.
- Deuromlijsting: binnenkast in multiplex van 18 mm met slaglat, deuromlijsting in MDF.
- Hang- en sluitwerk: 3 scharnieren per deur van het demonteerbare type in inox; 1 paar deurkrukken met slotplaat in inox.

Niet geschilderde verfdeuren met vlak deurpaneel.

Handelswaarde per houten deur : 240 € inclusief BTW

11.2. Trap

De trap is uitgevoerd in hout en is voorzien van een leuning. De afkasting van het trappgat is idem aan de afwerking van de trap. Behandeling van het hout is in samenspraak met bouwheer en architect.

11.3. Gordijnkasten.

Zijn niet voorzien.

12. KEUKEN

In iedere woning wordt een hoogwaardige volledig afgewerkte keuken geplaatst. De keuze van het keukenmeubilair en -toestellen moet gebeuren in de toonzaal die zal worden toegewezen door de promotor. De keuken maakt deel uit van een afzonderlijke studie en zal uitgevoerd worden volgens het ontwerp van de keukenleverancier en naar de wensen van de klant.

Levering & plaatsing van de toestellen zijn inbegrepen. De benodigde aansluitingen van elektra, afvoer en aanvoer water, voor de vaatwasser zijn voorzien.

Eventuele aanpassingen van de vloeren, leidingen en voedingen zijn niet inbegrepen.

Wijziging van positie van de technische installaties moet steeds in overleg gebeuren met de promotor.

Dit kan aanleiding geven tot meerwerken.

De handelswaarde bedraagt 9.500 euro inclusief plaatsing en inclusief BTW .

13. ENERGIEPRESTATIE – BINNENKLIMAAT (EPB) / VENTILATIE

13.1. EPB

De woning wordt gebouwd volgens de geldende EPB richtlijnen nl: S- max = 31 en E- max = 40.

Het verslag wordt aan de koper overhandigd.

13.2. Ventilatie

Er wordt in de woning een verluchtingssysteem Systeem EVO C+ voorzien volgens de geldende EPB-norm en volgens NBN 50.001 en zal het voorwerp uitmaken van een specifieke studie.

De verse lucht wordt toegevoerd via regelbare roosters in de ramen van de “droge ruimtes” (living, bureau, slaapkamers, ..). De onzuivere lucht wordt mechanisch (dmv buisventilator) afgevoerd uit de “natte ruimtes” (wc’s, badkamer, keuken,...) via afvoerkanalen.

Om de doorstroming te verzekeren van verse lucht van de droge ruimtes naar de vochtige ruimten, worden de binnendeuren, met uitzondering van de deur naar de kelder, op 1 cm van de vloer geïnstalleerd.

Indien de klant andere toevoerroosters of afvoeren kiest, dient dit doorgegeven te worden om zodoende de EPB- berekening te kunnen aanpassen.

14. AANSLUITINGEN

Aansluitingen voor water, elektriciteit, T.V.- distributie, telefoon, rioleringen, eventueel gas, worden door de bouwheer bij de nutsmaatschappijen aangevraagd. Alle aansluitingskosten tot en met de tellers evenals de tellerkasten, huur, vast recht enz. zijn ten laste van de koper.

15. OMGEVINGSWERKEN

15.1. 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.

15.2. 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.

15.3. Vloer terrassen en carports

De vloer op de terrassen en de carports is voorzien in standaard klinkers geplaatst op stabilisé.

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

16. ALGEMENE BEPALINGEN

16.1. Oplevering.

De woningen worden opgeleverd in afgewerkte staat volgens onderhavig lastenboek. Wat betreft de oplevering wordt verwezen naar de geldende voorschriften.

16.2. 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 of toestellen 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.

16.3. 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, falen van de leveranciers of onderaannemers enz.

16.4. 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.

16.5. Energieprestatie­regelgeving (EPB regelgeving)

De bouwheer heeft conform de geldende regelgeving een energiever­slaggever 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 bouwheer zal het EPB dossier aan de koper overdragen uiterlijk zes maanden na oplevering.

16.6. 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 is de koper verantwoordelijk voor zijn eigen verzekeringspolissen.

16.7. 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.

16.8. Wijzigings-, meer- en minwerken.

Op vraag van de koper kunnen er, maar niet verplicht, wijzigings- of meerwerken toegestaan worden tijdens de uitvoering. De uitvoering van de toegestane meerwerken of wijzigingswerken is onderworpen aan de voorafgaande en schriftelijke toestemming van de bouwheer en de koper met de beschreven werken en met hun prijs. De verrekening van de wijzigings- of meerwerken gebeurt onmiddellijk bij de uitvoering.

Ingeval het schriftelijk akkoord van het voorstel van de wijzigings- of meerwerken niet binnen de veertien dagen door de koper wordt gegeven worden de werken uitgevoerd volgens lastenboek.

Indien de koper sommige werken aan de overeenkomst wil onttrekken , heeft de bouwheer/verkoper het recht op de vergoeding van de ervoor gedane uitgaven en de gederfde winst, die forfaitair vastgesteld wordt op 30% van de waarde van de werken.

16.9. Zolderverdieping.

Er is een vaste houten trap voorzien naar de zolderverdieping. Deze verdieping welke eveneens kan ingericht worden als slaapkamer, speel- of hobbykamer wordt geleverd in staat van casco-ruwbouw. Er worden wachtleidingen voorzien om deze zolderruimte te kunnen aansluiten op de CV, elektriciteit, tv en internet.

16.10. 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 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.

16.11. De kosten voor verwarming

De kosten voor verwarming voor de oplevering indien deze verwarming als doel heeft het drogen van de woning te bevorderen is niet inbegrepen in de verkoopprijs.

16.12. 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.

6.13. Betalingen

Een voorschot van 5 % van de totale aankoopsom, 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 op deze kosten aan de notaris
- Het saldo van de grondprijs aan de grondeigenaar

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

- 20 % bij plaatsing vloerplaat gelijkvloers
- 15 % bij plaatsing vloerplaat verdiep
- 15 % bij plaatsing vloerplaat zolderverdiep
- 15 % bij uitvoering dakwerken woning
- 10 % bij plaatsen van de ramen
- 5 % bij pleisterwerken binnen
- 5 % bij chape werken
- 5 % bij kaleiwerken
- 5 % bij plaatsing vloeren
- 2,5 % bij plaatsing sanitaire installaties en keuken
- 2,5 % bij de voorlopige oplevering 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 17 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”