



**HABRAKEN**  
WOONPROJECTEN

**Auris**

REAL ESTATE DEVELOPMENT

## **LASTENBOEK**

Zagerijstraat 15-17-19-21 Genk 3600

Nieuwbouw - 4 halfopen eengezinswoningen.

Bouwheer

Habraken woonprojecten bv (Auris development)

Be.0778.728.866

Hamont 3930

Kapelstraat 55

## **INLEIDING.**

Dit vereenvoudigd lastenboek bestaat uit een beschrijving van de te gebruiken materialen en de wijze waarop ze worden verwerkt. Enkel de plannen van het bouwaanvraagdossier en de daarvan afgeleide uitvoeringsplannen zijn contractueel bindend. Dit lastenboek vervolledigt en verduidelijkt de plannen. Indien er echter twijfel of dubbelzinnigheid zou ontstaan, dan primeren de omschrijvingen van dit lastenboek.

Met het oog op een constante verbetering van onze constructies behouden we het recht om in overleg met de architect beperkte esthetische wijzigingen door te voeren. Alsook de merken en constructieve aanpassingen, die in dit algemeen lastenboek of de opmetingsstaat voorkomen, te wijzigen en ze zonder verdere kennisgeving te vervangen door andere merken van gelijkwaardige kwaliteit.

Kleine afwijkingen in min of in meer tussen de afmetingen aangeduid op het plan en de uitvoering zijn altijd mogelijk en vormen geen grond tot het vorderen van een schadevergoeding in hoofde van de koper of een meerprijs in hoofde van de verkoper.

Er is een gespecialiseerd grondonderzoek uitgevoerd om het draagvermogen van de funderingsgrond te bepalen.

In uitvoering van een Europese richtlijn betreffende de energieprestatieregelgeving, die bepaalde eisen stelt aan nieuwe gebouwen, heeft de bouwpromotor, een energieprestatieverslaggever aangesteld. Een energieprestatie en binnenklimaat attest (EPB) wordt afgeleverd als bewijs van de conformiteit met de energieprestatieregelgeving.

De bouwpromotor heeft van bij de ontwerpfase een veiligheidscoördinator aangesteld.

## **ALGEMENE PROJECTGEGEVENS.**

Welkom in uw duurzame en technisch innovatieve nieuwbouwwoning in Genk. Deze locatie bevindt zich op fietsafstand van Genk centrum en op +/- 1km afstand van shopping 1.

De woning ademt klassieke moderne architectuur uit, kent een bijna-energie-neutraal bestaan en is uiterst praktisch qua indeling. Onze bouwpartners zijn zorgvuldig uitgekozen.

De woning telt één gelijkvloers en één volwaardige verdieping, er is bovendien een nog te ontwikkelen zolderruimte, bereikbaar met een vaste trap.

In de voortuin en zij-tuin is er voldoende ruimte voor autostaanplaatsen.

• <u>Woning/lot 1:</u>	bruto woon m2: 248,28	netto m2: 180,15
• <u>Woning/lot 2:</u>	bruto woon m2: 263,25	netto m2: 187,45
• <u>Woning/lot 3:</u>	bruto woon m2: 251,37	netto m2: 180,94
• <u>Woning/lot 4:</u>	bruto woon m2: 264,25	netto m2: 189,43

• <u>Woning/lot 1:</u>	06a 84ca
• <u>Woning/lot 2:</u>	06a 77ca
• <u>Woning/lot 3:</u>	06a 85ca
• <u>Woning/lot 4:</u>	06a 77ca

## **BOUWTEAM.**

Bouwheer:  
 Habraken woonprojecten bv  
 Be.0778.728.866  
 Hamont 3930

Architect:  
 Maten architecten bv  
 Be.0738.723.294  
 Pelt 3910

Epb:  
 Energie rapport  
 Be.0772.514.433  
 Hamont 3930

Veiligheidscoördinatie:  
 Vicas architectenbureau bv  
 Be.0475.208.839  
 Peer 3990

Ingenieur stabiliteit:  
 Tecobe bv  
 Be.0423.311.661  
 Mol 2400

## **INRICHTEN VAN DE BOUWPLAATS.**

Vanaf de aanvang van werken wordt er een ABR-verzekering afgesloten voor de burgerlijke aansprakelijkheid en schade aan derden. De bouwpromotor sluit ook een brandverzekering af.

Het gebouw wordt uitgezet volgens de gegevens van de plannen en de richtlijnen van de bouwvergunning. De promotor neemt de nodige voorzorgen om de openbare weg, de nutsleidingen of aanpalende gebouwen niet te beschadigen. Alle beschadigingen worden zo snel mogelijk op zijn kosten hersteld.

