



Lastenboek half-open BEN woning (E20)

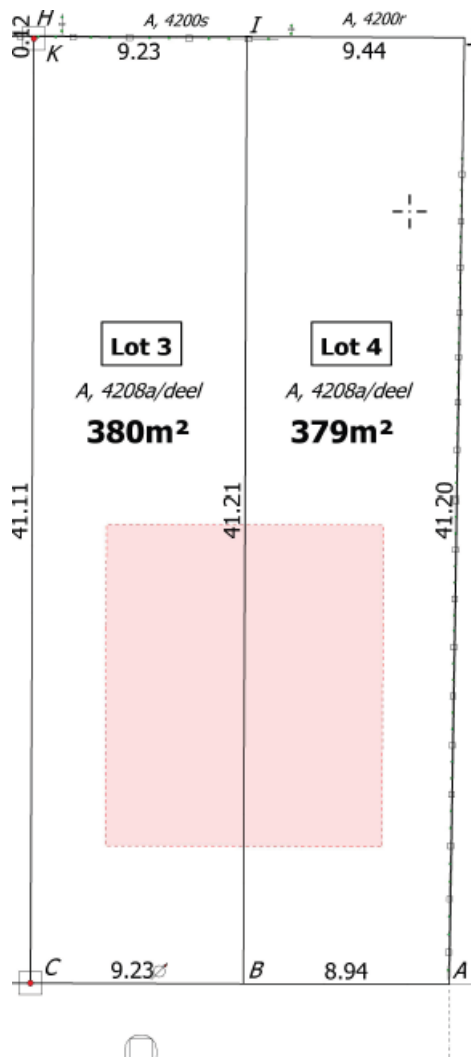
Hortensiastraat 12A - 12B, 3970 Leopoldsburg



1) Ligging

De woningen zijn gelegen in de Hortensiastraat 12 C-D te 3970 Leopoldsburg. De percelen zijn respectievelijk 3a80 en 3a79 groot.





Detail van de uitgevoerde werken

2.1) Grondwerken

-Om de draagkracht van de grond in kaart te brengen is er een grondsondering gebeurd (3 x 10ton), dewelke als basis is gebruikt voor de stabiliteitsstudie. Deze studie zal de aanzetdiepte en breedte van de funderingen bepalen.

-Aansluitend aan de achterkant van de woning is er een strook van 3m aangevuld met breeksand/steenpuin dewelke de basis vormt voor het terras. Hierachter wordt de zwarte grond uit elkaar gedaan en genivelleerd.

-Rondom de woning wordt er een strook van 1m breed voorzien in steenpuin. Dit om opspattende grond tegen de crepi te voorkomen.

-Onder de funderingen is er een aardingslus voorzien dewelke voldoet aan de geldende weerstanden van het AREI.

2.2) Rioleringswerken

-De binnen- en buitenriolering (inclusief regenafvoeren) zijn uitgevoerd in dikwandige BENOR gekeurde PVC buizen. Deze zijn op de nodige plaatsen voorzien van een toezichtspunt.

-Zoals voorgeschreven in de bouwvergunning is er een regenwaterput van 7.500liter en een infiltratieput van 2000 liter voorzien (eventueel wordt deze gecombineerd in 1 put). Deze zijn volgens de regels der kunst aangesloten op de regenwaterafvoer van de riolering.

