



R A P E R T I N G

BESCHRIJVEND LASTENBOEK

LOT 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6



- Bouwheer/promotor:** **SD Developments** bv
Guldensporenplein 4.1. bus 01
3500 Hasselt
- Verkoop:** **Immo Top Invest** bvba
Guldensporenplein 4.1. bus 01
3500 Hasselt
tel. 011 / 22 22 95
fax : 011 / 22 22 96
E-mail: info@immotopinvest.be
www.immotopinvest.be
- Architect:** **Mamu Architects** bvba
Architect Nico Mullens
Herkenrodesingel 8D / 4.01
3500 Hasselt
tel. 011 / 72 65 38
E-mail: info@mamu.be
- Projectcoördinatie:** **Group N** bvba
Dries Nys
Galgeneinde 12
3550 Heusden Zolder
tel. 0472 / 73 37 00
E-mail: info@nres.be

I. Algemeen

Het project omvat de realisatie van 7 woningen aan de Tomstraat te Rapertingen-Hasselt!.

De woningen zijn van volgende type:

- 6 x TYPE halfopen klassieke parkvilla's
- 1 x TYPE open moderne parkvilla

Het gebouw wordt opgetrokken in duurzame materialen van eerste kwaliteit, vrij van alle gebreken die de stevigheid en/of esthetische gaafheid van het gebouw kunnen schaden.

Het project omvat alle leveringen en plaatsingen die nodig zijn voor het oprichten van het gebouw tot de fase schilder- en behangklaar.

Alle werken, leveringen en diensten zullen worden toegewezen aan erkende en geregistreerde aannemers en onderaannemers.

1) Inplanting

Het gebouw wordt ingeplant volgens de wettelijke bepalingen en aanduidingen.

2) Omheining van de bouwplaats

De kosten voor de voorlopige omheining rond de bouwplaats zijn ten laste van de aannemer.

De omheining moet beletten dat derden toegang krijgen tot de werken. Ze zal conform zijn aan de gemeentelijke reglementering en wordt bij het beëindigen van de werken verwijderd op kosten van de Aannemer.

3) Opmeting

De maten, zoals vermeld op de verkoopplannen, zijn indicatieve maten. Kleine verschillen met de werkelijke maten zijn om diverse redenen steeds mogelijk. Er kunnen dan ook geen rechten aan worden ontleend door toekomstige kopers.

4) Lastenboek en verkoopbrochure

De bouwheer verbindt er zich toe de bouw en afwerking uit te voeren volgens onderhavig lastenboek.

Dit lastenboek verduidelijkt het verloop der werken en geeft de nodige toelichtingen bij onderdelen die algemeen per constructie (woning) voorzien zijn.

De verkoopbrochure en 3D-renders dienen voor de verkoop van de woningen en overige onderdelen in het project en geeft louter een impressie van de woningen en zijn bijgevolg indicatief en dus niet bindend. Er kunnen daarom geen rechten aan worden ontleend met betrekking tot ruimtelijke elementen (zoals meubels), vierkante meters, maten, kleuren, materiaalgebruik en zo meer, door toekomstige kopers. De getekende aanplantingen en tuinindelingen die op de plannen zijn aangeduid zijn ook slechts indicatief.

5) Materialen

Voor materialen aangegeven als referentie in onderhavig document, of aangegeven op de plannen mogen gelijkwaardige producten gebruikt worden, voor zover hun waarde, kwaliteit en doelmatigheid tenminste gelijk zijn aan de voorgeschreven materialen.

6) Verzekeringen

De bouwheer zal vanaf de aanvang tot de voorlopige oplevering van het werk het gehele project verzekeren. Deze verzekeringspolis zal alle mogelijke risico's dekken.

7) Uitvoeringstermijn

De uitvoeringstermijn wordt opgegeven in de verkoopovereenkomst.

Deze termijn kan in onderling overleg verlengd worden naar aanleiding van meerwerken of wijzigingen.

De hierna vermelde dagen zullen niet als werkdag worden gerekend: zaterdagen, zondagen, wettelijke feestdagen, de compensatierustdagen in de bouwsector, alle erkende en betaalde vakantiedagen in de bouw of iedere dag waarop ten minste 2 uur niet kan gewerkt worden als gevolg van de ongunstige weersomstandigheden.

Elke gebeurtenis die vanuit menselijk oogpunt een onoverkomelijke hinderpaal vormt voor de normale uitvoering van de verplichtingen van de bouwheer of waardoor hij gedwongen wordt het werk tijdelijk of definitief stop te zetten, wordt beschouwd als een geval van overmacht (vb. wegniswerken, oorlogen, ongevallen en de daar aan verbonden gevolgen, onderbrekingen in toevoer van materialen, algemene of gedeeltelijke stakingen, oproer, lock-out, onlusten, machinebreuk, brand, schaarste van vervoermiddelen en/of grondstoffen, gebrek aan drijfkracht, besmettelijke ziekten, weersomstandigheden zoals vorst en uitzonderlijke regenperiode, overstromingen, grote droogte, een algemeen bekend tekort aan geschoolde arbeidskrachten, en in het algemeen iedere oorzaak die een schorsing in de normale gang der werken of de leveringen tot gevolg kan hebben). De tijdelijke onderbreking van de werken wegens overmacht of andere omstandigheden brengt van rechtswege zonder schadevergoeding een verlenging van de oorspronkelijk bepaalde uitvoeringstermijn met zich mee. Deze verlenging is gelijk aan de duur van de onderbreking, vermeerderd met de tijd die noodzakelijk is om het werk op de bouwplaats weer op gang te brengen.

II. Bouwwerken

ARTIKEL 1 – ONDERGRONDSE RUWBOUWWERKEN

INPLANTING EN INRICHTEN VAN WERF

Uitzetten van de woning gebeurt door de aannemer onder toezicht van de architect. In samenspraak met de architect of veiligheidscoördinator plaatst de aannemer de werfkeet, kraan of lastlift en de benodigde materialen. De afgewerkte vloerplas wordt ter plaatse bepaald in samenspraak met de architect, dit met een minimum van 20 cm boven de as van de weg en/of gelijk met de afgewerkte vloerplas van de kortst nabij liggende woning. Bij beëindiging van de grondwerken wordt de grond vlak getrokken maar niet genivelleerd. Bouwafval wordt opgeruimd en verwijderd. De overtollig vrijgekomen grond van de graafwerken zal worden afgevoerd.

