

# **PROJECT "Herestraat"**

*HERESTRAAT – ZONHOVEN*

**BESCHRIJVEND LASTENBOEK**  
HALFOPEN WONING

**Lot 4 (links) 3a97ca – 177,46m<sup>2</sup>**



Bouwheer/Promotor

**Z-H Invest BV**

Gouverneur  
Verwilghensingel 8, H2  
3500 Hasselt  
olivier@nextlavin.be  
tel.0478/32.87.25  
BTW nr:BE 0727.529.197

Architect

**Stefanie Grochowczak**

Maastrichtersteenweg 26  
3500 Hasselt  
stefgro@hotmail.com  
tel: 0486/73.01.22  
BTW nr:BE 0829.783.233

## I. ALGEMEEN

Het project omvat de realisatie van 2 ruime halfopen woningen in de Herestraat/Maexhofweg te Zonhoven.

Met oog voor zowel **duurzame** als **esthetische materialen** bieden wij twee halfopen **kwaliteitsvolle** woningen aan in de rustige omgeving van **de basvelden en de Teut**.

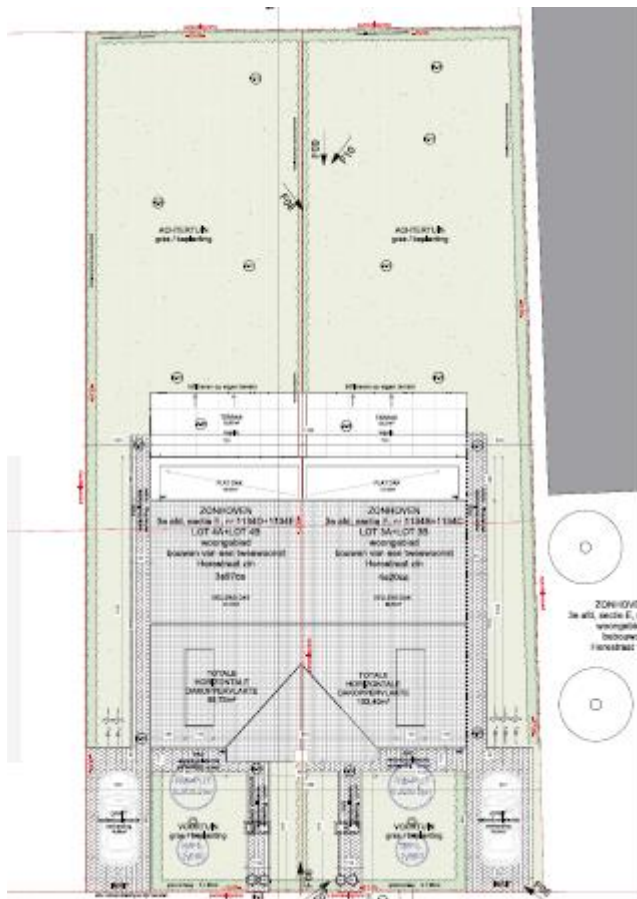
De toekomstige eigenaars genieten van een hedendaags ingedeelde woning met **lichtrijke ruimtes** waar **comfort, gezelligheid** en **levenskwaliteit** op de eerste plaats komen te staan.

Het spreekt voor zich dat elk van onze woningen voldoet aan de vereiste bouwnormen en **BEN-eisen** voor nieuwbouwwoningen.

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

Het coördineren van het volledige bouwproces gaande van de **ruwbouw** die bestaat uit enerzijds de grondwerken en het water- en winddicht maken tot het plaatsen van **de technieken en het hoogwaardig afwerken** van de woning, gebeurt door onze uiterst transparante en kwalitatieve **erkende en geregistreerde aannemers en onderaannemers**.

### Inplantingsplan



## **Inplanting**

Het gebouw wordt ingeplant volgens de wettelijke bepalingen en aanduidingen. Deze inplanting dient door de architect gecontroleerd en goedgekeurd te worden voor aanvang van de werken.