2.3) Ruwbouw

- De fundering is geplaatst op de diepte en breedte zoals voorgeschreven in de stabiliteitsstudie.
- De funderingsaanzet is gemetst in betonblokken en is gecementeerd en gekoolteerd om zodoende de tand des tijd te weerstaan.
- Een gewapende betonnen vloerplaat al dan niet op volle grond of op geprefabriceerde welfsels (volgens studie) is geplaatst als startbasis voor de binnenmuren.
- Als aanzet van de binnenmuren is er gebruik gemaakt van een gehydrofobeerde kimblok van 25cm hoog.
- De dragende muren zijn opgetrokken in snelbouwstenen van 14cm, de niet dragende in snelbouwstenen van 10cm. Hierbij zijn ook de nodige vochtkeringen voorzien.
- Betonnen balken zijn gefabriceerd met de voorgeschreven wapening zoals vermeld in de stabiliteitsstudie.
- De gebruikte muurisolatie is een EPS isolatie, dewelke een lambda waarde heeft van 0.032 W/mK, dit in een dikte van 16cm, conform de EPB studie.
- Om geluidoverdracht tussen de woningen te minimaliseren, is er tussen de scheidingsmuren een minerale wol geplaatst, namelijk de Rockwool Rockfit Mono, in een dikte van 5cm.
- Dorpels op de gelijkvloers worden voorzien in Belgische gezoete arduin van 5cm dikte, op de verdieping worden deze voorzien in aluminium (dezelfde kleur als de ramen).
- De façade van de woningen wordt gepleisterd met een witte siliconenpleister met een terugspringende plint in granietpleister. Gecombineerd met een zwarte gelijmde gevelsteen in de voorgevel/zijgevel zoals aangegeven op de render.

2.4) Dakwerken

- De dakbedekking is uitgevoerd met een zwarte roofing van Soprema.
- Als isolatie wordt er gebruik gemaakt van 2x 10cm PIR (Lambda van 0.022 W/mK).
- De goten zijn uitgevoerd in zwarte vierkante zinken buizen.
- Dakdoorvoer voor de schouw van de warmtepomp, ventilatie en zonnepanelen is voorzien.

2.5) Buitenschrijnwerk

- De ramen zijn uitgevoerd in van het Belgische kwaliteitsmerk Reynaers. Het beslag is uitgevoerd in kwalitatief Sobinco materiaal.
- De dubbele beglazing is uitgevoerd in hoogrendementsglas (U-waarde 1.0 W/m²K).
- Alle opengaande ramen zijn voorzien van een draai-kiep mechanisme, waardoor je deze zowel kan openen als op kiepstand kan zetten.
- De ramen tot op de grond en de glazen deuren zijn voorzien van veiligheidsglas (gelaagd glas) zoals voorzien in de voorgeschreven norm.
- Voor de afstandhouders tussen het glas is gekozen voor de zwarte thermisch verbeterde afstandhouders.

2.6) Overige voorzieningen

-Het volledige EPB dossier is in de prijs inbegrepen, inclusief een blowerdoor test, ventilatiekeuring en rioleringskeuring.

-Er is gestreefd naar een E-peil van 10. Dit wil zeggen dat er geen verplichting is tot hernieuwbare energie en er 5jaar een korting van 100% op het Kadastraal Inkomen toegestaan wordt.

3) Casco+ & afgewerkt

3.1) Elektrische installatie

Uitvoering van de elektrische installatie gebeurt in CEBEC gekeurd materiaal. Schakelaars, stopcontacten en datapunten worden afgewerkt met witte afdekplaten (Niko of gelijkwaardig). Het verdeelbord, inclusief automatische zekeringen en verliesstroomschakelaars, is inbegrepen. Onderstaande voorzieningen qua lichtpunten, stopcontacten en schakelaars worden voorzien (dit is een indicatie en hierin kan gewijzigd worden). Hiernaast worden er ook 2 rookmelders voorzien (1 in de keuken en 1 in de nachthal boven). Als bel wordt er een standaard drukknop voorzien.

Plaats	Lichtpunten	Schakelaars	Stopcontacten	Extra
Buiten voor	1	1		Bel
Inkomhal	1	1	5	
Toilet gelijkvloers	1	1	0	
Zithoek	1	2	8	1 tv aansluiting 1 data 1 thermostaat 1 gong (bel)
Leefkeuken	2	2	10	
Berging	1	1	6	
Terras achter	2	1	1	
Traphal + nachtgang	1	3	1	
Slaapkamer 1	2	2	6	1data/tv aansluiting
Slaapkamer 2	1	1	5	1data/tv aansluiting
Slaapkamer 3	1	1	5	1data/tv aansluiting
Toilet verdiep	1	1	0	
Badkamer/douche	2	2	3	

Er is een installatie van elektrische zonnepanelen voorzien van minimaal 4000wP.