De voorlopige omheining van de bouwplaats, die derden zal verhinderen toegang te krijgen tot de werf, valt ten laste van de aannemer. Deze zal conform zijn met de gemeentelijke regelgeving en zal bij het beëindigen van de werken verwijderd worden op kosten van de aannemer.

De promotor zal de werf op regelmatige tijdstippen opruimen. Hij zal op het einde der werken de werfinstallatie, alle overgebleven materialen en alle verpakkingen van bouwmaterialen zoals paletten en plastic, wegvoeren. Ook het afvoeren van het bouwafval is voor rekening van de promotor.

## **GRONDWERKEN.**

Afgraven en stapelen teelaarde; de werken bestaan uit het afgraven van de teelaarde. Er wordt geen teelaarde afgevoerd, wel zal dit op het einde van de bouw terug gelijk worden getrokken.

Graafwerken, graven van bouwputten sleuven nodig voor de verwezenlijking van de funderingen en rioleringen, de funderingsplaat wordt uitgevoerd tot op de vaste ongeroerde en vorstvrije grond en zoals aangegeven in de stabiliteitsstudie. Het graven van de nodige putten voor hemelwater zijn voorzien, deze worden geplaatst volgens de aanduiding op het plan.

Vloerplas; de afgewerkte vloerplas wordt ter plaatse bepaald in samenspraak met de architect, dit met een minimum van 20cm boven de as van de weg en/of gelijk met de afgewerkte vloerplas van de meest nabij gelegen woningen. Bij het beëindigen van de grondwerken wordt de grond vlak getrokken maar niet genivelleerd. De inritten en paden zullen voorzien worden van kiezel,

## **FUNDERINGSWERKEN.**

Het gebouw wordt geplaatst op een funderingssysteem dat de volledige stabiliteit van het bouwwerk garandeert en dit overeenkomstig met de berekeningen van de ingenieur stabiliteit. De ingenieur stabiliteit bepaalt het exacte funderingstype, de afmetingen en de betonkwaliteit op basis van het sonderingsverslag, de berekeningen en de belastingen op het gebouw.

Aardingslus; onder de funderingsplaat wordt een koperen aardingslus geplaatst volgens de voorschriften van A.R.E.I. deze wordt naar boven gebracht voor aansluiting op de hoofd aardingsklem onder de elektriciteitsmeter. De kabel wordt gelegd voor het gieten van het beton.

Energiebocht, de doorvoerbuizen voor de nutsleidingen worden voorzien van de rooilijn tot aan de tellers en dit conform de richtlijnen van de intercommunale. Deze wachtbuizen zijn voorzien voor de aansluitingen van water, elektriciteit, gas, televisie en telefonie.

## **RIOLERING**

De rioleringswerken worden uitgevoerd tot aan de rooilijn, in PVC-benor gekeurde buizen en hulpstukken. Buiten het gebouw worden de nodige inspactieputten en/of deksels voorzien. De riolering wordt aangesloten op het openbaar rioleringsnet.

Alle putten en leidingtracés worden op de plannen ter indicatieve titel weergegeven. De juiste plaatsing zal bepaald worden in functie van de technische studie en de specifieke plaatselijke situatie. Het volledige systeem van regenwater en vuilwaterafvoer beantwoordt aan de geldende voorschriften en is gekeurd door een erkende keuringsinstelling. De riolering is van het gescheiden type (afvalwater en regenwater).

## **OPGAAND METSELWERK MET GEVELISOLATIESYSTEEM.**

Er is een gewapende vloerplaat met wapeningsnetten aanwezig conform de stabiliteitsstudie.

Eerst wordt alle binnen metselwerk van binnenuit opgetrokken. Vervolgens wordt de spouwisolatie langs de buitenzijde aangebracht, de spouwisolatie wordt bevestigd met behulp van thermische isolatiepluggen. Er wordt op toegezien dat de isolatieplaten perfect aansluiten en vast tegen de binnenmuur aanzitten.

Als laatste wordt het gevelmetselwerk gemetseld langs de buitenzijde en/of van binnenuit. Deze gefaseerde bouwmethode is de enige techniek die de regels van de kunst volgt en die aansluit op de aanbevelingen van de materiaalproducenten. Het is de enige manier om de spouwisolatie correct aan te brengen en de efficiëntie ervan te waarborgen.

De binnenmuren worden aan de buitenmuren verbonden door middel van spouwhaken. 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 meter hoog worden uitgezet. De ruwbouwaannemer zal de overloop steeds voorzien van een stevige werfleuning en alle andere nodige collectieve veiligheidsmaatregelen.

Binnenmuren; alle dragende (14cm) en niet dragende (9cm) binnenmuren worden uitgevoerd in thermoblokken verlijmd met pur. Tussen de gemeenschappelijke muren wordt er een akoestische isolatie (6cm) geplaatst.