## **Omheining van de bouwplaats**

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

## **Opmeting**

De maten, zoals vermeld op het verkoopplan, 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.

## **Lastenboek**

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

De 3D-renders geven een realistische impressie van de mogelijkheden die de woning, de getekende aanplantingen en tuinindelingen bieden, maar deze zijn indicatief en niet bindend. Er kunnen bijgevolg geen rechten aan worden ontleend met betrekking tot maten, kleuren, materiaalgebruik en zo meer.

## **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.

## **Verzekeringen**

De bouwheer zal vanaf de aanvang tot de oplevering van het werk het gehele project verzekeren. Deze verzekering (ABR polis) zal alle mogelijke risico's dekken.

## **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 ongunstige weersomstandigheden.

Elke gebeurtenis die vanuit menselijk oogpunt een onoverkomelijke hinderpaal vormt voor de normale uitvoering van de verplichting van de bouwheer of waardoor hij gedwongen wordt het werk tijdelijk of definitief stop te zetten, wordt beschouwd als een geval van overmacht (vb. Wegeniswerken, 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 oorspronkelijke bepaalde uitvoeringstermijn met zich mee. De vertraging 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**

### Werkvoorbereiding

#### **Verkavelingskosten**

De verkaveling van het perceel met bijhorende kosten is inbegrepen in de prijs. De perceelgrenzen zijn uitgezet en werden gecontroleerd door een erkende landmeter.

#### **Architectskosten**

Het ereloon van de architect is inbegrepen in de prijs.

## **Grondonderzoek**

Grondsondering volgens draagkracht van de bouwgrond: een grondonderzoek bestaande uit 3 puntsonderingen is voorzien in de offerte. Het rapport bevat steeds een gedetailleerd sonderingverslag en een funderingsadvies.

Het sonderingverslag is gebaseerd op de 3 steekproeven, bij de graafwerken zal door de aannemer steeds gecontroleerd worden of de resultaten van de grondsondering representatief zijn voor heel het terrein. Bovendien moet er ook nog altijd visueel worden nagegaan of de aangetroffen grondlagen overeenstemmen met de gegeven interpretatie van de sonderingen.

## **Stabiliteitsstudie**

Een stabiliteitsstudie van zowel de funderingen als de boven structuur is in de prijs voorzien. Deze stabiliteitsstudie gebeurt door een onafhankelijk ingenieursbureau voor stabiliteit.

## **Inplanting en inrichten van werf**

De aannemer zorgt voor het uitzetten van de bouwlijn, de inplanting van het gebouw, evenals het vastleggen van het definitieve peil van de afgewerkte vloer.

Het uitzetten van de woning gebeurt door de aannemer onder toezicht van de architect. De werfinrichting gebeurt volgens de wettelijke normen omtrent veiligheid en hygiëne op de werf. Een ABR-polis (Alle Bouwplaats Risico's – schade aan derden/diefstal van te verwerken materialen in de bouw) voor het ruwbouwgedeelte is inbegrepen in de prijs. In samenspraak met de veiligheidscoördinator plaatst de aannemer de werfkeet, kraan en benodigde materialen

Water en elektriciteit worden door de bouwheer voor aanvang van de werken ter beschikking gesteld tot oplevering. Daarna wordt een overdracht gedaan naar de toekomstige koper, die verder instaat voor de levering van water en elektriciteit op zijn kosten.

Bij beëindiging van de grondwerken wordt de grond vlak getrokken maar niet genivelleerd.

Al het bouwafval afkomstig van werken uitgevoerd door de aannemers wordt opgeruimd en verwijderd. De overtollige vrijgekomen grond van de graafwerken wordt ook afgevoerd.

## **EPB – Studie, Veiligheidscoördinatie en Ventilatieverslaggeving**

De werken in deze offerte beschreven voldoen aan de EPB-regelgeving op datum van deze offerte. De kosten voor de EPB-verslaggever/adviseur, veiligheidscoördinator én ventilatieverslaggever zijn in deze prijs-offerte inbegrepen.

