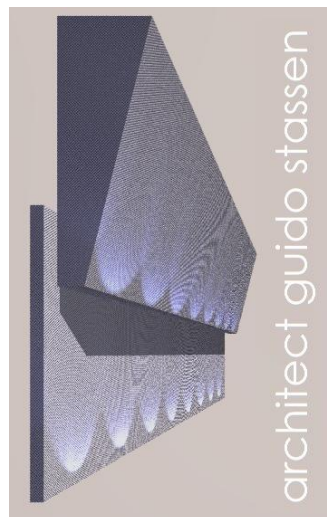


VERKOOPSLASTENBOEK

**MET BETREKKING TOT HET BOUWEN
VAN EEN HALFOPEN en DRIE GESLOTEN
BEBOUWINGEN:**

PROJECT "WINKELOM"
WINKELOMSTRAAT 33 - 33A – 35 – 35A
3740 EIGENBILZEN

VERKOOP:
VESTIO
HAVERMARKT 22
3500 HASSELT
luc@vestio.com
Tel 0473 79 29 30



ARCHITECT:
GUIDO STASSEN
LETERWEG 2
3740 BILZEN
0495 51 87 16
guido.stassen@architect.be

ALGEMEEN :



Project "WINKELOM" is residentieel ingepland in een binnengebied gelegen aan de Winkelomstraat te Eigenbilzen en bestaat uit 1 halfopen en 3 gesloten woningen. De woningen zijn met hun voorgevel gelegen aan een rustige doodlopende straat en voorzien van een open carport in het tussenvolume. De achterzijde van de woningen kijken uit op een mooie, groene tuin die de woonkwaliteit vergroot.

Het totale project werd grondig bestudeerd op alle aspecten, zowel op bouwtechnische als op architecturale kwaliteiten. De attractieve planopbouw, de doordachte keuze van materialen en de gecontroleerde uitvoering staan borg om in "Winkelom" een optimaal comfort en woongenot te verzekeren.

Het is niet alleen een uitvoering van waarde en goede smaak, maar het concept bezit bovendien een heel eigentijdse kwaliteitsvormgeving.

Project "Winkelom" wordt ingepland en gebouwd volgens de plannen van de bouwvergunning.

De architect staat in voor het opstellen van de plannen, technische gegevens en de controle van de werken. Alle wijzigingen die voor de bouwvergunning belangrijk zijn, dienen zijn goedkeuring te dragen.

"Winkelom" is een promotie "sleutel op de deur" in uitvoering. De promotor behoudt zich het recht voor huidig lastenboek te wijzigen, wat betreft de materialen en plannen, in functie van de leveringstermijnen, de materialen in stock, de veiligheid, de esthetiek, en dit steeds in overleg met de architect.

1. RUWBOUW

1.1 GRONDWERKEN

De grondwerken worden aangepast aan de aard van de bodemgesteldheid. De werken omvatten alle grondwerken, nodig voor het uitgraven van de funderingen, rioleringsbuizen. Waar nodig wordt het terrein rond het gebouw op het gepaste niveau gebracht, volgens de aanduidingen op de plannen. Rondom de fundering wordt aangevuld met zuivere grond of zand; waar verhardingen voorzien zijn rond het gebouw, gebeurt de aanvulling met zand of gestabiliseerd zand. Ter plaatse van groene onverharde zones, wordt gerecupereerde of aangevoerde teelaarde verspreid. Overtollige grond wordt afgevoerd, conform de geldende reglementering.

1.2 AARDINGSLUS

Conform met de geldende voorschriften en aan de geldende reglementering (AREI) wordt op de bodem van de funderingsgleuven van de buitenmuren een aardingselektrode geplaatst.

Dit is een koperen geleider in een loden omhulsel met een minimale sectie van 35 mm², welke niet in contact kan komen met het bouwstaal. De aardingslus wordt geplaatst in overeenstemming met de gegevens van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties.

1.3 STABILITEIT EN STRUCTURELE ELEMENTEN

Vóór aanvang van de werken, wordt een diepsondering uitgevoerd door een gespecialiseerde firma, die inzicht zal verschaffen in de plaatselijke grondweerstand. Alle funderingen worden uitgevoerd tot op vaste draagkrachtige grond en tot op vorstvrije diepte van minstens 80 cm.

Op basis van de dieptesondering wordt het funderingsconcept door een stabiliteitsingenieur bepaald.