Gevelmetselwerk; Nelissen “Blanco” en wordt op traditionele wijze gemetst volgens een wildverband. Voegbreedte bedraagt +/- 12mm, de kleur van het voegwerk wordt in een nader te bepalen kleur door architect en bouwpromoter bepaald.

Rollagen; er worden licht uitstekende rollagen voorzien onder, rondom de bouw, alsook boven onder het dak aan de vooraanzichten van de bouw.

Natuursteen gevelementen en dorpels, deze worden uitgevoerd in blauwe hardsteen (categorie B). De dorpels hebben een dikte van +/- 5cm en worden zijdelings in het gevelmetselwerk geplaatst. De gevelementen hebben een dikte van 3cm en worden verlijmd tegen het achterliggend metselwerk. De buitendorpels zijn voorzien van een druiplijst en aan beide kanten een opkant van 1cm.

Spouwisolatie, de keuze zal afgestemd worden op het advies van de EPB-verslaggever. De isolatie wordt bevestigd met een thermisch verbeterd spouwanker systeem. Openstaande voegen of naden worden niet toegestaan. Voor de spouwisolatie wordt gebruik gemaakt van een harde isolatie uit PUR of PIR met een dikte van 14cm.

## **DRAAGVLOEREN.**

De aannemer zal breed vloerplaten, welfsels of gewapende betonplaten voorzien volgens de specificaties van de ingenieur stabiliteit.

## **PLATTE DAKEN**

Alle dakconstructies voldoen aan de op het ogenblik van de vergunning heersende normen in verband met de klimaatklasse II op deze woningen.

De waterdichting van de platte daken wordt verzekerd door een dakdichtingssysteem, type EPDM. Er zijn geen groendaken voorzien.

- **Dakisolatie:**  
Er wordt gebruik gemaakt van een harde isolatie in PUR- of PIR-platen, isolatie: unilin utherm roof L 80mm 1200x600 lambda 0,022W (m.k.) rd-waarde 3,60. De keuze zal afgestemd worden op het advies van de epb-verslaggever. Dampscherm v3, binnenklimaat klasse E3 volgens wteb tv280.
- **Afvoerbuizen:**  
Afvoerbuizen (ronde vorm) zullen uitgevoerd worden in antra zink geprofileerde 333/08 apok (zwart-antraciet). De ondergrondse regenwaterafvoeren zijn voorzien in PVC.
- **Dakranden en muurafdekkappen:**  
De dakranden ter hoogte van gevelmetselwerk of een houten gevelbekleding worden uitgevoerd in een antra zinken kraal of dakrand. De dakranden ter hoogte van het overdekt terras worden op maat gevormd en uitgevoerd in gecoat aluminium of staal.
- **Uitbekleding onderzijde terrasoverkapping:**  
Het buitenplafond ter hoogte van het terras wordt uitbekleed met gyproc wr. Afgewerkt in drie lagen.

## **HELLENDE DAKEN**

- **Daktimmer:**  
De dakconstructie wordt uitgevoerd in een spanten daktimmer. Afmetingen en afstanden van het daktimmer zijn volgens de richtlijnen van de architecten en de ingenieur stabiliteit. De gebruikte houtsoort is voorzien van een CE-markering en een FSC- of PEFC-label. Het timmerhout wordt gedrenkt in een insectendodend en schimmelwerend product.
- **Onderdakfolie:**  
Het onderdak is een 3-lagige onderdakfolie, trek-vast en damp open. Dankzij de hoge dampdoorlaatbaarheid wordt alle vocht betrouwbaar naar buiten afgevoerd. Van buitenaf beschermt de onderdakfolie de daktimmer en isolatie tegen stuifneeuw en regen.
- **Dakisolatie:**  
Het beschermd dakvolume wordt tussen de spanten geïsoleerd met glaswolisolatie Knauf multifit 035 R waarde van 6,2 volgens het advies van de epb verslaggever. Plaatsing volgens de richtlijnen van de fabrikant, onvermijdelijke perforaties en aansluitingen worden luchtdicht afgewerkt. Onderdak: Delta Vitax.
- **Dakpannen:**  
De dakafwerking wordt uitgevoerd in een strakke, vlakke keramische pan – kleur zwart-antraciet. Koramic pottelberg 44 stormpan antrasiet 736.
- **Hanggoten en afvoerbuizen:**  
Afvoerbuizen (ronde vorm) zullen uitgevoerd worden in antra zink geprofileerde 333/08 apok (zwart-antraciet). De ondergrondse regenwaterafvoeren zijn voorzien in PVC.