## **Blowerdoortest**

De blowerdoortest, noodzakelijk voor het behalen van het E-peil en het testen van de luchtdichtheid is inbegrepen in de prijs.

## **Rioleringskeuring**

De rioleringskeuring is inbegrepen in de prijs.

Alvorens de werken aan te vatten zal de aannemer zich vergewissen van de diepte van de openbare riolering.

De riolering (binnen én buiten) wordt uitgevoerd in PVC-kunststofbuizen, volgens het schema en de diameters vermeld op het rioleringsplan, met tussenplaatsing van de nodige toezichtputjes (T-stukken met draaidop). De aansluiting van de privé-installaties op de openbare riolering wordt uitgevoerd overeenkomstig de gewestelijke stedenbouwkundige verordening en volgens regels opgelegd in de bouwvergunning.

De afvoer van fecaliën en sanitair afvalwater lopen gescheiden tot buiten de woning. Deze worden pas samengevoegd na een reukafsluiter.

## **Nutsleidingen**

De nodige wachtleidingen en energiebocht worden voorzien volgens de richtlijnen van de betrokken maatschappijen voor de aansluiting van water, elektriciteit, distributie, telefoon. 5 wachtbuizen zijn voorzien voor de aansluiting van water, elektriciteit gas, tv en telefoon.

De kosten van de definitieve aansluitingen van de nutsvoorzieningen (riolering, water, gas, elektriciteit en telekabel) zullen door de toekomstige kopers rechtstreeks betaald worden aan de bevoegde instanties of via de bouwheer aan de koper doorgefactureerd. Hiervoor kan apart een offerte opgemaakt worden.

## Ondergrondse Ruwbouwwerken

### **Fundering: Plaatfundering met gedeeltelijke fundering op staal**

Er wordt uitgegaan van de veronderstelling dat het bouwterrein een horizontaal perceel is, met maaiveld op gelijke hoogte of boven het peil van de as van de weg en met een voldoende draagkrachtige bodem van minimum 1,5 kg/cm<sup>2</sup> zodat gewone funderingen mogelijk zijn.

Indien echter blijkt uit de grondsondering dat het draagvermogen van de bodem onvoldoende is, zullen de werken uitgevoerd worden volgens het funderingsadvies: Plaatfundering met gedeeltelijke fundering op staal.

De ruwbouwaannemer vergewist er zich bij de uitvoering van de graafwerken van of de aanzet van de funderingen op draagkrachtige en vorstvrije bodem kan gebeuren. Desgevallend zal de bouwheer en de architect op de hoogte gebracht worden indien een aanpassing van de funderingen noodzakelijk blijkt.

## **Vloerplaat in gewapend beton op volle grond**

Het terrein werd aangevuld met breekzand, waarin de funderingen worden uitgegraven. IJzerwerk wordt in de fundering en vloerplaat aangebracht conform de stabiliteitsstudie. Op de funderingsmuren wordt onder de vloerplaat een vochtisolatie aangebracht tegen opstijgend vocht.

Op de omtrek van de buitenmuren wordt, als verloren bekisting, een betonblokje gemetseld. Tussen dit betonblokje en de vloerplaat wordt isolatie aangebracht. Deze buitenmuren worden gecementeerd, waarbij een vochtwerend product wordt toegevoegd dat zwart in de massa kleurt voor een duidelijk zichtbare behandeling.

Hierop wordt een vloerplaat van gewapend beton gestort (dikte wordt bepaalde door stabiliteitsingenieur), voorzien van wapeningsnetten met voldoende overlap.

## **Regenwaterput**

De woning wordt aangesloten op een individuele regenwaterput van 5000 L, inclusief bladfilter en infiltratieput.