Het funderingsmetselwerk (indien nodig) wordt uitgevoerd in betonblokken volgens de maten voorzien op de plannen met een cementrol van 300 kg cement/m³ metszand. De funderingsmuren die in aanraking komen met de grond worden voorzien van een cementbezetting welke na droging wordt ingestreken met een laag bitumenemulsie.

De fundering, stalen liggers, kolommen, betonbalken, ter plaatse gewapende betonvloeren en alle andere structurele elementen, worden berekend door een stabiliteitsingenieur en uitgevoerd, conform zijn/haar plannen en berekeningsnota's. Welfsels worden geselecteerd, volgens de overspanningstabellen van de welfselfabrikant.

De dragende structuur heeft een brandstabiliteit, volgens het advies van de plaatselijke brandweer, met een minimum van 1 uur.

1.4 KRUIPRUIMTE

Deze woningen zijn voorzien van een kruipruimte van ±1.00m hoogte, gemetst uit betonblokken, en overspannen met betonnen vloerelementen.

De vloer is een onafgewerkte betonnen vloerplaat.

De kruipruimte is een niet-geïsoleerde verluchte ruimte die niet bedoeld is als opslag- of verblijfsruimte.

De nodige technische leidingen zijn aan plafond of op de vloer bevestigd.

De thermische isolatie tov de bovenliggende verwarmde ruimte; zie vloerisolatie gelijkvloers.

Tegen meerprijs kan het plafond van de kruipkelder bijkomend geïsoleerd worden met harde isolatieplaten.

1.5 VOCHTISOLATIE

Als bescherming tegen opstijgend vocht wordt onder de vloerplaat een plasticfolie geplaatst. Onderaan alle muren wordt steeds een polyethyleenfolie (DIBA) voorzien, in de buitenmuren wordt deze rondom in één lijn geplaatst.

1.6 RIOLERING

Alle rioleringswerken voor het verzamelen van het afvalwater en het regenwater zijn voorzien in PVC buizen (kwaliteit BENOR) met een wanddikte van 3 mm en een doormeter van respectievelijk 110 – 125 - 160 mm.

De rioleringsbuizen worden gelegd met een helling van 1 cm/lm ondersteund tot aan de laatste verzamelput. De nodige verbindingen worden in de mate van het mogelijke uitgevoerd met moffen voorzien van rubberen dichtingen.

De aansluiting van de verzamelput op de openbare riolering, welke bij voorkeur onmiddellijk dient uitgevoerd samen met het aanvullen van de sleuven, is ten laste van de bouwheer.

Het volledige systeem is dusdanig uitgewerkt dat de reukhinder van straatriool en wc's volledig geweerd wordt.

1.7 REGENWATERPUT

De opvang van het regenwater verloopt volgens de geldende regelgeving. Een regenwaterput en (ondergronds) infiltratiebekken is voorzien.

Een betonnen regenwaterput van 5.000 liter, met mangat (60x60), deksel, aanvoerleiding voor een pomp tot in de woning.

1.8 GEVELVLAKKEN

De gevels worden opgetrokken als spouwmuur met binnenspouwblad, thermische isolatie en een buitenspouwblad in gevelbaksteen; plaatselijk wordt de gevelbekleding uitgevoerd in (ceder)hout of een ander esthetisch verantwoord en duurzaam gevelmateriaal.

Bovenstaande kan verschillen tussen de woningen.

Alle gevelopeningen in gemetselde gevelvlakken, zullen opgevangen worden met een roestwerend behandelde stalen lateien, die toelaten dat de spouwisolatie kan doorlopen tot aan de raam- of deuraanslag. Mogelijke uitvoeringsvarianten zijn stalen lateien in warmgewalste L-profielen of geprefabriceerde lateien in geplooid staal.

Aan de onderzijde van gemetselde gevels en boven gevelopeningen of andere elementen, die de spouw horizontaal onderbreken, worden waterkerende lagen in versterkte kunststof ingewerkt, die het doorslaand spouwwater naar buiten afleiden via openblijvende stootvoegen.

Bij aansluitingen van vlakke of hellende dakbedekkingen tegen gevelmetselwerk, worden loden of roofingslabben voorzien. De zichtbaarblijvende delen van de slabben mogen door de kopers/bewoners niet verwijderd of ingekort worden; functionaliteit primeert op esthetiek. Alle raam- en deurdorpels op vloerniveau en de dorpels in gemetselde gevelvlakken, worden uitgevoerd in arduin; raamdorpels in niet-gemetselde gevelvlakken kunnen uitgevoerd zijn in aluminium, al of niet deel uitmakend van het buitenschrijnwerk.