## **DAKKAPELLEN**

Bekleding met afrozoia planché en afrozoia voorfront 5cm dikte behandeld met rubio monocoat kleur teak.



## **BUITENSCHRIJNWERK**

Het buitenschrijnwerk is vervaardigd uit behandeld, thermisch onderbroken aluminium, uitzondering hierop zijn de inkomdeuren in de voorgevel. Er is gekozen voor gemoffelde oppervlaktebehandeling, zwarte raamprofielen ferroline in steel-look ral 9005, passend bij de architectuur. Alle raamprofielen zijn drie-kamersysteem met thermische onderbreking uit ABS spidertechnology. Twee rubberdichtingen voor een optimale geluids-, water- en winddichtheid. Verdoken afwatering via decompressie-kamer aan onderzijde van het raamkader, anti-diefstalbeslag op alle draaivleugels met inbraakwerende sluitnokken, instelbaar hang- en sluitwerk.

De inkomdeuren in de voorgevel zijn voorzien in afrozia massieve planken met V-groef. Isolatie 2cm tussen binnen- en buitenafwerking, behandeld met rubio monocoat kleur teak. Thermo dorpels worden voorzien.

Er heerst een akoestisch en esthetisch voordeel wegens ventilatie systeem-d. daar waar verplicht, worden borstweringen voorzien conform de geldende wetgeving. Alle vaste, draai-, draaikip- en schuiframen zijn aangeduid op de gevelplannen. Het buitenschrijnwerk wordt water- en winddicht aangesloten op de ruwbouw d.m.v. de nodige slabben. De voegen tussen parement en buitenschrijnwerk worden gedicht met een elastische voegkit in een aangepaste kleur volgens keuze architect. Al de ramen zijn voorzien van verborgen scharnieren (deuren niet). Kruisverdelingen zijn opgelijmd op het glas.

## **BEGLAZING**

De beglazing bestaat uit een super isolerende dubbele beglazing type hoogrendement met een u-waarde van 1.0. Al de ruiten worden voorzien van zwarte afstandshouders 'thermix spacers'. Gelaagd veiligheidsbeglazing op de ruiten die lager komen dan 90cm vanaf het vloerniveau (eerste + tweede verdieping) volgens glasnorm nbn s23-002.

## **VENSTER/SIERLUIKEN**

De raamluiken zijn voorzien in de verkoopprijs van de woning, dit zijn sierluiken en kunnen dus niet dichtgedaan worden. Voorzien uit afrozia, behandeld met rubio monocoat kleur teak.

## **ISOLATIE**

Deze nieuwbouwwoningen zijn uiterst goed geïsoleerd, zowel de muren, de vloeren als het dak voldoen aan de allerstrengste EPB eisen.

De thermische isolatie voldoet minstens aan de geldende EPB-eisen (energie prestatie voor woongebouwen).

Spouwmuur isolatie pur/pir 14cm dik 6.35M2K/W.

Akoestische isolatie 60 – rd1.60.

Eps vloerisolatie, dikte volgens bouwstudie.

## **BINNENSCHRIJNWERK**

De binnendeuren zijn vlakke verfdeuren met een deurlijst en voorzien van een deurkruk in RVS. De deuren ter waarde van €350,00 inclusief btw (particuliere handelswaarde) per deur, plaatsing inbegrepen op de plannen getekende meubelen en kasten zijn niet inbegrepen en zijn louter indicatief.

## **KEUKEN**

Het leveren en plaatsen van de keuken is voorzien voor een bedrag van €15.000,00 inclusief btw (particuliere handelswaarde). Hiervoor werken wij samen met Franssen keukens te Pelt. Klant heeft de mogelijkheid om binnen of buiten budget zijn keuken te gaan samenstellen.

## **VLOERISOLATIE**

De thermische isolatie wordt voorzien conform de geldende EPB norm. Er wordt gespoten EPS isolatie voorzien met dikte volgens bouwstudie, deze wordt rechtstreeks op de betonplaat aangebracht, hierdoor worden alle leidingen goed ingepakt en verkrijgen we een goede aansluiting met de muren.

## **DEKVLOEREN / CHAPE**

De tussenvloeren worden voorzien met welfsels en druklaag (bepaald door de stabiliteitsingenieur) een eps isolatielaag met daarop +- 9 cm chape. De dekvloeren zijn geschikt voor het plaatsen van keramische of gelijmde vloerafwerking, als aansluiting van de chape tegen de muren worden randisolatiestroken geplaatst.

## **VLOERAFWERKING**

De koper kiest de materialen voor de afwerking in de toonzaal aangewezen door de bouwpromoter. Het gaat hier over de vloer-, wand-, trap- bekleding.