De recuperatie van het regenwater zelf dmv een pomp is eveneens voorzien in de prijs. Deze aanzuigleiding zal worden aangesloten op een collector met 3 tappunten (2wc's en 1 buitenkraan). Het regenwater-bijvulsysteem dient op manuele wijze (kraantje voorzien) te gebeuren

## **Aardingslus**

De aardingslussen, een naadloze koperdraad met sectie 35 mm<sup>2</sup>, worden onder de funderingszolen geplaatst. De uiteinden van deze lussen komen voldoende naar boven op de plaats van de elektriciteitsmeter zodat deze later op de hoofdaardingsklem aangesloten kunnen worden.

## **Heraanvullen**

Met de gestockeerde uitgegraven grond wordt het niveau terug aangevuld zodat alles vlak ligt.

Eventuele bijkomende aanvullingen zijn te voorzien bij de tuinaanleg door de toekomstige kopers. In een eerste periode na de bouwwerken, kunnen zich nog zettingen van de aanvullingen voordoen. Bij de aanleg van tuinen, terrassen en dergelijke dient hiermee rekening te worden gehouden.

## Bovengrondse Ruwbouwwerken

### **Gewapend beton**

De betonstudie werd toevertrouwd aan een gespecialiseerd ingenieur stabiliteit. De samenstelling van het beton wordt bepaald door de ingenieur stabiliteit.

De funderingsplaat, de funderingsbalken, de trappen en alle gewelven of vloerplaten (draagvloer) worden uitgevoerd in beton. De eventueel opgaande balken en kolommen worden eveneens in gewapend beton uitgevoerd.

### **Bovengronds Metselwerk**

Het binnenmetselwerk wordt van binnenuit opgetrokken. Vervolgens wordt de spouwisolatie langs de buitenzijde van de binnenmuur aangebracht (gevelankersysteem). Hierna worden de gevelstenen eveneens langs de buitenzijde gemetseld.

#### *Dragende muren*

Alle dragende muren vanaf het gelijkvloers worden uitgevoerd volgens de traditionele bouwmethode overeenkomstig de regels van goed vakmanschap. De dragende muren worden uitgevoerd met metselwerk in traditioneel snelbouw-metselwerk 12 cm of gewapend beton (indien de stabiliteitsstudie dit voorziet, dikte volgens de plannen van de ingenieur stabiliteit).

#### *Niet – dragende muren*

Het niet-dragend metselwerk wordt uitgevoerd in traditioneel snelbouw metselwerk in verschillende maten (14cm/10cm), conform architectuurplan.

#### *De gevels*

De gevels worden uitgevoerd als spouwmuur, opgebouwd met het buitenspouwblad in gemetselde gevelsteen en een luchtspouw met dikte van +/-3 cm. Het gevelmetselwerk wordt uitgevoerd in halfsteensverband. De openingen in de buitenmuren richten zich naar de opgegeven maten, maar worden aangepast aan de modulatie van de gekozen gevelsteen.

#### *Gevelsteen & Voegsel*

Nelissen BLANCO GETROMMELD

- Het voegsel: dezelfde tint als de kleur van de baksteen
- Legwijze: halfverband - Voegwijze: volledig ingevoegd





## **De Spouwisolatie**

De spouwisolatie bestaat uit harde PUR-platen of minerale wol volgens EPB-studie. De platen worden goed ineengesloten tegen het binnenspouwblad aangebracht (spouwankersysteem). De naden worden zorgvuldig afgetaped om een goede luchtdichtheid van het gebouw te bevorderen. Speciale spouwankers met plug combineren isolatiebevestiging en spouwverankering. De isolatiepluggen 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 zodat isolatieschade hierdoor wordt uitgesloten.

Vloer- en spouwisolatielagen kunnen geen rechtstreeks contact maken. Om de thermische snede te behouden, en deze lineaire bouwknoopen EPB-aanvaardbaar te maken, wordt de onderste laag snelbouw vervangen door een laag cellenbeton van het type YTONG KIMBLOK.