Het gevelmetselwerk zal rechtlijnig en waterpas uitgevoerd worden, gevoegd met traditionele grijze voegmortel passend bij de gevelsteen.

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

Uitvoering van de spouwmuur:

- Opmetselen van het binnenblad in stroken van maximum 60 cm hoogte
- Verwijderen van de overtollige mortel uit de voegen (voegen moeten vol gemetst zijn)
- Plaatsing van de spouwisolatie
- Binnen- en buitenspouwblad worden aan elkaar verankerd d.m.v. gegalvaniseerde spouwhaken.

Opbouw muren: (totale dikte 37 cm)

- Gevelsteen 7 of 9 cm
- Luchtspouw 02 cm
- Spouwisolatie 12 cm
- Binnenmuur 14 cm
- Pleisterwerk 02 cm

Een polyethyleenfolie als vochtscherm wordt geplaatst (Diba):

- Aan de onderzijde van het metselwerk en boven alle raam- en buitendeuropeningen en dakdoorbrekingen met gevelmetselwerk.
- Tussen de gevelsteen en de binnenmuren waar deze met elkaar in contact komen.

De aansluiting tussen het buitenschrijnwerk en (gemetselde) gevelvlakken, wordt afgewerkt met een elastisch blijvende kitvoeg in een passende kleur.

1.9 BINNENMETSELWERK

De dragende en niet dragende binnenwanden worden uitgevoerd in snelbouwblokken. Er wordt zorg voor gedragen dat de gebruikte blokken of stenen zo gaaf mogelijk blijven. Onderaan het opgaand gelijkvloers metselwerk van binnenwanden en binnenspouwbladen, worden waterkerende lagen voorzien in versterkte kunststof, tegen mogelijk opstijgend vocht. Het binnenmetselwerk op de 2^e verdieping is omwille van eigen gewicht uitgevoerd in cellenbetonblokken.

1.10 VLAKKE DAKEN

Na het aanbrengen van een hellingschape of –beton op de draagvloeren van vlakke daken, dakterrassen en groendaken, wordt hierop een waterdichte opbouw aangebracht, bestaande uit een dampscherm+thermische dakisolatie (boven verwarmde ruimtes) en een tweelaagse bitumineuze dakbedekking in gemodificeerde (verbeterde) bitumen of een ander gelijkwaardig materiaal in PVC of EPDM.

De onderlagen worden geplaatst volgens de voorschriften van NBN B 46-001.

De lagen worden geplaatst met een langse en dwarse overlapping van 10 cm. De overlapping van onder- en eindlaag lopen in dezelfde richting.

De naadoverlappingsen worden zorgvuldig gelast over de volledige breedte van de naad en samengedrukt.

De uitvoering geschiedt overeenkomstig het BUtgb of EUtgb goedkeuringsattest.

Bij geballaste daksystemen (grindlaag, terrastegels, groendaken) zal de dakopbouw ofwel losliggend ofwel verkleefd zijn. De toplaag wordt beschermd tegen de invloed van UV-straling, door de bovenliggende dakballast.

Regenafvoerbuizen

Tapbuizen van plat dak zijn voorzien in lood of PE-buizen. De regenwaterafvoerbuizen zijn in zink.

Dakrandprofiel

Afwerking met aluminium dakrandprofiel, ral-kleur. Bevestigd met roestvaste schroeven en aangepaste nylonpluggen.

1.11 HELLENDE DAKEN

De hellende daken worden uitgevoerd in een houten draagconstructie volgens de ingenieursstudie. Ze worden voorzien van een dampdoorlatend onderdak en afgewerkt met zwarte gebakken dakpannen: kleur en model volgens keuze van de architect. De thermische isolatie van het dak is met rots-of minerale wol uitgevoerd.

Goten en Regenafvoerbuizen

De goten en regenwaterafvoerbuizen zijn in zink.