De keuze van de koper moet binnen vooropgestelde termijn bekend zijn. De standaard vloerformaten die wij voorzien zijn 60x60 keramisch, en voor de slaapkamers keramische imitatie parket.

Indien de gekozen formaten en/of vloerafwerkingen afwijken van deze standaarden zal er een meerprijs aangerekend worden. Indien er parketvloeren gekozen worden dient men rekening te houden met een langere uitdroging van de ondervloer.

Hierdoor kan er een wijziging in de uitvoeringstermijn voorkomen waar rekening mee moet worden gehouden.

De plaatsing van de tegels, voegwerken en kitwerken zijn inbegrepen in de prijs.

## **TRAPPEN**

De trappen worden ter plaatse gestort in beton en betegeld met de gekozen keramische tegels. Dit voor de trap van het gelijkvloers naar de eerste verdieping, en de trap van de verdieping naar de zolder.

## **PLEISTERWERKEN**

Het pleisterwerk wordt uitgevoerd in gipspleister en is voorzien op de volledige begane grond, de volledige verdieping en tweede verdieping (enkel de gemetste muren). Zowel de wanden als het plafond worden gepleisterd. Voor het plaatsen van het pleisterwerk wordt een primer aangebracht om een verhoogde aanhechting te bekomen.

De onderzijde van het hellend dak op de zolderruimte wordt niet van stucwerk voorzien, deze kan tegen meerprijs ook afgewerkt worden in gyplat + stucwerk, er zijn dus standaard geen verlaagde plafondzones voorzien.

Aan alle buitenhoeken en dagkanten van de ramen en buitendeuren worden aluminium hoekprofielen geplaatst vooraleer deze worden bepleisterd.

Standaard worden er geen aluminium hoekprofielen geplaatst aan de binnendeuren.

## **AIRCO PRE LEIDINGEN**

Deze zijn 5x voorzien, living en slaapkamer 1-2-3-4

## **TECHNIEKEN SANITAIRE**

Het koud en warm water worden vanuit aparte collectoren verdeeld naar de nodige sanitaire voorzieningen. Al de afvoerleidingen zijn BENOR-gekeurd, de binnendiameters verschillen naargelang de aangesloten voorzieningen, alle afvoerleidingen worden verbonden met het rioleringsnet.

De sanitaire installaties, de levering en plaatsing van de sanitaire toestellen met de nodige kranen en reukafsluiters zijn voorzien.

De levering en plaatsing van een regen waterpomp is voorzien (grundfos).

## **SANITAIRE TOESTELLEN**

Er is een vrij te besteden budget voorzien van €8.733,05 inclusief btw (particuliere handelswaarde) voor de sanitaire toestellen, waarvan de verkoop advies prijs €18.471,80 inclusief btw bedraagt.

## **CENTRALE VERWARMING**

De studie wordt opgemaakt door een erkend studiebureau. De woningen worden individueel verwarmd door middel van vloerverwarming. De regeling gebeurt door middel van een slimme digitale thermostaat. (excl de vloeren van de tweede verdieping en de koele berging)

- Vloerverwarming (volgens uittelling gelijkvloers + verdieping)
- Warmtepomp (lucht/warmte) Vaillant AROtherm split.
  - \* Opwekker VWL75/5
  - \* Hydraulische module VWL 77/5 IS
  - \* Buffervat
  - \* Koelleiding
  - \* Weersafhankelijke regeling VRC 700 + VR91 o 2 Pompgroepen + toebehoren o Boiler 300l sanitair water
  - \* Opstart warmtepomp door Vaillant

## **VERLUCHTING / VENTILATIE**

- Ventilatie-unit VASCO DX4 (+rf schakelaar)
- Nodige afvoerventielen
- Nodige toevoerventielen
- Nodige kanalen en hulpstukken
- Nodige dakdoorvoeren

## ELEKTRA woning 3 en 1

### inkom:

- 1 lichtpunt traditioneel
- 1 wisselschakelaar
- 2 stopcontact

### We:

- 1 lichtpunt traditioneel
- 1 wisselschakelaar

### Zithoek:

- 1 lichtpunt traditioneel
- 6 wisselschakelaar
- 9 stopcontact
- 1 coax / utp punt
- 1 ingewerkte kabel bak voor de tv bekabeling
- 1 thermostaat / buitenvoeler voorziening

### Eetkamer:

- 1 lichtpunt traditioneel
- 2 stopcontact

### Keuken:

- 3 lichtpunt traditioneel
- 3 wisselschakelaar
- 1 werkstopcontact (4 priesen)
- 5 technische stopcontacten
- 1 kookplaat 3 fase
- 2 stopcontact

### Buiten / terras:

- 2 lichtpunt traditioneel
- 1 hydro stopcontact

### Bergplaats:

- 1 lichtpunt traditioneel
- 1 wisselschakelaar
- 3 stopcontact
- 1 stopcontact wasmachine/droogkast