3.2) Sanitaire installatie

De sanitaire leidingen worden voorzien in meerlagige kunstofbuizen met alu inlage, waarbij voldoende collectoren zijn voorzien conform de opgegeven aftappunten. De afvoerleidingen zijn in PVC en worden op de voorziene rioleringsleidingen aangesloten.

Warmwaterleidingen (W) worden naar de keuken en badkamer verdeeld en zijn voorzien van een isolatiemantel. Koud water (K) wordt voorzien in de keuken, badkamer, berging en het toilet op de gelijkvloers.

Onderstaande aftappunten zijn voorzien

- Keuken Gootsteen 1K+1W en vaatwas
- Toilet Closet 1K (rw*)
- Handwas 1K
- Buiten kraan 1K (rw)
- Berging Wasmachine 1K
- CV 1K+1W
- Navulling Regenwaterput 1K
- Badkamer Douche 1K+1W
- Badkamer Bad 1K+1W
- Lavabo 2K+2W
- Toilet Closet 1K (rw)

Leidingwerk in meerlagige buis met PE gaine/isolatie in aangepaste diameter voor normale debieten.

*De aftappunten aangeduid met (rw) worden gevoed met regenwater.

Vanaf de collector wordt elk aftappunt apart gevoed in diameter voor standaard debieten. De koudwater leidingen zijn voorzien van een PE mantel en de warmwaterleidingen zijn voorzien van een isolatiemantel.

De buitenkraan is van het type vorstbestendig.

Voor de wasmachine is er een tapkraan en een sifon voorzien.

Voor de toiletten zijn er Geberit systeemfix II voorbouwelementen voorzien.

De regenwaterpomp wordt voorzien in de regenwaterput vanwaar de persleiding naar binnen vertrekt. Bij de binneninstallatie is een dubbele filter voorzien, enerzijds een filter die de fijne vuildeeltjes eruit filtert en anderzijds een koolstoffilter die de eventuele geur eruit filtert. Het regenwater wordt gebruikt voor het spoelen van de 2WC's en voor de vorstvrije buitenkraan.

3.3) Sanitaire toestellen

Sanitaire toestellen zijn vrij te kiezen, hiervoor is een budget voorzien van 6.500 EURO exclusief BTW (dit betreft de handelswaarde) te kiezen bij Varey in Lommel.

3.4) Verwarmingsinstallatie

Alle ruimtes van de woning zijn voorzien van vloerverwarming in combinatie met een warmtepomp. De legafstand van de vloerverwarming is voorzien volgens de studie onderstaande temperaturen gegarandeerd kunnen worden bij een buitentemperatuur van -10°C:

Leefruimtes 22°C
Badkamer 22°C
Bergplaats 18°C
Inkom+WC 18°C
Slaapkamers 20°C

De volledige woningen zijn voorzien van vloerverwarming bij maximaal regime 35/30 -10 Collectoren per verdiep zijn voorzien van centrale afsluiters, vul- en spoelkranen, automatische ontluchters en debietmeter per kring en afsluiter per kring.

Als bonus is er ook een module voorzien in de warmtepomp om via de vloerverwarmingsbuizen de woning kan koelen in de zomer (indien de gekozen vloer dit toelaat, op parket of laminaat is dit namelijk niet aan te raden).

3.5) Ventilatie

Qua ventilatie wordt er een systeem D voorzien van Vasco of Zehnder. Aanvoer wordt voorzien in de leefruimtes. Afvoer gebeurt in de vochtige ruimtes. Deze ventilatie-unit is inclusief een afstandsbediening om het debiet te regelen. Keuring en inregeling van deze ventilatie-unit is inbegrepen.