1.12 BUITENSCHRIJNWERK

De buitenramen en -deuren van de woningen zijn opgebouwd uit aluminium profielen. De ramen en deuren zijn vast of opendraaiend, draaikip- of openschuivend, volgens de plannen, en voorzien van dubbele isolerende beglazing en het nodige beslag. Het buitenschrijnwerk wordt loodrecht en waterpas geplaatst, 2 à 4 cm achter de dagopening en aan de onderzijde op de blauwe hardsteen in een elastische mastiek. De voegen tussen de vaste delen van de ramen en het gevelmetselwerk worden afgespoten met een isolatieschuim op basis van polyurethaan met een gesloten celstructuur. Het metalen hang- en sluitwerk is regelbaar en van het type "éénhandsbediening" beschermd tegen corrosie. Na het voltooiën van de werken en voor de voorlopige oplevering wordt alle hang- en sluitwerk gecontroleerd op een goede werking en eventueel bijgesteld. Naargelang de EPB-vereisten m.b.t. de verplichte ventilatie, zullen bepaalde ramen voorzien worden van klepventilatioeroosters, geïntegreerd bovenaan in de beglazing of minder zichtbaar gemonteerd op de bovenzijde van de raamkaders. Indien een verkoopscompromis getekend is vóór de bestelling van het buitenschrijnwerk, kan (tegen meerprijs) veiligheidsbeglazing en/of akoestische beglazing voorzien worden, waarbij het binnenste glasblad gelaagd is d.m.v. twee of méér PVB-films.

- De ramen worden uitgevoerd in gemoffeld aluminium (standaard ralkleur).
- Alle deuren zijn voorzien van één cilinderslot met 3 sleutels welk gekoppeld is aan drie sluitpunten die vergrendelen tijdens het dichtdoen. Sierbeslag aan buitenzijde is niet voorzien.

Alle ramen en deuren zijn voorzien van een thermisch isolerende (dubbel) beglazing met een vochtvrije isolerende luchtsponw van min.12 mm en een glasdikte in functie van de glasoppervlakte met een minimum van 4 mm. U- waarde van de beglazing is maximaal 1,1 W/m²K.

Voor de ramen en de deuren op het gelijkvloerse zijn zowel de binnen- als buitenglasbladen gelaagd conform de norm (voor ramen met borstwering boven 110cm niet nodig).

Beschrijving ramen en deuren:

- Voordeur woning: deur in hardhout en afgewerkt met dezelfde houten latwerk als de gevelbekleding.
- Voordeur bergruimte : beglaasde aluminium deur met mat ondoorzichtig glas.
- Achterdeur bergruimte: beglaasde aluminium deur.
- Raam woonkamer in voorgevel en zijgevel (= enkel bij voor woning 1): vast aluminium raam.
- Raam woonkamer achtergevel : raamgeheel bestaand uit 1 vast raam en 1 opengaand raam van ± 80 cm breedte.
- Raam aan trap : vast aluminium raam.
- Raam aan slaapkamers voorgevel: raamgeheel met 4 opengaande ramen, waarvan 2 draai-kip.
- Raam aan slaapkamer achtergevel: raamgeheel bestaand uit 1 vast raam en 1

opengaand (draai-kip) raam van ± 80 cm breedte.

- Enkel voor woning 1 : raam op verdieping in zijgevel: raamgeheel uit 2 opengaande vleugels.
- Enkel voor woning 2&3: hoekraam op 3é verdieping: raamgeheel uit 1 vast raam en 1 opengaand (draai-kip)
- Enkel voor woning 2&3: raam aan achtergevel op 3é verdieping: vast raam.

De ramen zijn voorzien van aluminium of metalen raamdorpels.

1.13 DORPELS IN BLAUWE HARDSTEEN

De buiten deurdorpels zijn voorzien in blauwe hardsteen van 5 cm. De bovenzijde is geschuurd. Ze worden licht hellend naar buiten (afwaterend) geplaatst.

Indien van toepassing zijn de raam- en vensterdorpels zijdelings ingemetseld en geplaatst met een oversteek buiten het gevelmetselwerk waar ze dan aan de onderzijde voorzien zijn van een druipneus.

Dorpels langer dan 1,80 m worden geplaatst met een verticale voeg van 3mm, en elastisch opgevoegd.

1.14 CARPORT

Materiaalgebruik:

- gemetste muren: buitenmuur paramentmetselwerk, zelfde als woning.
- vloer = grijze betonklinker
- plafond = metalen dakplaat.
- dakrand = metalen profiel

1.15 TUINBERGING : optioneel

Materiaalgebruik:

- gemetste muren: buitenmuur paramentmetselwerk, zelfde als woning, binnenmuur: betonblokken die opgevoegd zijn
 - vloer = vlak gestreken betonvloer (niet gepolijst)
 - plafond: zichtbare metalen dakplaat ofwel zichtbare ongeschaafde balken van plat dak.
 - deur: ongeïsoleerde aluminium deur
 - raam: vast raam met aluminiumdorpel en dubbele beglazing.
 - toegangspad in kiezel
-

2. THERMISCHE ISOLATIE

In alle buitenwanden, in alle daken boven verwarmde ruimtes en in de vloeropbouw van alle woningen, is een thermische isolatie voorzien, minstens conform de richtlijnen van de EPB- regelgeving.