### Sas:

- 1 lichtpunt traditioneel
- 2 wisselschakelaar
- 3 stopcontact

### Buiten / inrit:

- 1 lichtpunt traditioneel
- 1 hydro stopcontact
- 1 laadpaal voorziening (enkel kabel + utp, zonder bijkomende differentieel en automaat)

### Voorkant voordeur:

- Bel voorziening volledig (binnen/buiten) ding/dong
- 1 lichtpunt traditioneel met sensor

### Nachthal:

- Trapverlichting standaard niko met automatische tijds klok
- 6 lichtpunt met spotboring
- 4 wisselschakelaar
- 2 stopcontact

### Slaapkamer 1:

- 1 lichtpunt traditioneel
- 3 wisselschakelaar
- 9 stopcontact
- 1 coax / utp punt

### Slaapkamer 2:

- 1 lichtpunt traditioneel
- 1 wisselschakelaar
- 7 stopcontact
- 1 coax / utp punt

### Slaapkamer 3:

- 1 lichtpunt traditioneel
- 1 wisselschakelaar
- 7 stopcontact
- 1 coax / utp punt

### Wc boven:

- 1 lichtpunt traditioneel
- 1 wisselschakelaar

### Badkamer:

- 3 lichtpunt traditioneel
- 2 wisselschakelaar
- 4 stopcontact
- 1 thermostaat / buitenvoeler voorziening

### Zolderinkom:

- 1 lichtpunt traditioneel
- 2 wisselschakelaar

### Zolders:

- 3 lichtpunt traditioneel
- 3 wisselschakelaar
- 10 stopcontact
- 1 technisch stopcontact ventilatie

### Algemeen:

- Keuring- en dossierkosten
- Zekering volledig aangesloten en afgewerkt
- Verdeelkast: boxplus 3R18
- Automaten en differentieel: schneider
- Voorzieningen: wasmachine/droogkast/cv/ventilatie/kookplaat(25A)/dampkap en frigo/vaatwasser/PV worden afzonderlijk voorzien
- Buitenvoeler
- 25D60 kast + voorziening PE11 en hoofdvoeding tot buiten
- Voeding RW pomp

## **TERREINAFSCHEIDING**

Deze wordt voorzien, in zwart metaal gaashekwerk 180 hoog, harmonicagaas incl betonnen platen + 1 tuinpoort, lopende tot aan de bebossing.

## **GROENAANLEG**

De omgevingsaanleg van de voortuin, zijtuin en achtertuin zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs. Dite kan tegen meerprijs ook afgewerkt worden.

## **BRIEVENBUSSEN**

De koper dient zelf een brievenbus te voorzien en dit naar eigen keuze. Deze dient geplaatst te worden ter hoogte van de rooilijn, overeenkomstig de geldende postnormen.

## **PLANNEN**

De plannen van de woning, die aan de koper overhandigd werden, dienen als basis voor het opstellen van de verkoopovereenkomst. Ze zijn in goedertrouw opgemaakt door de architect en worden als basis genomen voor de gegevens in de notariële akte.

Alle op de tekeningen of in de technische omschrijving genoemde formaten zijn indicatieve maten. De kleine verschillen die er zouden kunnen zijn in min of meer, zullen aanzien worden als veroorloofde afwijkingen tot maximaal 5 procent van de oppervlakte. In geen geval kunnen partijen zich op deze afwijkingen beroepen om een vergoeding of supplement te eisen.

De bouwheer behoudt zich het recht om noodzakelijke aanpassingen uit constructieve of esthetische redenen die van algemeen belang zijn uit te voeren zonder voorafgaandelijk het akkoord van de kopers te bekomen.

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

Alle illustraties omtrent aanplanting, tuinmeubilair, verlichting, 3d renders zijn louter illustratief en niet bindend voor de bouwheer.



## **WIJZIGINGEN**

Indien de koper verlangt wijzigingen aan te brengen, zal de bouwheer schriftelijk opdracht geven de wijziging in werk of levering voor zijn rekening uit te voeren, aan een vooraf overeengekomen prijs.

In het geval dat de koper wijzigingen aanbrengt die sterk afwijken van het voorziene, is de uitvoeringstermijn niet meer gegarandeerd. Alle wijzigingen dienen schriftelijk bevestigd te worden door de koper alvorens deze uitgevoerd zullen worden.

De bouwheer heeft steeds het recht om de gevraagde wijzigingen te aanvaarden of te weigeren.

De koper heeft niet het recht om tusschenbeide te komen in het realisatieproces van het gebouw, noch mag hij rechtsteeks contact opnemen met de uitvoerders en aanduidingen en/of wijzigingen aan het meedelen.