MACHINALE GRONDWERKEN (volgens draagkracht van de grond)

De bouwheer moet rekening houden met de eventuele, aan hem overgemaakte, voorafgaande studies en proeven. De teelaarde zal worden afgegraven tot een dikte van ongeveer 20 cm. De vorstranden worden uitgegraven tot vorstvrije- en draagkrachtige grond, en dit tot een minimum diepte van 90 cm onder het toekomstig maaiveld. Aan- of afvoer van de grond is inbegrepen. Het graven van de nodige putten voor reukafsluiter(s), hemelwaterput zijn voorzien. Alle putten worden geplaatst volgens de aanduiding op het plan.

AARDINGSLUS

De plaatsing van de aardingselectrode gebeurt volgens de bepalingen van het Technisch Reglement (A.R.E.I.), bekrachtigd door het KB van 10/03/1981. Ze wordt geplaatst onder de funderingsvoeten. De aardingslus bestaat uit een volle draad met een ronde doorsnede, zonder las, 35 mm² sectie in verlood elektrolytisch koper. De aardingslus wordt met voldoende lengte voorzien om later aan te sluiten op de hoofdaardingsklem.

RIOLERING EN REGENWATERPUT

Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel voorzien daar waar het verplicht wordt. De architect informeert bij de bevoegde instanties naar het soort rioleringsstelsel zodat het uitvoeringsplan conform is met de plaatselijke richtlijnen. Alvorens de werken aan te vatten zal de aannemer zich vergewissen van de diepte van de openbare riolering. Alle leidingen in PVC volgens de NBN reeks T42, dikte 3,20mm met ingelaste lipring voorzien van alle bochten en hulpstukken. Eindcontroleput met reukslot is voorzien in PVC met afneembaar deksel. Een regenwaterput van 7.500 l en zinkput van 3.000 l zijn voorzien.

NUTSLEIDINGEN

5 wachtbuizen (afmeting en plaatsing volgens richtlijnen van de nutsbedrijven) zijn voorzien voor de aansluitingen van water, elektriciteit, gas, tv en telefoon. Energiebocht is voorzien. De wachtbuizen zullen aan de straat met een merkpaal worden aangeduid. De kosten van de definitieve aansluitingen van de nutsvoorzieningen zullen door de bouwheer rechtstreeks betaald worden aan de bevoegde instanties.

FUNDERINGEN

De grondweerstand op het funderingspeil is verondersteld gelijkwaardig te zijn. De funderingsaanzet dient steeds op voldoende draagkrachtige en vorstvrije grond te worden aangezet.

METSWERK VOLLE GROND

Het ondergronds metselwerk gebeurt in zware betonblokken.

VLOERPLAAT IN GEWAPEND BETON

Zandopvulling onder de volledige vloerplaat. Gewapende vloerplaat met wapeningsnet en met een dikte van minimum 15 cm.

COLLECTIEVE VEILIGHEIDSMATREGELEN

Deze houden in : trapgatbeveiliging, valbeveiliging, consoles voor valbeveiliging en signalisatienet.

ARTIKEL 2 – BOVENGRONDSE RUWBOUWERKEN

OPGAAND METSELWERK

Eerst wordt alle binnenmetselwerk van binnenuit opgetrokken. Vervolgens wordt de spouwisolatie langs de buitenzijde aangebracht. Het is belangrijk dat de platen perfect ineensluiten en vast tegen de binnenmuur aanzitten, dit gebeurt dmv een speciaal gevelankersysteem. Tenslotte worden de gevelstenen gemetseld, ook langs de buitenzijde.

Deze gefaseerde bouwmethode is de enige techniek die de regels van de kunst volgt en die aansluit op de aanbevelingen van de materiaalfabrikanten. Het is de enige manier om de spouwisolatie correct aan te brengen en de efficiëntie er van te waarborgen. Bovendien werken de metselaars niet langer 'omgekeerd', ze hebben een beter zicht op hun werk en kunnen onmiddellijk het vereiste resultaat nagaan.

De aannemer ruwbouw zal in het bijzijn van de bouwheer op verschillende plaatsen de meterpas uitzetten. De deurgatopeningen moeten t.o.v. de afgewerkte vloer minimum 2,14 en maximum 2,16 meter hoog worden uitgezet. De ruwbouwaannemer zal de overloop steeds voorzien van een stevige werfleuning. Alle dragende (14 cm) en niet dragende (9 cm) binnenmuren worden uitgevoerd in geïsoleerde snelbouw bakstenen. De binnenmuren worden aan de buitenmuren verbonden door middel van spouwhaken. (aantal min. 6 per m²).

Gevelstenen:



De koper mag uit één van bovenstaande gevelstenen of gelijkaardig kiezen, dit wel in samenspraak met de bouwheer die zijn goedkeuring dient te geven.

SPOUWISOLATIE

Er zal isolatie voorzien worden met een dikte conform EPB-studie. De keuze van isolatie zal afgestemd worden op het advies van de EPB-verslaggever. Aangepast spouwankersysteem voor werking langs buiten. Harde spouwisolatieplaten met een dikte conform EPB-studie, aan de 4 zijden voorzien van een tand- en groefstelsel. De platen worden goed ineengesloten tegen het binnenspouwblad aangebracht. Spouwankers met plug combineren isolatiebevestiging en spouwverankering. De isolatie-pluggen zorgen voor het windvast fixeren van de isolatie en minimaliseren het koudebrug-effect van de ankers. De spouwankers worden pas bij het metselen van de gevelsteen aangebracht, isolatieschade wordt hierdoor uitgesloten.