3.6) Pleisterwerken

Alle binnenmuren worden afgewerkt met pleisterwerk. Waar nodig worden de dagkanten uitgevuld en hoekprofielen voorzien. De gewelven worden op dezelfde manier uitgevoerd als de muren. Alle pleister- en gipsplaatwerken worden opgeleverd "klaar voor de schilder" maar zijn niet schilderklar. Kleine herstellingen en/of voorbereidingen en het plaatsen van een grondlaag dienen dus nog te worden uitgevoerd door de klant. Barsten en/of haarscheurtjes in het pleisterwerk zijn normale verschijnselen en zijn te wijten aan de zetting van het gebouw en/of droging. De kwaliteit van het bezetwerk beantwoordt volledig aan de voorschriften voorgeschreven door het WTCB.

3.7) Uitvulling, isolatie en chape

De uitvulling van de leidingen gebeurt zowel op het gelijkvloers als op het verdiep met een isolerende cementgebonden uitvullaag met EPS-parels (lambda waarde van 0.043W/m2K). Op het gelijkvloers wordt hierop een isolatielaag voorzien conform de EPB studie, waarna er een chape op geplaatst wordt van minstens 7cm dik. Op het verdiep wordt deze chape-laag ook rechtstreeks op de uitvullaag gelegd, met een plasticfolie als scheiding.

3.8) Vloer en wandtegels

Plaatsing van de keramische vloertegels is voorzien (tot formaat 60x60), dit in vierkant verband. Opvoegen van de tegels evenals het plaatsen van de plinten is hierbij inbegrepen. Andere afmetingen of verbanden zijn mogelijk mits meerprijs (te bepalen o.b.v. het verband/formaat).

Op het gelijkvloers en het verdiep is een tegelvloer voorzien in alle ruimtes (tot formaat 60x60). Qua tegelvloer is er een vrije keuze van tegels, dit met een handelswaarde tot 35EUR/m2 excl. BTW.

De plinten mogen vrij gekozen worden, max handelswaarde 8EUR/lm excl. BTW.

In de douche zijn wandtegels voorzien tot het plafond, onder het bad wordt getegeld en boven het bad wordt er 1 rij tegels van 60cm voorzien om een moderne look te bekomen (totaal 10m2). Te plaatsen in vierkant verband (handelswaarde tot 35EUR/m2).

Tegelvloer en wandtegels te kiezen bij TVH Natuursteen en tegels te Peer.

3.9) Venstertabletten

Bij ramen die niet tot op de grond komen zijn venstertabletten voorzien, dit in een marmercomposiet verkrijgbaar in verschillende kleuren (zelf te kiezen bij bij TVH Natuursteen en tegels.).

3.10) Binnenschrijnwerk

De binnendeuren worden voorzien in tubespaan schildersdeuren, voorzien van RVS hang-en sluitwerk. De omlijsting van de deur is hierbij inbegrepen.

3.11) Trap

Van het gelijkvloers naar de 1^e verdieping is een gesloten trap voorzien. Deze wordt voorzien in beton. Bij een volledige afwerking wordt deze bekleed met een tegel met een handelswaarde tot 35EUR/m2 excl. BTW.

3.12) Keuken

Als keuken is er voor een greeploze keuken met melamine deuren gekozen conform de indeling op het plan. De werkbladen van het keukeneiland en kastenwand zijn voorzien in laminaat (40 mm dik afgewerkt met laminaat). Kleur van de kasten en laminaat is de kiezen bij de keukenleverancier (handelswaarde keuken 12.450EUR excl BTW).

Qua toestellen (merk Siemens) zit inbegrepen:

Combi oven 45cm hoog
Inductie kookplaat 60cm breed
Geïntegreerd vaatwasapparaat
Koelkast 204liter
Dampkap (recirculatie)
Spoelbak en kraan

De keuken en toestellen kunnen gekozen worden bij Kovera te Geel.