Alle communicatie dient via de bouwheer te verlopen, bij gebrek hieraan zal de koper verantwoordelijk zijn voor de eventuele schade hierdoor veroorzaakt.

## **MATERIALEN**

De verkoper heeft het recht andere materialen van gelijkwaardige kwaliteit te gebruiken of te verwerken dan diegene die in het lastenboek voorkomen, in de mate dat deze wijzigingen noodzakelijk geacht worden door de architect, ingenieur, bevoegde overheden, verzekeringsmaatschappijen, nutsvoorziening maatschappijen of omdat de verkoper meent dat deze wijzigingen de woning verbeteren, of omdat de verkoper in de loop van de bouwwerken meent dat deze wijzigingen nodig of nuttig zijn om de uitvoering in overeenstemming te brengen met het lastenboek, ingevolge de afwezigheid op de markt van de voorziene materialen, minderwaarde in de kwaliteit, onaanvaardbare vertraging in de levering, falen van de leveranciers of onderaannemers, ...

Indien de koper beslist, na schriftelijke toestemming van de bouwheer, om bepaalde materialen bij andere handelaars te kopen dan degene die door de bouwheer worden aangewezen, zal de bouwheer een coördinatievergoeding van 30% aanrekenen op het berekend budget en moet er eerst een schriftelijk akkoord zijn.

De keuze van de materialen kan enkel plaatsvinden in de toonzaal van leveranciers van de bouwheer, de bouwheer zal dan niet meer instaan voor de plaatsing waardoor alle verantwoordelijkheid naar de koper gaat in plaats van de bouwheer. De werken mogen pas uitgevoerd worden na volledige betaling van de woning en na voorlopige oplevering.

## **ARCHITECT EN INGENIEUR**

Tijdens de werkzaamheden (wind/water dicht) wordt controle der werken door de architect en ingenieur gewaarborgd.

## **NUTSVOORZIENINGEN**

De aansluitingskosten voor water, elektriciteit, gas, riolering, telefoon en kabel-TV evenals de plaatsing van de tellers en de definitieve aansluiting van de riolering zijn niet 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.

## **ZETTING VAN HET GEBOUW**

De krimo- en zettingsbarsten, veroorzaakt door de normale zetting van het gebouw of door de overgang van verschillende materialen, is enerzijds geen reden tot uitstel van betaling en valt anderzijds niet onder de verantwoordelijkheid van de bouwheer, aannemer, architect of ingenieur.

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

In de vloer- en wandtegels dienen er ook uitzetvoegen voorzien te worden. Deze worden elastisch afgewerkt.

## **WERFBETREDING – INTERVENTIE VAN DE KOPER**

De koper zal niet het recht hebben de werf te betreden, behalve indien hij verzegeld is van, en afgevaardigde van de bouwheer. Dit recht zal worden toegezegd mits de aanvraag van een afspraak en het bezoek zal op eigen verantwoordelijkheid van de koper gebeuren, en dit uitsluitend tijdens de werkuren. Tijdens het weekend en de vakantiedagen van de bouwsector, is de bouwplaats niet toegankelijk.

Bij ongeval of enig ander incident zal deze zich niet kunnen beroepen op eender welk recht van vergoeding, noch vanwege de bouwheer, of afgevaardigde van de bouwheer noch vanwege de aannemer of de architect.

## **OPKUIS**

De woning zal door de bouwheer veegschon en netjes worden opgeleverd; dit wil zeggen vrij van enig werkmateriaal of puin.

Het grondig reinigen van de ramen, vloeren en sanitaire toestellen valt ten laste van de koper.

## **DIVERSE**

Werken die niet expliciet vermeld staan in dit lastenboek of de verkoop overeenkomst zijn niet in de verkoopprijs inbegrepen. Enkel de plannen, bijgevoegd en ondertekend bij deze overeenkomst hebben rechtsgeldigheid, de overige plannen zijn informatief en hebben geen contractuele waarde.

Eenmaal de woning aangekocht, dient de eigenaar zich te gedragen als een goede huisvader en kan schade aan de opgeleverde woning die voortvloeit door gedrag dat niet als dusdanig wordt aanvaard, leiden dat de schadelijder geen aanspraak kan maken op de schadevergoeding bij het ontstaan van enig gebrek.

Wijzigingen aan de toepasselijke wetgeving of normen of bijkomende opgelegde verplichtingen vanwege overheidsinstanties, die na ondertekening van deze overeenkomst bekend worden, zijn voor risico en rekening van de koper en kunnen leiden tot een verhoging van de koopprijs.