## **Waterdichtingsfolie**

Onderaan de spouwmuren worden de nodige vochtschermen in gewapende PE-folie aangebracht. Deze vochtisolatie wordt eveneens voorzien op alle plaatsen waar de spouw onderbroken wordt; onder al de opgaande muren, rond al de buitengevels en onder al de deurdorpels. Boven de eerste laag van de binnenmuren wordt eveneens een strook PE-folie voorzien.

## **Scheidingsmuur**

De twee woningen staan los van elkaar op de vloerplaat. De scheidingsmuur wordt voorzien van 5 cm akoestische isolatie, type ISOVER PARTYWALL of gelijkwaardig.

## **Raam en Deurdorpels**

Raam- en deurdorpels zijn voorzien in blauwe Belgische hardsteen 1<sup>e</sup> keus dikte 10 cm, en worden afwaterend naar buiten geplaatst. De dorpels van de deuren hebben een "opkant".

## Dakwerken

### **Hellend dak**

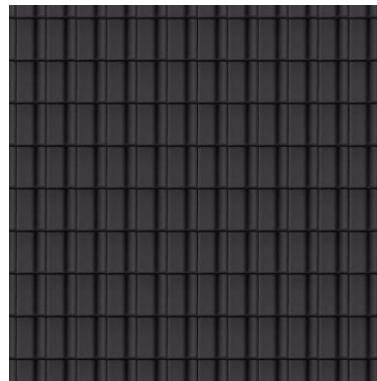
De isolatie in het hellend dak bestaat uit minerale wol 22cm (lambda-waarde = 0.035W/m.K). Tegen de isolatie zal een damp scherm worden bevestigd aan de warme zijde.

### **Plat dak (boven de keuken)**

Op de welfsels wordt een lichte beton aangebracht op basis van cementchape voorzien van de nodige helling voor de afvloeiing van het hemelwater. Daarop wordt een waterdichte dak-afdichting, type EPDM/Resitrix, aangebracht. De plat dak isolatie: (2X8cm)16 cm PUR/PIR of gelijkwaardig (beschikbaarheid van isolatie), geplaatst op een damp scherm. Er wordt als afwerking een aluminium dakrandprofiel bevestigd in dezelfde kleur als de ramen.

### **Dakpannen**

De dakbedekking wordt uitgevoerd in antraciet matte Koramic licht golvende dakpannen (Alegra 10 SE Antraciet mat) met alle benodigde hulpstukken.



### **Hanggoten en afvoerbuizen**

Hanggoten en afvoerbuizen zullen uitgevoerd worden in zink.

## Buitenschrijnwerk

### **Ramen en deuren**

Het buitenschrijnwerk zal worden uitgevoerd met een zeer goed thermisch isolerend generfd PVC-profiel van eerste kwaliteit, type Kömmerling 76 AD. Ramen worden voorzien van verborgen ontwatering.

De kleur van het buitenschrijnwerk zal zowel aan de binnen- en buitenzijde graphite zwart (ral 9011) zijn.

De verdelingen worden tussen het dubbelglas aangebracht.

Het schuifraam zal worden uitgevoerd in aluminium en dit in dezelfde kleur als het buitenschrijnwerk.

Er zijn geen screens, vliegenramen en rolluiken voorzien in de prijs. Indien gewenst kan hiervoor offerte worden bezorgd. In geval van ingebouwde rolluiken dient de koper hiervoor akkoord te bezorgen voor het aanvangen van de ruwbouw.

### **Beglazing**

Het buitenschrijnwerk wordt voorzien van extra isolerend dubbel glas. De hoogrendementsbeglazing met dubbele metaalcoating heeft een U-waarde van 1,0 W/m<sup>2</sup>.K (g-factor 0.5) inclusief zwarte thermisch verbeterde afstandshouder.

De deuren en ramen, die moeten voorzien worden volgens de norm S23-002 van veiligheidsglas, zijn hiervan uitgerust. Dit is enkelzijdig gelaagd glas. De deuren hebben een automatische tochtafsluiter.