4) Beschrijving van de keuzemogelijkheden

De verkoper voorziet een basisaankoopwaarde, welke vermeld wordt in dit bestek, het betreft steeds een kleinhandelsprijs exclusief btw, uitgedrukt in euro. De koper heeft het recht hiervan af te wijken en andere keuzes te maken. De min- of meerwaarde wordt in rekening gebracht.

Het staat de koper vrij om aanpassingen te vragen en keuzes te maken voor de afwerking buiten het aangeboden standaardpakket, in zo verre dat:

- o De aanpassingsvraag tijdig wordt overgemaakt in functie van de vordering der werken op de werf.
- o De gevraagde werken niet in tegenspraak zijn met de bouwvergunningen en de voorschriften van eventuele officiële instanties indien van toepassing op dit project.

De koper is vrij een keuze te maken bij de leveranciers, aangewezen door de verkoper, wat betreft de afwerkingsmaterialen.

De koper maakt zijn keuze bekend, binnen de 14 kalenderdagen, nadat de verkoper om deze keuze heeft gevraagd. Als de koper zijn keuze niet tijdig bekendmaakt, kan de verkoper zelf de keuze bepalen en kan dit aanleiding geven tot het verlengen van de contractuele uitvoeringstermijn.

De in de beschrijving van het gebouw opgenomen stelposten inzake keukens, vloer- en wandtegels, sanitaire toestellen dienen besteld te worden in de handelszaken door de verkoper aangeduid. De koper handelt alleen met de verkoper, tenzij anders bepaald.

Indien de koper zal beslissen bovenvermelde materialen elders te bestellen, zal de verkoper als coördinatievergoeding en vergoeding voor winstderving een inhouding doen op de betrokken stelpost van twintig procent.

Uiteraard is er enkel een keuzemogelijkheid voor die afwerkingsmaterialen die nog niet geplaatst en/of besteld zijn op het ogenblik van de aankoop. Als de koper een andere leverancier wenst te kiezen, heeft hij hiervoor steeds de toestemming nodig van de bouwheer. Voor de werken die de koper zelf uitvoert of door een derde laat uitvoeren, zal hij 80% van het voorziene budget kunnen recupereren. Dit bedrag zal in mindering gebracht worden bij de afrekening van de meer- en minwerken. Werken die de koper zelf uitvoert of door een derde laat uitvoeren zullen slechts na de oplevering en na betaling van de gehele prijs kunnen gebeuren. De bouwheer draagt geen enkele verantwoordelijkheid over de organisatie en coördinatie over de door de koper aangestelde leveranciers en onderaannemers.

Als de klant gekend is voor de aanvang van de elektriciteitswerken nodigt de onderaannemer elektriciteit de klanten uit in hun woning voor bespreking van de elektrische voorzieningen.

De koper neemt tijdig de nodige beslissingen voor de keuze van de materialen, elektriciteit, vloeren, wandtegels, binnendeuren, sanitair en keukeninrichting, zodat de timing en planning niet in het gedrang komen. Een laattijdige beslissing brengt een verlenging van de uitvoeringstermijn met zich mee.

Wijzigingen in de structurele delen en wijzigingen van gevels en terrassen worden niet toegestaan.

De koper zal slechts toegang hebben tot de bouwwerf mits voorafgaandelijk akkoord en voor zover hij begeleid is van een vertegenwoordiger van de bouwheer zijnde de klantenbegeleider en/of van de werfleider en zijn tot een minimum beperkt.

De bezoeken gebeuren steeds op eigen risico en gevaar van de koper, zonder enig mogelijk verhaal tegenover de bouwheer.

5) Beschrijving van de administratieve bepalingen

De verkoper behoudt zich het recht voor sommige materialen vermeld in dit bestek te laten vervangen door materialen van gelijke of hogere waarde en dit in overleg met de architect. De woningen worden gebouwd volgens bijhorende plannen onder voorbehoud van wijzigingen ten gevolge van stabiliteit- of technische studies en beschikbaarheid van materialen.