WATERDICHTINGSFOLIE

Op de funderingsmuren wordt een waterdichte membraan in DPC geplaatst om opstijgend vocht naar de vloerplaat te verhinderen. DPC-Folie onder al de opgaande muren rond alle openingen in de buitengevels en onder al de deurdorpels. Deze vochtisolatie zal zo geplaatst worden dat ze aan de binnenzijde hoger gelegen is dan aan de buitenkant. In de samengestelde buitenmuur wordt DPC-folie in Z-plooi ingemetseld om eventuele zijdelingse waterindringing + opstijgend vocht naar binnen toe tegen te gaan. In alle buitenmuren bevindt dit membraan zich op 0,15 m boven de vloerplaat en boven raamopeningen, waar nodig.

DORPELS

Voor zowel het gelijkvloers als de verdieping zijn er dorpels voorzien in blauwe hardsteen (Categorie B) met een dikte van 10 cm. De dorpels zullen 10 cm breder zijn dan de raamopeningen.

TUSSENVLOEREN / PLAFONDS

Voor de tussenvloeren en plafonds zal er gebruik gemaakt worden van holle welfsels en/of voorgespannen welfsels deze zullen steeds voorzien worden van een wapeningsnet en een druklaag van +/- 5 cm dik.

VOORBEREIDING VOOR PLAT DAK

Voor een platdakaansluiting zal de aannemer ruwbouw gebruik maken van een slab. De hellingschape bestaat uit een mengsel van rijnzand en cement (180 kg/m³) waarop een platdakafwerking kan aangebracht worden. Hellingschape van minimaal 1 cm per meter is voorzien op het platdak. De hellingschape is zuiver, vrij van ruwe en scherpe uitsteeksels. De minimum dikte van deze hellingschape bedraagt 5 cm op het laagste punt. De hellingschape waarop de dakafwerking moet aangebracht worden moet uitgevoerd worden volgens de regels der kunst, de Nationale voorschriften en de algemene richtlijnen voor dakwerken.

ARTIKEL 3 - DAKWERKEN

PLAT DAK GELIJKVLOERSE UITBREIDING

Het plat dak is voorzien in:

- waterdichting uit één stuk geplaatst
- waterdichtingsstrook als waterkering
- Bebording in OSB platen 18mm
- Dakrandenprofiel 60x64 ALU in zwarte/antraciet kleur
- Tapbuis in PVC
- dakisolatie in dikte conform EPB-studie

DAKTIMMER

De gebruikte houtsoort is Epicia, gedrenkt in een insectendodend en schimmelwerend product. De dakconstructie wordt uitgevoerd in een spantendaktimmer. Deze spanten worden gemiddeld om de 45 cm van elkaar geplaatst.

ONDERDAK

Het onderdak is een 3-lagige onderdakfolie, trekvast, damp-open PP-spinvliesfolie. Dankzij de hoge dampdoorlaatbaarheid van wordt alle vocht betrouwbaar naar buiten afgevoerd. Van buitenaf beschermt de isolatie tegen stuifneeuw en regen. Daardoor blijft de isolatie droog en kan ze haar functie vervullen.

THERMISCHE DAKISOLATIE

Het beschermd dakvolume wordt tussen de spanten geïsoleerd met glaswolisolatie met een dikte conform volgens EPB-studie, voorzien van een PE folie (0,20 mm) als damp scherm.

DAKPANNEN

De dakbedekking wordt uitgevoerd in zwart-grijze of rode betonpannen met alle benodigde hulpstukken, intens in de massa gekleurd en afgewerkt met een dubbele beschermlaag.

HANGGOTEN EN AFVOERBUIZEN

Hanggoten en afvoeren (ronde vorm) zullen uitgevoerd worden in zink.

ARTIKEL 4 - BUITENSCHRIJNWERK

MATERIAAL/KLEUR

Het buitenschrijnwerk zal worden uitgevoerd in generfde pvc profielen. De kleur van het buitenschrijnwerk zal aan de binnenzijde wit zijn, voor de buitenzijde heeft men de keuze tussen zwart, grijs of beige. De gelijkvloerse uitbreiding achteraan de woning zal uitgevoerd worden in aluminium in een zwarte kleur.

KRUISVERDELING

De verdelingen worden tussen het dubbelglas aangebracht. Verdelingen in aluminium, breedte 26mm, kleur aangepast aan het buitenschrijnwerk. Aantal en vorm volgens de aanduidingen op de plannen en de ramenstaat.

HANG- EN SLUITWERK

Alle ramen worden voorzien van zware scharnieren en inbraakwerende metalen sluitnokken in alle opendraaiende en draaikip delen. De deuren zijn voorzien van regelbare scharnieren en 3-puntssluiting volgens het pen-haakprincipe. Alle zichtbaar beslag is in de kleur van het buitenschrijnwerk. Gelijksluitende zekerheidscilinders 2 sleutels aan de voor- en achterdeur.

BEGLAZING

Het buitenschrijnwerk wordt voorzien van extra isolerend dubbel glas. Standaard samenstelling: glasblad/spouw met argonvulling/glasblad = 4/15/4. De dikte van de glasbladen wordt aangepast volgens de bepalingen van de fabrikant. Deze beglazing is kleurneutraal, heeft een optimale warmtetransmissie en een lage U-waarde van 1,0 W/m².K

De norm NBN S23-002 geeft het te gebruiken glastype aan, en ook de zones voor het gebruik van veiligheidsglas ter bescherming van personen tegen verwondingen en doorvallen. Het toepassen van gelaagd veiligheidsglas, waar nodig volgens deze norm, is in de aanneming voorzien.

ARTIKEL 5 – SANITAIRE LEIDINGEN

SANITAIRE INSTALLATIE

Vanaf de waterteller worden toevoerleidingen geplaatst naar alle sanitaire toestellen, verwarmingsketel en warmwatertoestel. De aankoppeling met de waterteller gebeurt conform de algemene reglementering (terugslagklep, aftapkraantje en afsluitkraan). Vanuit het warmwatertoestel vertrekken de warmwaterleidingen naar de gootsteen van de keuken en de badkamertoestellen . De aanvoerleidingen worden geplaatst.