Om koudebruggen te vermijden tussen verwarmde ruimtes en “koude” draagvloeren, zal de eerste laag metselwerk op vloeren boven de volle grond uitgevoerd worden in cellenbetonblokken of een vergelijkbaar drukvast en isolerend materiaal. Om dezelfde reden, maar dan in omgekeerde zin (“koud” metselwerk op warme draagvloeren), zal de eerste metsellaag onder opgaande gevels en dakranden boven daktterrassen en vlakke daken eveneens in dit drukvast isolerend materiaal voorzien worden.

Andere buiten het gevelvlak komende elementen, worden thermisch onderbroken, ter hoogte van de geïsoleerde spouw van de spouwmuur. Waar deze elementen, omwille van de stabiliteit, verankerd moeten worden in de achterliggende dragende constructie, zullen (geprefabriceerde) verankerings-elementen met geïntegreerde thermische onderbreking toegepast worden.

Alle woningen hebben een E-peil volgens de geldende EPB normeringen.

3. VENTILATIE

Alle ruimtes zonder ramen en alle keukens, berg ruimtes, badkamers en aparte toiletruimtes, worden verlucht. De verse luchttoevoer gebeurt via raamventilatioorosters van leefruimtes en slaapkamers en zal via doorgangsoopeningen of spleten onder de binnendeuren naar de zogenaamde “natte” lokalen geleid worden.

De lokalen worden geventileerd door middel van centraal ventilatie systeem C, mechanische afzuiging met statische verse luchttoevoer via ventilatioorosters in de ramen of buitengevels, zonder warmte-recuperatie.

Indien een verkoopcompromis getekend is vóór bestelling van het ventilatie systeem, kan de koper (tegen meerprijs), eventueel een balansventilatie-systeem laten installeren, al dan niet met warmte-recuperatie (systeem “D”). Indien er reeds ventilatioorosters in het buitenschrijnwerk of de gevelvlakken zijn voorzien, of omwille van technische of esthetische redenen, kan de verkoper of de architect beslissen, dat een balansventilatie-systeem niet mogelijk is.

4. AKOESTISCHE ISOLATIE

4.1 AKOESTISCHE ISOLATIE VAN WONINGSCHIEDENDE WANDEN

De woningscheidende wanden tussen woningen uitgevoerd, conform de basis-comforteisen van de geldende akoestische norm. De wanden worden ontdubbeld en gemetst in snelbouwblokken, met tussenvoeging van een zacht veerkrachtig isolatiemateriaal.

4.2 INVLOED VAN HET GEDRAG, LEEFGWOONTEN EN MATERIAALKEUZES VAN BEWONERS

Het gedrag en de leefgewoonten van bewoners kunnen een negatief of positief effect hebben op het ervaren van het akoestisch comfort door hun naaste burens. Ondanks alle genomen constructieve maatregelen, kan niet vermeden worden dat er enig geluid hoorbaar is in de woningen, afkomstig van de naastliggende woning: er wordt immers gestreefd naar een akoestisch basis-comfort.

De bewoners/eigenaars worden verondersteld open te staan voor eventuele klachten van naaste burens, m.b.t. eventuele overlast, bijvoorbeeld ten gevolge van roepen of luid praten in de buurt van ventilatie openingen of ten gevolge van het hard dichtslaan van deuren. Desgevallend zullen ze ofwel hun gedrag aanpassen en/ofwel op eigen kosten zelfklevende mousseband of andere geluidsdempers aanbrengen tegen de aanslaglat van de betreffende binnendeuren (zonder echter de brandweerstand van eventuele Rf-deuren nadelig te beïnvloeden).

Mogelijk worden in de basisakte van de woning beperkingen opgelegd m.b.t. de vloerafwerking, die door kopers mag aangebracht worden. Vloerafwerkingsmaterialen die de normale vloeropbouw onmogelijk maken, zijn niet toegelaten, noch het aanbrengen van leidingen of andere constructies in de vloeropbouw, die de continuïteit van de contactgeluidsisolatie onderbreekt of een andere negatieve invloed heeft op de contactgeluidsisolatie.