## Technieken

### Sanitaire leidingen

<u>koudwater</u>	<u>warmwater</u>	<u>regenwater</u>	<u>sanitair toestel + ruimte</u>
x	x		spoelbak keuken
x			wasmachine
		x	buitenkraan
		x	WC 1
x			handenwasser WC 1
x	x		uitgietbak berging
		x	WC 2
x	x		badkamer 1
x	x		badkamer 2

Vanaf de waterteller vertrekt de voeding naar de collectoren. Er is een individuele waterteller voorzien voor elke woning. Aan de waterteller worden de wettelijk benodigde accessoires voorzien en een drukregelaar. Vanaf de collector wordt elk sanitair aftappunt apart gevoed met ALPEX leiding voor standaard debieten. Alle voorziene leidingen zijn voor standaard opbouw kraanwerk (inbouwkransen hebben een meerprijs).

De koud- en warmwaterleidingen worden uitgevoerd in kunststofbuis (ALPEX). De afvoeren worden uitgevoerd in dikwandige PVC. Iedere woning beschikt over een apart afvoersysteem en een primaire verluchting.

De koud-water leidingen zijn voorzien van PE mantel en de warmwaterleidingen zijn voorzien van een isolatiemantel.

Er is 1 tappunt buitenkraan (type vorstbestendig) voorzien. Voor de wasmachine is er een tapkraan en sifon voorzien.

Voor de toiletten zijn er twee ophangsystemen voorzien inclusief afwerking. Er wordt ook beluchting voorzien op beiden wc's.

De afvoerleidingen van de sanitaire toestellen, wasmachine en gootsteen worden aangesloten op de bestaande wachtbuizen voorzien in de gelijkvloerse dekvloer.

Elektriciteit

### **PV-Installatie**

Er worden 3000 Wattpiek PV-panelen geplaatst op het hellend dak aan de voorzijde van de woning (deel hernieuwbare energie - EPB). Hierdoor haalt men het wettelijke E-peil van maximaal E30.

### **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 schakelaars en stopcontacten zijn van het merk NIKO (witte kleur). Het exact aantal lichtpunten en stopcontacten is weergegeven in onderstaande opsomming. Bijkomende stopcontacten en lichtpunten worden aan meerprijs verrekend. Voor uitvoering van de elektriciteitswerken, zal de bouwheer een definitief plan ter goedkeuring voorleggen aan de koper.

Een volledige elektrische installatie wordt voorzien. Er zijn geen verlichtingsarmaturen voorzien in de woningen. De voorinvoer telefonie en teledistributie wordt voorzien. Tuinverlichting, bewegingssensoren, geluidsinstallatiebekabeling, domotica en uitklokken van inbouwspotjes zijn niet voorzien.

## **Elektriciteit Tabel Lot 4**

### Inkom:

- 1 Bel
- 2 Schakelaars
- 3 Lichtpunten

### WC:

- 1 Schakelaar
- 1 Lichtpunt

### Zitkamer/Eetkamer/Bureau:

- 3 Schakelaars
- 2 Lichtpunten
- 10 Stopcontacten
- 2 UTP Aansluiting
- 1 TV Aansluiting
- 1 Leiding Thermostaat
- 1 Leiding bediening ventilatie

### Keuken/Tuin:

- 4 Schakelaars
- 2 Lichtpunten
- 6 Stopcontacten
- 1 Stopcontact Frigo
- 1 Voeding oven
- 1 Voeding VTW
- 1 Voeding Fornois
- 1 Stopcontact dampkap
- 1 Stopcontact Micro
- 1 Voeding Tuin 3G2.5mm2 (20m)

### Bergplaats:

- 1 Schakelaar
- 1 Lichtpunt
- 1 Stopcontact
- 1 Voeding Wasmachine
- 1 Voeding Droogkast
- 1 Voeding Ketel
- 1 Voeding Ventilatie
- 1 Verdeelkast met de nodige toebehoren Monofasige verbindingen
- 1 Equipotentiale Verbindingen
- 1 Asbult plannen en Elektrische keuring
- 