Koud en warm water worden vanuit aparte collectoren verdeeld. De afvoerleidingen van de sanitaire toestellen, wasmachine, gootsteen worden aangesloten op het rioleringsstelsel. Deze leidingen zijn Benor gekeurd en worden bij ieder mof-spieverbinding met de aangewezen specie verlijmd. De binnensecties van de buizen zijn in functie van de respectievelijke toestellen die er op aangesloten zijn. De horizontaal en verticaal geplaatste leidingen (zowel aanvoer als afvoer) worden respectievelijk ingewerkt in de ondervloer en in de opgaande muren van de leefruimten.

SANITAIRE LEIDINGEN

koudwater	warmwater	regenwater	sanitair toestel + ruimte
x	x		spoelbak keuken
x			wasmachine
		x	buitenkraan
		x	WC 1
x			handenwasser WC 1
x	x		uitgietbak berging
		x	WC 2
xx	xx		lavabo badkamer 1
x	x		bad badkamer 1
x	x		douche badkamer 1
x	x		lavabo badkamer 2
x	x		douche badkamer 2

ARTIKEL 6 - ELEKTRICITEIT

ELEKTRISCHE INSTALLATIE

De elektrische binneninstallatie van de woning wordt uitgevoerd conform de ter zake geldende reglementering met name: "Het algemeen reglement op de elektrische installatie" (A.R.E.I.). De keuringen zijn voorzien volgens de geldende reglementering op datum van de offerte. In samenspraak met de bouwheer zal er een elektriciteitsplan worden uitgetekend. In de garage/bergplaats wordt het verdeelbord opgesteld van waaruit het hele elektriciteitsnet wordt opgebouwd. Alle leidingen worden in Pvc-buizen + Flexibel getrokken die samen met de dozen voor schakelaars en stopcontacten in de muren geplaatst worden. Merk van schakelaars en stopcontacten is Niko; wit. Lichtpunten worden afgewerkt met lusterklem.

ELEKTRICITEIT TABEL

gelijkvloers:

inkomhal:	1 lichtpunt op 2 plaatsen bediend. 1 stopcontact. 1 Autonome rookmelder BOSEC gekeurd
wc 1:	1 lichtpunt op 1 plaats bediend.
leefruimte:	3 lichtpunten op 2 plaatsen bediend. 4 stopcontacten. 3 dubbel stopcontact 1 tv aansluiting. 1 UTP aansluiting.
keuken:	2 lichtpunten op 3 plaatsen bediend. 4 stopcontacten boven werkblad. 1 stopcontact koelkast. 1 stopcontact dampkap. 1 stopcontact oven. 1 stopcontact vaatwasser. 1 stopcontact kookplaten. 1 stopcontact microgolfoven. 1 voeding powerport op eiland
bureau:	1 lichtpunt op 2 plaatsen bediend. 3 dubbel stopcontact 1 tv aansluiting. 1 UTP aansluiting.

berging:	1 lichtpunten op 1 plaats bediend. 1 stopcontact wasmachine. 1 stopcontact droogkast. 4 stopcontacten. 1 stopcontact diepvries
technische ruimte	1 lichtpunten op 1 plaats bediend. 1 stopcontact verwarming + sturing. 1 stopcontact ventilatiesysteem. 1 bruynzeelplaat dikte 18 mm 1 zekeringkast. automaten 2P 20A. 1 automaat 2P 16A. 1 automaat 2P 25A. 1 differentieel 2P 40A 300mA. 1 differentieel 2P 40A 30mA. 1 aansluitmodule. 1 kabelgoot.
<u>verdieping:</u>	
nachthal:	2 lichtpunten op 2 plaatsen bediend. 1 stopcontact nachthal 1 Autonome rookmelder BOSEC gekeurd
wc 2:	1 lichtpunt op 1 plaats bediend.
Badkamer 1:	2 lichtpunten op 1 plaats bediend. 3 stopcontact 1 voeding meubel op 1 plaats bediend
Badkamer 2:	1 lichtpunt op 1 plaats bediend. 1 stopcontact 1 voeding meubel op 1 plaats bediend
slaapkamer 1:	1 lichtpunt op 2 plaatsen bediend. 4 stopcontacten. 1 tv aansluiting. 1 UTP aansluiting
dressings:	1 lichtpunt op 2 plaatsen bediend. 2 stopcontacten.
slaapkamer 2:	1 lichtpunt op 2 plaatsen bediend. 4 stopcontacten. 1 tv aansluiting. 1 UTP aansluiting
slaapkamer 3:	1 lichtpunt op 2 plaatsen bediend. 4 stopcontacten. 1 tv aansluiting. 1 UTP aansluiting
zolder:	1 lichtpunt op 1 plaats bediend
buiten:	1 lichtpunt op 1 plaats bediend aan inkomdeur. 1 lichtpunt op 1 plaats bediend aan achterdeur. 1 buitenstopcontact
belinstallatie:	1 volledige belinstallatie.

Zijn niet voorzien (worden aan de klant gefactureerd na uitvoering door nutsmaatschappij):

- De meterkast (Infrax) en tussenstuk waarin de elektriciteitsmaatschappij de teller plaatst. Aansluitingskosten, elektriciteitskabel, tv- en telefoonkabel van openbaar net tot woning.

PV-INSTALLATIE (ZONNEPANELEN)

Kwalitatieve voorwaarden: helling: tussen 0° en 70° oriëntatie: oost – zuid – west.

Kwantitatieve voorwaarde: opbrengst is minstens 7 kWh / m² bruikbare vloeroppervlakte.

Voorzien: PV installatie van 2200 Wp (8 panelen van 275 Wp in een blauwe kleur).

ARTIKEL 7 - VERWARMING

CONDENSERENDE GASWANDKETEL

Leveren en plaatsen van een installatie met voldoende vermogen om volgende temperaturen te waarborgen bij -10°C: living 22°C; keuken 22°C; badkamer 24°C en slaapkamers 20°C. De leidingen worden uitgevoerd in kunststofbuizen. De verdeling naar de radiatoren gebeurt met collectoren.

GASWANDKETEL

De verwarmingsketel is een wandhangende condensatieketel.