5. AFWERKING WONINGEN

5.1 ALGEMEEN

De koper kiest de materialen voor de afwerking, nl. de vloer- en wandbekledingen, de inbouwkeuken en het badkamermeubel, in de toonzalen, aangewezen door de verkoper. De koper maakt zijn keuze bekend aan de opstalhouder, binnen de 30 kalenderdagen, nadat de verkoper om deze keuze heeft gevraagd. Indien de koper zijn keuze niet tijdig bekendmaakt, kan de verkoper de keuze bepalen.

De hierna vermelde handelswaardes, zijn de geafficheerde prijzen in de toonzaal van de leverancier. De in rekening gebrachte hoeveelheden zijn de netto hoeveelheden, vermeerderd met een normaal percentage voor verwerkingsverliezen; dit percentage kan afhankelijk zijn van bijvoorbeeld het gekozen tegelformaat (gemiddeld meer verwerkingsverliezen bij grotere formaten), maar kan voor vloer- en wandbetegeling variëren van 3% tot 8% of zelfs méér. De hoeveelheid wordt bovendien naar boven afgerond naar volle verpakings-eenheden.

5.2 PLEISTERWERKEN

Pleisterwerk op muren en plafonds

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

Er worden geen pleisterwerken voorzien in de carport, kruipkelder en zolder.

5.3 VLOEROPBOUW

Alle vloeren van de woningen op het gelijkvloers worden voorzien van een thermische vloerisolatie, die ook de leidingen op de draagvloer uitvult. Op de uitvulling wordt een gewapende en zwevende dekvloer of chape aangebracht.

Leidingen van op het 1^{ste} niveau en 2^e niveau zullen niet uitgevuld worden. Hier wordt een chape aangebracht.

Tot hier heeft de koper geen keuze of inspraak, behalve eventueel onrechtstreeks m.b.t. de dikte van de dekvloer, in functie van de uiteindelijke keuze van de vloerafwerking, op voorwaarde dat de noodzakelijke minimumdikte van de dekvloer wordt gerespecteerd.

Vloerafwerking

In de inkomhal, zitruimte, leefkeuken, toilet en badkamer zijn keramische tegelvloeren voorzien. De particuliere handelswaarde van de tegels is 40,00 €/m², BTW inclusief. Deze van de plinten 10,00 €/m BTW inclusief.

In de berging zijn keramische tegelvloeren voorzien. De particuliere handelswaarde van de tegels is 30,00 €/m², BTW inclusief. Deze van de plinten 10,00 €/m BTW inclusief.

De plaatsing is inbegrepen in de aankoopprijs van de woningen voor zover het gekozen formaat tussen de 20/20 cm en 45/45 cm is. Voor kleinere en/of grotere formaten en gereficeerde tegels kan er een supplementaire plaatsingsprijs gevraagd worden. De vloeren worden in principe lichtgrijs gevoegd, net zoals de verticale voegen en de bovenzijde van de plinten; de aansluiting tussen de vloer en de zwevend geplaatste plinten, wordt afgewerkt met een elastische kitvoeg, die in principe kleurloos is.

In de slaapkamers en nachthal is een laminaatparket voorzien ter waarde van 30,00 €/m², BTW inclusief geleverd en geplaatst. Hier worden bijhorende houten plinten voorzien.

Indien gewenst kan er eventueel een prijsofferte gemaakt worden voor het leveren en plaatsen van parket, natuursteen, vinyl of andere. Parketvloer kan, door zijn hoge vochtgevoeligheid, echter aanleiding geven tot het uitlopen van de contractuele uitvoeringstermijn. Indien gewenst, kan een sneldrogende dekvloer geplaatst worden, mits een supplement van 9,00 €/m².

Vloerovergangen

Tussen twee lokalen met verschillende vloerafwerkingen wordt in de deuropening een profiel in messing onder de deur ingewerkt. Indien de koper hiervan wenst af te wijken en bijvoorbeeld een doorlopende vloer van het ene lokaal naar het andere wenst, zonder onderbreking, staat de verkoper en de architect nooit in, voor eventuele scheurvorming in de vloer.