### Nachthal:

- 3 Schakelaars
- 2 Lichtpunten
- 1 Stopcontact

### WC Nachthal:

- 1 Schakelaar
- 1 Lichtpunt

### Slaapkamer 1:

- 1 Schakelaar
- 1 Lichtpunt
- 5 Stopcontacten
- 1 UTP Aansluiting
- 1 TV Aansluiting

Slaapkamer 2:

- 1 Schakelaar
- 1 Lichtpunt
- 5 Stopcontacten
- 1 UTP Aansluiting
- 1 TV Aansluiting

Slaapkamer 3:

- 1 Schakelaar
- 1 Lichtpunt
- 5 Stopcontacten
- 1 UTP Aansluiting
- 1 TV Aansluiting

Badkamer:

- 2 Schakelaars
- 2 Lichtpunten
- 5 Stopcontacten

Zolder:

- 1 Lichtpunt

Inleiding Kabel:

- EXVB 4x 10mm<sup>2</sup>
- PE 11

Rookmelders:

- 3 Rookmelders op batterij

Verlichting wordt geplaatst in Regie.

Voor alle meerwerken wordt er een offerte voorgesteld.

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

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

## Centrale Verwarming

### **Condenserende gaswandketel**

De woning wordt individueel verwarmd op aardgas met een condenserende gaswandketel met doorstroom-warmwatervoorziening. De centrale verwarmingsketel is van het gesloten type, condenserend, met concentrische rookgas-afvoerschouwen.

De verwarmingsketel zal voorzien worden in de berging/technische ruimte van de woning.

De verwarmingsketel staat in voor de verwarming van de vloerverwarming (gelijkvloers en 1<sup>ste</sup> verdieping) en de productie van warm water. Sturing gebeurt dmv een dag- en nachtthermostaat geplaatst in de woonkamer én een weersafhankelijke regeling (= buitenvoeler).

Regeling is als volgt voorzien:

*Vloerverwarming beneden en boven gekoppeld aan 1 thermostaat, die zal voorzien worden in de leefruimte.*

## Stukadoorwerken

### **Bezettingswerken muren en plafonds (zolder niet inbegrepen)**

De wanden en plafonds worden uitgevoerd in een 1-laagse pleisterlaag, die glad worden afgewerkt. Alle hoeken worden beschermd met hoekijzers, behalve aan deurkozijnen. Ingepleisterde deuren/pivoterende deuren zijn niet standaard inbegrepen (meerprijs).

De afkasting van de hang-WC's dmv gyproc (halve hoogte) is wel voorzien in de offerteprijs.

Het bijwerken van verdere niveauverschillen en het schilder klaar maken van de wanden en plafonds valt ten laste van de koper.

## Vloer –en wandtegels, afwerkingsmaterialen en vloerisolatie

### **Vloer- en wandtegels en afwerkingsmaterialen**

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

Andere vloerafwerkingen (dan tegels) zijn mits voorafgaandelijk akkoord over de technische vloeropbouw en prijsaanpassingen mogelijk (parket, kunststofvloer,...).

### **Vloerisolatie**

De vloer op volle grond wordt geïsoleerd met 8 cm XPS platen. Er wordt eerst een uitvulchape geplaatst, vervolgens wordt de vloerisolatie gelegd om vervolgens af te werken met een gewapende eindchape.

## **De eindchape**

De eindchape 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

### Budget Vloeren

Gelijkvloers	€40/m2 particuliere aankoopwaarde inclusief BTW
1 <sup>ste</sup> verdieping	€30/m2 particuliere aankoopwaarde inclusief BTW
Plinten	€10/lm particuliere aankoopwaarde inclusief BTW
Wandtegels	€30/m2 particuliere aankoopwaarde inclusief BTW

De betegeling van **de volledige douchewand** is eveneens voorzien in het budget. Extra m<sup>2</sup> wandtegels worden beschouwd als meerwerken.

## **Raamtabletten**

Raamtabletten zijn voorzien uit hardsteen met een dikte van +/- 2cm.