Een condensatieketel laat de waterdamp van de rookgassen condenseren om hiermee het verwarmingswater voor te verwarmen, zo zijn rendementen van meer dan 100% mogelijk. Afstandsbediening vanuit woonkamer door digitale kamerthermostaat.

<u>ruimte:</u>	<u>gewaarborgde temp.</u>	<u>aantal</u>	<u>radiatoren:</u>
Hal+wc	20°		vloerverwarming
Living	22°		vloerverwarming
Keuken	22°		vloerverwarming
Bureel	22°		vloerverwarming
Badkamer 1	24°	1	
Badkamer 2	24°	1	
Slaapkamer 1	20°	1	
Slaapkamer 2	20°	1	
Slaapkamer 3	20°	1	

RADIATOREN voorzien van muuraansluiting en thermostatische kraan

ARTIKEL 8 - STUKADOORWERKEN

VOORBEREIDING

Alvorens de pleisterwerken te starten wordt er een voorstrijkmiddel voorzien op de zuigende ondergronden. Het voorstrijkmiddel werd specifiek ontwikkeld voor gebruik op gebakken stenen, poroton, poro+, snelbouwstenen, Stalton welfsels,... alvorens deze te bepleisteren. De aanhechting verhoogd spectaculair, de werktijden voor het bepleisteren worden merkbaar gereduceerd. Verder blijft voorstrijkmiddel onbepikt in tijd bewerkbaar.

BEZETTINGSWERKEN MUREN EN PLAFONDS (zolder is niet inbegrepen)

Het bezettingswerk is voorzien op het gelijkvloers en op de volledige verdieping. De zolderruimte wordt niet bezet, buiten de trappenhal tot de deur naar de zolder. Deze massa wordt krachtig op het draagvlak gespoten, met behulp van een regel door opwaartse bewegingen uitgestreken en daarna glad afgewerkt. Aan alle buitenhoeken en dagkanten van de ramen worden aluminium hoekprofielen in bezet. Het pleisterwerk wordt bezijden en bovenaan de openingen van ramen en buitendeuren, om de hoek doorlopend, aangebracht tot tegen het raam- of deurkozijn.

ARTIKEL 9 – VLOERISOLATIE, VLOER- EN WANDTEGELS, AFWERKINGSMATERIALEN

VLOER ISOLATIE

Voor het isoleren van het gelijkvloers wordt er gewerkt met polyurethaan hardschuim (dikte conform EPB-studie) deze wordt rechtstreeks op de betonplaat gespoten waar reeds alle leidingen geplaatst zijn. Het thermisch isolerend vermogen van PUR hardschuim is het hoogste van tot dusver bekende isolatie materialen met een 0.026w/(m.k) is veruit de beste thermische isolatie. Door de volledige oppervlakte te voorzien van PUR schuim bekomt men een monolitische laag met goede aansluiting aan de muren. Hierdoor zullen alle leidingen en buizen mooi ingepakt zijn.

CHAPE

Ondervloer met een samenstelling van rijnzand en cement, voorzien van een randisolatie, en voldoende vlak geplaatst, zodat een afwerking met tegels mogelijk is. De chape van het gelijkvloers is voorzien van gegalvaniseerde wapeningsnetten 50/50/2.

TE GEBRUIKEN VLOER- EN WANDTEGELS EN AFWERKINGSMATERIALEN

De koper kiest de materialen voor de afwerking: vloer-, wandbekleding, keuken en badkamermeubel, deuren enz. in de toonzalen aangewezen door de promotor. De koper maakt zijn keuze tijdig bekend aan de promotor binnen de dertig dagen na vraag van de promotor. De waardes die hierna vermeld worden zijn steeds particuliere handelswaarden (inclusief B.T.W.) in de toonzaal van de desbetreffende leverancier.

De vloertegelformaten dienen tussen 20 x 20 cm en 50 x 50 cm te zijn en de wandtegelformaten dienen tussen 10 x 10 cm en 25 x 40 cm te zijn. Voor andere formaten wordt een aangepaste plaatsingsprijs offerte gemaakt.

De plaatsing en voegwerken zijn inbegrepen, de aansluiting vloertegel met plint / vloertegel met wandtegelformaat wordt met een siliconen voeg afgewerkt.

Andere vloerafwerkingen (dan tegels) zijn mits voorafgaandelijk akkoord over de technische vloeropbouw en prijsaanpassingen mogelijk (vloerverwarming/parket/kunststofvloer...). Voor parketvloeren dient, gezien de grote vochtgevoeligheid in nieuwbouw, rekening gehouden te worden met de uitvoeringstermijn.

Voor parketvloeren, laminaatvloeren en keramische parketvloeren wordt een aangepaste plaatsingsprijs offerte gemaakt.

ARTIKEL 10 - AANKOOP TEGELS

VLOER- EN WANDTEGELS

Vloeren	€ 50/m ² particuliere aankoopwaarde inclusief BTW
Wandtegels	€ 40/m ² particuliere aankoopwaarde inclusief BTW (15m ² voorzien)
Plinten	€ 7,5/lm particuliere aankoopwaarde inclusief BTW

RAAMTABLETTEN

Eventuele raamtabletten zijn voorzien uit een ruim assortiment natuursteen met een dikte van 2 cm.

ARTIKEL 11 - TRAPPEN

VERDIEPINGSTRAP

Er is reeds een ter plaatse gestorte betontrap voorzien. Voor de afwerking heeft de bouwheer keuze uit verschillende natuursteen of houtafwerking. Hiervoor is volgende stelpost voorzien van € 3.500 particuliere aankoopwaarde inclusief BTW en plaatsing

ARTIKEL 12 – SANITAIRE TOESTELLEN

ALGEMEEN

De levering en plaatsing van de sanitaire toestellen met de nodige kranen en reukafsluiters is voorzien.

SANITAIRE TOESTELLEN

Er is een budget van € 7.500 particuliere handelswaarde inclusief BTW voorzien voor de aankoop van de sanitaire toestellen.

REGENWATERPOMP

De levering en plaatsing van de van een regenwaterpomp is voorzien. Deze zal aangesloten worden op de toiletten en de buitenkraan. Het betreft een regenwaterpomp die in de regenwaterput geplaatst zal worden, op deze manier heeft men geen hinder van lawaai in de woning tijdens het oppompen van regenwater.