Het is de koper van een woning verboden, vóór de oplevering van het aangekocht goed, zelf (of door derden) werken uit te voeren (of te laten uitvoeren). Deze werken mogen slechts uitgevoerd worden na de voorlopige oplevering.

De ingebruikname en/of het laten uitvoeren van werken door derden, niet aangesteld door de verkoper, zonder zijn toelating, geldt als definitieve aanvaarding van de privatieve delen.

De woningen worden voor de oplevering borstelschoon geveegd, met verwijdering van alle puin en bouwafval. Stof is echter inherent aan een werf. Het grondig reinigen van de ramen, vloeren, keuken, sanitaire toestellen enz. is ten laste van de koper. De eventuele kosten voor verwarming/droging van de woning voor de oplevering, met als doel het drogen van de woning te bevorderen, zijn niet inbegrepen en ten laste van de koper.

De koper neemt er nota van dat het optreden van scheuren gedurende de eerste jaren inherent is aan de constructie (o.a. zetting gebouw, overgang tussen verschillende materialen: beton, metselwerk, gyproc, ...). Deze scheurvorming kan dan ook nooit worden beschouwd als een verborgen gebrek. Kosten voor herstelling schilder- of behangwerk kunnen nooit ten laste worden gelegd van de aannemer/verkoper.

De bouwheer onderschrijft de eerste brandverzekering/blokpolis. De bestaande polis zal door de vereniging van mede-eigenaars bij voorlopige oplevering worden overgenomen en zal er dan ook de verschuldigde premies voor betalen tot aan de volgende vervaldag. Naderhand staat het de vereniging van mede-eigenaars vrij om de markt te consulteren en andere polissenvoorwaarden en/of premies te bedingen. De overdracht van het risico zal geschieden vanaf de voorlopige oplevering van respectievelijk de privatieve en gemeenschappelijke gedeelten. Overeenkomstig artikels 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek neemt de 10-jarige aansprakelijkheid voor zware gebreken aanvang bij de voorlopige oplevering.

De erelonen van de architect, ingenieur, veiligheidscoördinator en EPB-verslaggever, welke aangesteld werden door de aannemer/bouwheer, zijn inbegrepen in de verkoopprijs. Als de koper echter zou overgaan tot grondige wijzigingen aan de plannen in zoverre mogelijk en toegestaan, kan hiervoor een supplementair ereloon gevraagd worden. De bouwheer stelt een veiligheidscoördinator aan met opdracht tot coördinatie van de veiligheid zowel tijdens ontwerpfase als tijdens de uitvoering van het bouwproject. Hij staat ook in voor opmaak van het postinterventiedossier (PID). Een EPB-verslaggever doet de nodige berekeningen en levert het energieprestatiecertificaat af (EPC).

De plannen van het gebouw die aan de kopers overhandigd worden zijn ter goeder trouw opgemaakt door de architect na meting van het terrein. De verschillen die zouden voorkomen, hetzij in plus, hetzij in min, worden beschouwd als gedoogzaamheden. In geen geval kunnen partijen zich eventueel op deze afwijkingen beroepen om een vordering tot schadeloosstelling of ontbinding van de koop te eisen. Noodzakelijke aanpassingen om constructieve of esthetische redenen van algemeen belang zijn toegelaten zonder voorafgaandelijk akkoord van de kopers. De bouwheer wijst erop dat het meubilair of welke uitrusting dan ook, dewelke vermeld staan op de plannen en illustraties, niet inbegrepen zijn in de prijs en alleen vermeld staan ter informatieve titel.

Elke woning wordt aangesloten op individuele meters voor elektriciteit, water, telefoon en teledistributie. De individuele aansluitingen van alle nutsvoorzieningen en het plaatsen van de meters worden gecoördineerd bij de verschillende maatschappijen en uitgevoerd in opdracht van de bouwheer, maar blijven ten laste van de koper, alsook alle andere kosten, zoals huur, verbruik, vast recht enz.