5.4 WANDBETEGELING

Badkamers: Aan de douche en boven het bad wordt 10 m² wandtegels voorzien. Deze tegels hebben een handelswaarde van 40,00 €/m² BTW inclusief en worden wit of grijs ingevoegd. De voorziene plaatsingsprijs is inbegrepen in de aankoopprijs van de woning, met dien verstande dat de kortste zijde van de wandtegels niet kleiner is dan 100 mm en de grootste zijde niet groter dan 400 mm, zoniet kan een supplementaire plaatsingsprijs gevraagd worden.

Andere wandafwerkingen zijn mogelijk, mits voorafgaandelijk akkoord over de wijzigingen en de prijsaanpassing.

In toilet & keuken is geen wandbetegeling voorzien.

5.5 RAAMTABLETTEN

Alle ramen met borstwering worden ingepleisterd. Er zijn geen raamtabletten voorzien.

5.6 INBOUWKEUKEN

De keukenmeubels worden uitgevoerd volgens de detailplannen en specificaties welke ter inzage liggen bij de verkoper: Kredo-keukendesign, Lummen.

model Lisa/Edda, : Materialen en apparaten:

melamine deur met PVC rand

Greep : greep naar keuze uit standaardgamma

Werkblad : kunststof 4cm, kleur naar keuze uit standaardgamma

Korpus : melamine, kleur naar keuze

Plint : melamine kleur naar keuze

spoelbak Franke RVS, 1 bak en verlek

mengkraan Spider Franke

telescopische dampkap Zanussi

koolstoffilter voor dampkap

keramische kookplaat Zanussi, tiptoetsen

multifunctionele heteluchtoven Zanussi

koelkast Zanussi 88cm, zonder vriesvak

vaatwasser Zanussi

Standaard opselling met een kookeiland:



1x hoge kast 60/208cm met nis oven

2x onderkast 60cm

1x onderkast 60cm, 3 lades, met bestekindeling

1x hoge kast 60/208cm met nis koelkast

2x afwerkpaneel 19mm zijklant eiland

1x deurfront voor vaatwasser

1x spoelonderkast 120cm, met metalen bescherm bodem en ronde vuilnisemmer

1x onderkast 120cm

1x afwerkpaneel 19mm naast onderkast

1x afwerkpaneel 16mm achterzijde eiland (in 2 delen)

2x hangkast 60/78cm

1x hangkast 60/65cm voor telescopische dampkap, met ondiep kruidenrek

1x plinten kunststof

1x werkblad kunststof 60cm breed thv kookplaat

1x werkblad kunststof 90cm breed thv eiland

OF

Standaard Opselling in L-vorm:



1x hoge kast 60/208cm voor koelkast

1x hoge kast 60/208cm voor oven
1x onderkast 90cm, 3 lades en bestekindeling
1x hoekonderkast 125x65cm, met 2 x halve maan
1x spoelonderkast 80cm, met metalen bodem en ronde vuilnisemmer
1x deurfront voor vaatwasser
1x afwerkpaneel 19 mm naast vaatwasser
1x afwerkpaneel 16mm aan achterzijde (in 2 delen)
1x hangkast 90/78cm, beide deuren links draaiend
1x hangkast 60/65cm voor telescopische dampkap, met ondiep kruidenrek
1x hangkast 30/78cm
1x plinten kunststof
1x werkblad kunststof 60cm breed thv kookplaat
1x werkblad kunststof 90cm breed thv spoelbak

De voorziene handelswaarde van de keuken is 8.000 €, incl. plaatsing en incl. BTW.

5.7 BINNENSCHRIJNWERK

Binnendeuren – hout

De binnendeuren zijn vlakke schilderdeuren met houten omlijsting en standaard deurbeslag. De draairichting is aangeduid op de grondplannen van de architect.

Standaard zijn er draai-deuren voorzien. Voor schuifdeuren wordt een offerte opgemaakt.

Er zijn geen gordijnkasten voorzien.

Trap

De te plaatsen trap tussen het gelijkvloerse en de verdieping bestaat uit 1^e keus hout, vrij van gebreken, behandeld met 1 vernis- of grondverflaag. Trap wordt uitgevoerd met open treden, volgens uitvoeringsplan. Aan één zijde is ofwel een leuning of een handgreep voorzien uit een materiaal en model door de architect bepaald.

Voor de middelste woningen: de te plaatsen trap tussen het 1^e en 2de verdieping bestaat uit 1^e keus hout, vrij van gebreken, behandeld met 1 vernis- of grondverflaag. Trap wordt uitgevoerd met gesloten treden, volgens uitvoeringsplan. Aan één zijde is ofwel een leuning of een handgreep voorzien uit een materiaal en model door de architect bepaald.