ARTIKEL 13 - KEUKEN

KEUKEN

Voor het leveren en plaatsen van de keukeninrichting is in de offerte een stelpost opgenomen van € 12.500 particuliere handelswaarde inclusief BTW en plaatsing

ARTIKEL 14 – AFKITTEN

VOEGWERK / GEVELMETSSELWERK

Het opvoegen van de woning gebeurt na de beëindiging van het metselwerk en na de plaatsing van het dak en het buitenschrijnwerk. De voegmortel wordt samengesteld met zand en cement. Met deze samenstelling worden de voegen van het gevelmetselwerk zorgvuldig, vakkundig plat en vol gedicht, waarna het paramentvlak wordt afgeborsteld.

OPSPUITEN VAN BUITENMETSSELWERK

De voegen tussen het buitenschrijnwerk en paramentmetselwerk worden dicht gespoten met een plastische voegspecie. Dit materiaal blijft in ruime mate elastisch en is stevig een beide materialen gehecht.

ARTIKEL 15 – BINNENSCHRIJNWERK

BINNENDEUREN

Stelpost voor de binnendeuren met deurkruk: € 500 particuliere handelswaarde inclusief BTW en plaatsing per stuk.

ARTIKEL 16 - VENTILATIESYSTEEM

VENTILATIESYSTEEM TYPE D

Mechanische toe- en afvoer met warmtewisselaar; dit systeem gaat beide benodigde stromen voorzien door “vervuilde” lucht te gaan afvoeren in keuken, berging, toilet en badkamer en verse lucht in te voeren naar de slaap- en leefruimtes. De unit is inwendig voorzien van een warmtewisselaar. Dit is statisch geheel van palten waar aan de ene zijde de afvoerlucht passeert en de platen opwarmt en aan de andere zijde de toevoerlucht door passeert en tot 93% van de warmte terug opneemt bij de invoer. De luchtstromen komen hierbij dus niet in aanraking. Dit toestel kan ook gebruikt worden om in de zomer uw woning koel te houden door free-cool voorziening.

ARTIKEL 17 - BUITENAANLEG

TUINAFSLUITING

De tuinafsluiting is voorzien in een zwarte draadafsluiting met zwarte palen/bovenpaal. Hoogte +/- 1.80 m.

INRIT + PAD VOORDEUR

De inrit (3 m breed) alsook een pad (1 m breed) van de straat naar de voordeur zal tot een diepte van +/- 40 cm afgegraven worden en voorzien worden in steenpuin van +/- 20 cm, zodat de onderfundering van de latere aanleg reeds voorzien is en men reeds met propere voet de woning kan betreden.

ARTIKEL 18 - SCHILDERWERKEN en verdere afwerking

In de opgegeven verkoopprijzen zijn er geen schilderwerken, gordijnkasten of verlichtingsarmaturen inbegrepen. Deze vallen integraal ten laste van de kopers welke, naar eigen goeddunken en smaak, voor deze werken zullen instaan.

III. Betaling

Betaling volgens Wet Breyne

Verkoop: Betalen in schijven volgens verkoopakte.

De grondaandelen worden betaald bij verlijden akte bij de notaris.

Voorbeeld schijven verdeling constructie,

1 st schijf	Bij aanvang der werken	5 %
2 de schijf	Na voltooiing van de grondwerken	10 %
3 de schijf	Bij het gieten van de vloerplaat	10 %
4 de schijf	Bij aanvang der werken plaatsing vloerplaat gelijkvloers	15 %
5 de schijf	Bij aanvang der werken plaatsing vloerplaat eerste verdiep	15 %
6 de schijf	Bij aanvang der werken plaatsing vloerplaat tweede verdiep	10 %
7 de schijf	Na plaatsing buitenschrijnwerk	10 %
8 ste schijf	Bij start plaatsing leidingen ten behoeve van electriciteit	5 %
9 de schijf	Na uitvoering Pleisterwerken	5 %
10 de schijf	Na uitvoering van het betegelen van de vloeren	5 %
11 de schijf	Na uitvoering plaatsing van de keuken , sanitair en andere toestellen	5 %
12 de schijf	Bij het ter beschikking voorlopige oplevering	5 %

1. Kosten eerste opkuis en droging

De woning wordt voor de voorlopige oplevering gepoetst door een gespecialiseerde firma, met verwijdering van alle puin en bouwafval. De eventuele kosten voor verwarming/droging van de woning van de kopers voor de voorlopige oplevering van de woning, indien deze als doel hebben het drogen van de lokalen te bevorderen, zijn niet inbegrepen en ten laste van de respectievelijke kopers.

2. Inbegrepen in de verkoopprijs

Het project omvat alle onmisbare werken tot de volledige afwerking der gebouwen.

In de prijs van de woning is inbegrepen:

- het aandeel in de grond
- de funderingen
- de bouw + volledige afwerking van de woning
- grondstudie naar draagkracht van de bodem
- de nodige studie voor de stabiliteit
- Energie Prestatie Behoeftestudie (E.P.B.) : Studie van de isolatiewaardes van de verschillende elementen én de studie van het globaal E-peil.
- studie van de ventilatie (aan en afvoer) volgens de EPB regelgeving

- veiligheidscoördinatie
- het opmaken en opvolgen van alle plannen en studies en de hierop aangerekende erelonen voor architect en ingenieur
- de opvolging- en toezichtkosten van alle werken volgens:
 - de wettelijke verordeningen
 - de administratieve kosten deel uitmakend van de opbouw
 - de bouwrechten
 - de eerste kuis na voltooiing

Blijven ten laste van de kopers: Onkosten notarisakte, taksen toepasselijk op de verkoopwaarde van de woning aan de geldende tarieven meer bepaald de registratierechten en BTW. Aansluitingen en inleiding water, gas, elektriciteit, riolering, telefoon en kabel-TV.