### Trap

Voor de plaatsing van de 2 trappen is er een budget voorzien van €6000 particuliere aankoopwaarde inclusief BTW en plaatsing.

### Sanitaire Toestellen

## **Algemeen**

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

## **Sanitaire toestellen: Badkamer, wc's en berging**

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

### Keuken

Voor het leveren en plaatsen van de keukeninrichting is in de offerte een budget voorzien van €12.500 particuliere handelswaarde inclusief btw.

Bij de keuze van de toestellen dient te worden gekozen voor een recirculatiekap.



Afkitten

### **Voegwerk / Gevelmetselwerk**

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 geborsteld.

Binnenschrijnwerk

### **Binnendeuren**

Voor de binnendeuren met deurkruk is er een budget voorzien van €350 particuliere handelswaarde inclusief BTW en plaatsing per stuk.

Ventilatiesysteem

De nieuwe regelgeving vereist dat woningen voldoende verlucht worden. We verkiezen een energiezuinig vraaggestuurd ventilatiesysteem C (RENSON HEALTHBOX 3.0), waarbij luchttoevoer gebeurt dmv esthetische raamroosters (RENSON AIR LIGHT) en afzuiging gebeurt in alle vochtige ruimtes dmv mechanische afvoer (badkamers, WC's, wasplaats, open keuken).

Wij leveren en plaatsen het ventilatiesysteem (alle toebehoren, leidingen en koppelstukken zijn inbegrepen, ...). Een legplannetje en een handleiding is inbegrepen in de prijs. De boringen door de welfsels zijn eveneens inbegrepen in de prijs.

## Buitenaanleg

- De tuinafsluiting is voorzien in een zwarte draadafsluiting met zwarte palen/bovenpaal. Hoogte +/- 1.80 m.
- Oprit : 20 m<sup>2</sup>
- Pad rond het huis : 24 m<sup>2</sup>
- Terras : 21 m<sup>2</sup>
- Brievenbus

Zijn inbegrepen in de prijs, volgens inplantingsplan.

In bijlage kan je een foto vinden van;

**De steen die voor buitenaanleg** gekozen kan worden (15cmx15cmX6cm); Zwart en grijs (zie foto)

*Trend ongetrommeld*



De tuinaanleg is echter niet voorzien in de prijs. Indien gewenst kan hiervoor altijd prijs opgemaakt worden.

## Schilderwerken en verdere afwerking

In de opgegeven verkoopprijzen zijn geen schilderwerken, gordijnkasten of verlichtingsarmaturen inbegrepen.

## 1) 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 ste 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 %

### **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.

### **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 verluchting (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:
  - o de wettelijke verordeningen
  - o de administratieve kosten deel uitmakend van de opbouw
  - o de bouwrechten
  - o 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, electriciteit, riolering, telefoon en kabel-TV.

## **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 Breyne Verkoop: Betalen in schijven volgens de akte (zoals hierboven beschreven).

## **Meerwerken**

Ingeval de koper wijzigingen of meerwerken vraagt, zal de bouwheer hem hiervoor schriftelijk een globale prijs laten worden. 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.

## **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.

## 2) OPMERKINGEN

### **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 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.

## **Plannen**

De plannen die aan de kopers overhandigd worden, dienen als basis voor het opmaken van de 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 voor 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 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 van de woningen indien dit hem nuttig of noodzakelijk zou voorkomen.

## **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
- 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 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.

### **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 afgekit ten einde barst vorming te vermijden. Het is raadzaam hieromtrent deskundig advies in te winnen.

### **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.

### **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.

## **Schilderwerk**

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

## **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.

## **Handelswaarde**

Onder het begrip handelswaarde dient te verstaan "de particuliere toonzaalverkooprijzen" 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 verrekenende eenheidsprijzen aan kostprijs gebeuren aangezien bij de prijsbepaling van de woning rekening gehouden werd met onze gebruikelijke aankoopkortingen voor het volledige project.