De alhier beschreven afwerking heeft voorrang op de aanduiding op de plannen die indicatief zijn. Dit document wordt in twee exemplaren opgemaakt en ondertekend door de koper en de bouwheer. Elke partij verklaart een ondertekend exemplaar ontvangen te hebben, de koper verklaart hierbij dat hij grondig kennis heeft genomen van hetgeen in dit verkooplastenboek vermeld is. De koper en de bouwheer verklaren tevens dat er geen andere afspraken werden gemaakt dan deze in dit lastenboek vermeld.

## **UITVOERING VAN WERKEN DOOR DERDEN**

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

## **KLACHTEN**

Als er klachten zijn door de koper over de uitvoering van de werken moeten deze schriftelijk gemeld worden voor de in ontvangst name van de woning.

## **HANDELSWAARDE**

Met de handelswaarde bedoelen we de standaard particuliere verkoopprijs (zonder korting). Indien werken gedeeltelijk of niet worden uitgevoerd omwille van een wijziging in keuze van de koper zullen de particuliere verkoopprijzen aan kostprijs aangerekend worden.

## **BETWISTING**

Indien er betwistingen zijn kan enkel de rechtbank van Hasselt een vonnis uitspreken.

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

Dit lastenboek zal bijgevoegd worden bij de verkoop overeenkomst. Deze beschrijving beperkt de verkoop door zijn opsomming. Alle op de plannen aangegeven suggesties van inrichting en aankleding zijn uitsluitend ter illustratie.

Om elk misverstand te vermijden gelden enkel schriftelijke overeenkomsten tussen de partijen. Op eenvoudig verzoek van één van de partijen zullen de mondelinge overeenkomsten worden omgezet in schriftelijke.

## **VERKOOP (via aankoop/verkoop belofte)**

De koper zal na ondertekenen van de aankoop/verkoop belofte een voorschot van +/- €35.000,00 op derde rekening van de vastgoedmakelaar of notaris storten. Dit bedrag blijft ter allen tijden beschikbaar voor de banken als zijnde eigen kapitaal.

De overige gelden zullen bij het ondertekenen van de verkoop akte in bijzijn van de notaris worden uitbetaald.

Oplevering (bewoonbaar) is voorzien in April 2025, de datum van de verkoop akte zal definitief worden vastgelegd in de week na het ondertekenen van de aankoop/verkoop belofte.

## **MEERWERKEN**

De kopers zullen de mogelijkheid hebben om in onderling overleg met de bouwheer wijzigingen aan te brengen aan de woning voor zover het bouwproces het toelaat.

De uitvoering zal pas gebeuren na schriftelijk akkoord en volledige betaling ervan aan de bouwheer. Er is verder geen recht op teruggave voor minwerken.

## **TERMIJN VAN UITVOERING**

De termijn van de uitvoering wordt opgegeven in de verkoopovereenkomst. Deze termijn kan in onderling overleg verlengd worden naar aanleiding van meerwerken of wijzigingen. Een aantal dagen worden niet als werkdagen beschouwd: zaterdag, zondag, wettelijke feestdagen, de compensatierustdagen in de bouwsector, alle erkende betaalde vakantiedagen in de bouw of iedere dag waarop minstens 2 uur kan gewerkt worden als gevolg van de ongunstige weersomstandigheden, coronamaatregelen, ...

Een onoverkomelijke hinderlaag 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. De tijdelijke onderbreking van werken wegens overmacht of andere omstandigheden brengt van rechtswege zonder schadevergoeding een verlenging van de oorspronkelijke bepaalde uitvoeringstermijn met zich mee.

De 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.

## **SCHILDERWERKEN**

Deze zijn niet voorzien.

## Woning 1

Gelijkvloers:	netto: 65,89 m <sup>2</sup>	bruto: 82,76 m <sup>2</sup>
1 <sup>ste</sup> verdiep:	netto: 62,93 m <sup>2</sup>	bruto: 82,76 m <sup>2</sup>
2 <sup>de</sup> verdiep:	netto: 51,33 m <sup>2</sup>	bruto: 82,67 m <sup>2</sup>
<b>Totaal:</b>	<b>netto: 180,15 m<sup>2</sup></b>	<b>bruto: 248,28 m<sup>2</sup></b>

## Woning 3

Gelijkvloers:	netto: 66,78 m <sup>2</sup>	bruto: 83,79 m <sup>2</sup>
1 <sup>ste</sup> verdiep:	netto: 64,80 m <sup>2</sup>	bruto: 83,79 m <sup>2</sup>
2 <sup>de</sup> verdiep:	netto: 49,33 m <sup>2</sup>	bruto: 83,79 m <sup>2</sup>
<b>Totaal:</b>	<b>netto: 180,91 m<sup>2</sup></b>	<b>bruto: 251,37 m<sup>2</sup></b>