3. Betalingen

De overeengekomen prijs zal als volgt betaald worden:

- A. Bij het tekenen van de verkoopovereenkomst: een voorschot van 5% op de totale koopsom.
- B. Bij het verlijden van de akte;
 - a. De grondwaarde + registratiekosten op de grond met aftrek van de al betaalde voorschotsom.
 - b. De notariskosten. Het tot dan uitgevoerd percentage bouwwaarde verhoogd met de btw.
- C. Volgens Wet Breynse Verkoop: Betalen in schijven volgens de akte (zoals hierboven beschreven).

4. Meerwerken

Ingeval de koper wijzigingen of meerwerken vraagt, zal de bouwheer hem hiervoor schriftelijk een globale prijs laten geworden. Deze werken zullen pas uitgevoerd worden na schriftelijk akkoord en volledige betaling van de meerwerken aan de bouwheer door de koper, de benodigde toestellen/materialen zullen dus ook pas besteld worden bij de leveranciers na volledige betaling door de klant. De kopers hebben geen recht op teruggave voor minwerken. Het bedrag van de minwerken zal moeten besteed worden aan andere werken.

5. Nutsvoorzieningen

De aansluitingskosten voor water, elektriciteit, gas, riolering, telefoon en kabel-TV evenals de plaatsing van de tellers en de definitieve aansluiting op de riolering zijn niet in de prijs inbegrepen en worden verrekend aan de hand van de kosten die door de verschillende nutsmaatschappijen aan de bouwheer of rechtstreeks aan de koper aangerekend worden.

IV. Opmerkingen

1. Wijzigingen

De koper die verlangt wijzigingen aan te brengen, zal de bouwheer die het werk onder zijn bevoegdheid heeft, schriftelijk opdracht geven de wijziging in werk of levering voor zijn rekening uit te voeren, aan een vooraf overeengekomen prijs of in regie.

In geval de koper belangrijke wijzigingen aanbrengt (indeling van de woning, keuze van materialen die sterk afwijkt van het voorziene, ingrijpende verandering in de wijze van afwerken van de woning) is de uitvoeringstermijn niet meer gegarandeerd. Alle wijzigingen dienen schriftelijk bevestigd te worden door de koper, vooraleer ze uitgevoerd worden. Het staat de bouwheer steeds vrij de door de koper gevraagde wijzigingen te aanvaarden of te weigeren.

De bouwheer behoudt zich het recht voor wijzigingen aan te brengen aan het lastenboek, welke door de architect of hem zelf nodig worden geacht omwille van constructieve of esthetische redenen, dit zonder waardevermindering.

Indien er tegenspraak is tussen de plannen en het lastenboek heeft het lastenboek voorrang.

De bouwheer behoudt zich tevens het recht voor detail wijzigingen aan de onderhevige technische beschrijving aan te brengen of bepaalde materialen en voorzieningen te vervangen door gelijkaardige.

Indien de koper wijzigingen wenst aan te brengen aan de indeling van de woning dan zal hij deze communiceren met de bouwheer, dewelke deze kan goedkeuren of afwijzen. De koper kan dergelijke wijzigingen niet overeenkomen of communiceren met de respectievelijke leveranciers voor binnenafwerking.

De koper heeft niet het statuut van bouwheer: hij mag bijgevolg niet tussenbeide komen in het realisatieproces van het op te richten gebouw, noch rechtstreeks contact opnemen met de uitvoerders en aanduidingen of wijzigingen aan hen meedelen. Alle informatie dient via de bouwheer te verlopen. Bij gebrek hieraan zal de koper verantwoordelijk zijn voor de eventuele schade hierdoor veroorzaakt. De koper is gehouden zijn eventuele opmerkingen mee te delen bij de voorlopige oplevering.

2. Plannen

De plannen die aan de kopers overhandigd worden, dienen als basis voor het op maken der koopcontracten. Zij werden te goeder trouw opgemaakt door de architect en worden als basis genomen voor de gegevens voorkomend in de notariële akten. Alle op de tekeningen of in de technische omschrijving genoemde formaten zijn indicatieve maten.

De koper wordt gevraagd vòòr het ondertekenen van de verkoopovereenkomsten of notariële akten, de uitvoeringsplannen na te zien en te controleren met de overhandigde plannen bij de onderhandelingen zodat deze zich een duidelijk beeld kan vormen van het onroerend goed dat zijn belangstelling heeft. De plannen zijn ter inzage op het verkoopkantoor.

De kleine verschillen die er zouden kunnen zijn, in min of in meer, zullen aanzien worden als veroorloofde afwijkingen tot maximaal 5% van de oppervlakte. In geen geval kunnen partijen zich op deze afwijkingen beroepen om een vergoeding of een supplement te eisen. De bouwheer behoudt zich het recht voor wijzigingen aan te brengen aan de indeling der woningen indien dit hem nuttig of noodzakelijk zou voorkomen.

3. Materialen

Alle keuzes van materialen gebeuren in de toonzaal van de leveranciers, zoals aangeduid door de bouwheer. Hier wordt geen uitzondering op gemaakt, tenzij uitdrukkelijk schriftelijk anders overeengekomen wordt.

De bouwheer is niet aansprakelijk voor de kleine wijzigingen betreffende constructie, maten en kleur. Worden niet beschouwd als gebrek in de conformiteit, als een zichtbaar of verborgen gebrek: lichte verschillen in kleur, textuur of structuren en/of lichte verschillen in de afmetingen van het goed, voor zover deze vanuit technisch oogpunt niet te voorkomen zijn of algemeen aanvaard zijn of eigen zijn aan de gebruikte materialen.

Dit is van toepassing wanneer de beschreven materialen niet tijdig beschikbaar zouden zijn door gevallen van overmacht of andere of eventueel door vereisten van de architect (esthetiek, constructieve onverenigbaarheid met andere materialen, enz. ...)

Het is zeer belangrijk dat de koper alle wijzigingen en keuzes van alle beschreven materialen op tijd vastlegt. Van iedere wijziging of keuze wordt een schriftelijke bevestiging gevraagd. De werken worden pas uitgevoerd na het schriftelijke akkoord met de bouwheer. Een laattijdige reactie, betekent een verlenging van de uitvoeringstermijn.

Volgorde van de te maken keuzes (bij onze leveranciers):

- eventuele kleine wijzigingen ruwbouw
- nazicht ramen (rolluiken/screens indien inbouw door te geven voor het ontvangen van de stedenbouwkundige vergunning zodat deze mee opgenomen kunnen worden in de stabiliteitsstudie)
- keuze van de binnendeuren (bepaalde binnendeuren hebben een invloed op de ruwbouw zoals plafondhoge deuren, ...)
- keuze van de keuken, sanitaire toestellen (de juiste positie hiervan is nodig voor de stroomwerken)
- elektriciteit
- keuze vloer- en tegelwerken

Bepaalde specifieke zaken kunnen deze volgorde wijzigen.

Indien de koper beslist om de wand- en vloertegels, plinten, vloerbekleding, parket, deuren, keuken, sanitair of enig ander afwerking materiaal bij andere handelaars te kopen dan deze die door de bouwheer worden voorgesteld, zal de bouwheer een coördinatievergoeding van 30 % aanrekenen, berekend op het budget.

Het plaatsen zal dan niet meer door de bouwheer gebeuren. Alle verantwoordelijkheid van de zaken die uit het bestek worden getrokken, gaat uiteraard over naar de koper. De werken mogen pas uitgevoerd worden na de voorlopige oplevering en na volledige betaling van de woning. Tevens dient de koper hiervoor een schriftelijke toelating te vragen aan de bouwheer. Het is de bouwheer toegestaan niet op deze vraag in te gaan.

4. Zettingen van het gebouw

De krimp- en zettingsbarsten, veroorzaakt door de normale zetting van het gebouw of door de overgang van verschillende materialen (wanden, vloeren en plafonds), is enerzijds geen reden tot uitstel van betaling en valt anderzijds niet onder de verantwoordelijkheid van de bouwheer, aannemer, ingenieur of architect. Het gaat hier immers om verschijnselen inherent aan de fysische eigenschappen van het gebouw en de gebruikte materialen.

Bij de overgang tussen betonwanden en andere materialen kan de bouwheer beslissen deze voeg te accentueren d.m.v. een stuc-stopprofiel in het pleisterwerk of een hoeklatje in de bekisting.

Tevens is het mogelijk dat er bij metselwerkwallen uitzetvoegen voorzien worden (zowel horizontaal als verticaal). Deze dienen achteraf in de afwerking door te lopen. Ook in de vloer- en wandtegels dienen er uitzetvoegen voorzien te worden. Deze zullen elastisch afgewerkt worden.

Tijdens de schilderwerken dient het pleisterwerk bij de overgangen tussen de verschillende materialen te worden ingesneden en afgekitt ten einde barst vorming te vermijden. Het is raadzaam hieromtrent deskundig advies in te winnen.

5. Uitvoering van werken door derden

Het is de koper niet toegestaan voor de oplevering van de woning werken te laten uitvoeren door derden, of zelf werken uit te voeren, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de bouwheer.

6. Bezoek der werken/toegang tot de werf samen met bouwheer of projectleider

De kopers mogen de werken betreden en hun woning-in-opbouw bezoeken indien zulks is overeengekomen tussen de koper en de bouwheer, maar alleen op de uren die overeengekomen zijn, en nadat de chapewerken voltooid zijn. De bouwheer en de onderaannemer kunnen altijd de toegang tot de bouwwerf en van bepaalde lokalen verbieden en dit omwille van veiligheid en om in overeenstemming te zijn met de verzekeringsvoorwaarden. Tijdens het weekend en de vakantiedagen in de bouwsector is de bouwplaats niet toegankelijk.

Er wordt echter uitdrukkelijk op gewezen dat de bezoekers, indien toch, op EIGEN VERANTWOORDELIJKHEID de werf betreden, dat de bouwheer noch de aannemer aansprakelijk kunnen gesteld worden voor eventuele ongevallen die zich op de bouwplaats kunnen voordoen.

7. Schilderwerk

Er zijn geen schilder- en behangwerken voorzien in de woningen.

8. Oplevering

Het geheel is bezemschoon op te leveren, na verwijdering van alle puin en afval. De voorlopige oplevering van de woning gebeurt door de architect, de bouwheer en de koper voor de verhuis. Indien het volledige resterende saldo reeds betaald is bij voorlopige oplevering, kunnen de sleutels overhandigd worden aan de klant. De definitieve oplevering gebeurt stilzwijgend één jaar na de voorlopige oplevering en is definitief verworven indien de koper geen gemotiveerde opmerking heeft gemaakt.

9. Klachten

Eventuele klachten in verband met de uitvoering van de werken moeten gebeuren voor de inontvangstname van de woning. Voor alle verborgen gebreken, andere dan de zware voorzien in art.1792 B.W., vervalt de aansprakelijkheid één jaar na de voorlopige oplevering. Deze gebreken moeten tijdens deze periode (één jaar na voorlopige oplevering) gemeld worden.

10. Handelswaarde

Onder het begrip handelswaarde dient te verstaan “de particuliere toonzaalverkoopprijzen” in de gebruikelijke handel. Bij het geheel en/of gedeeltelijk niet uitvoeren van bepaalde werken door de bouwheer ten gevolge van een gewijzigde keuze door de koper zullen de verrekende eenheidsprijzen aan kostprijs gebeuren aangezien bij de prijsbepaling van de woning rekening gehouden werd met onze gebruikelijke aankoopkortingen voor het volledige project. Dit kan alleen in de mate dat de aannemer/bouwheer/architect hierover zijn akkoord geeft. Het is de koper niet toegelaten om zelf via derden werken uit te voeren op de werf voor de voorlopige oplevering. Erelonen verbonden aan tussenkomst van aangestelde door de kopers, dus anderen dan de hier vermelde architect en ingenieur, zijn ten financiële laste van de koper.

11. Geschillen

Enkel de rechtbank van Hasselt is bevoegd om geschillen die tijdens de werken zouden ontstaan te beslechten.

Opgemaakt te Hasselt op 21 februari 2020

Verklaring

De kopers verklaren hierbij ontvangen te hebben:

- 1) Lastenboek
- 2) Uitvoeringsplannen