5.8 SCHILDERWERKEN

Er zijn geen schilderwerken voorzien in de verkoopprijs.

6. TECHNISCHE INSTALLATIES

6.1 AANSLUITINGEN

De aansluitkosten van de riolering zijn ten laste van de verkoper, alsook alle daaraan verbonden herstellingskosten aan het openbaar domein.

De aansluitingen voor water-, gas-, telefoon, elektriciteits- en TV&data-distributie en het plaatsen van de meters zijn ten laste van de koper, alsook alle andere kosten, zoals huur, verbruik, vast recht enz.

6.2 CENTRALE VERWARMING

De woningen worden individueel verwarmd, door middel van een condenserende gaswandketel (merk BUDERUS) op aardgas en plaatstalen radiatoren. De gasmeter bevindt zich in een meterkast in de in de hall. De CV-wandketel wordt gestuurd door een centrale kamerthermostaat (living), met dag - en nachtregeling en thermostatische kranen. Het totaal geïnstalleerd vermogen, het aantal en de afmetingen van de radiatoren, worden door de installateur zodanig bepaald dat volgende binnentemperaturen kunnen gehaald worden, bij een buitentemperatuur van -10°C :

Living 22°C Keuken 22°C Badkamer 24°C Slaapkamer 20°C

In principe geen radiatoren voorzien in toiletten, berguimtes en inkomhallen.

6.3 SANITAIRE INSTALLATIE

Algemeen

Afvoerleidingen: Alle afvoeren zijn uitgevoerd in PVC of PE, waarvan de secties bepaald worden door de installateur.

Toevoerleidingen: Elke woning heeft een afzonderlijke aansluiting op de openbare leiding met een private meter in de meterkast.

Elk sanitair toestel heeft een toevoer van koud en warm water, behalve de aansluiting voor de wasmachine, het toilet en het handwasbakje in het toilet uitgevoerd in VPE-kunststofbuis met beschermmantel. De warmwaterbereiding gebeurt met de gaswandketel van de centrale verwarming.

Sanitaire toestellen

De aanduiding van de sanitaire toestellen op de grondplannen is louter indicatief.

Op elk sanitair toestel, behalve de W.C. 's en hand-wasbakjes, zijn warm en koud water voorzien.

Op gelijkvloers is voorzien; toilet met handwasser, een uitgietsbak in de berguimte.

Op de badkamer wordt voorzien: een enkele wastafel of meubel met enkele wastafel, tevens een douche en/of een bad.

Naar gelang planaanduiding is het toilet op de verdieping apart of in de badkamer.

Alle sanitaire toestellen, meubilair, kraanwerk en toebehoren geleverd en geplaatst zijn berekend een handelswaarde van 5.500 € B.T.W. inclusief, bij de verkoper Alsan-J.Bastiaens, Bilzen.

Regenwaterinstallatie

Vanuit de regenwaterput is voorzien een regenwaterpompinstallatie, elektrische voeding en zuigleiding. Er is geen automatisch overschakelsysteem op stadswater voorzien.

Er worden leidingen naar een aparte collector geplaatst voor aansluiting van toilet op het gelijkvloers en verdieping, 1 kraan voor wasmachine, 1 binnenkraan in de berging en 1 buitenkraan aan de carport.

6.4 ELEKTRISCHE INSTALLATIE

Algemeen

De installatie is conform de voorschriften van de stroomleverende maatschappij. De elektriciteitsmeters zijn geplaatst in een meterkast in de hall. De installatie wordt gekeurd door een erkend controleorganisme. Een individueel verdeelbord met automaten en differentieel-schakelaars is aanwezig in elke woning. De schakelaars en stopcontacten in de woningen zijn ivorkleurig. Verlichtingtoestellen zijn niet voorzien.

Elektrische installatie woningen:

De hieronder vermelde configuratie is standaard voor alle woningen. Indien er een verkoops- compromis ondertekend is, vóór uitvoering van de elektrische installatie, kan de koper desgevallend hiervan afwijken. Er zal dan door de verkoper een lijst met eenheidsprijzen voorgelegd worden, op basis waarvan eventuele wijzigingen in meer of min zullen verrekend worden. Eventuele gewenste aanpassingen, na uitvoering van de elektrische leidingen, maar vóór uitvoering van de uitvullingslaag op de draagvloeren,

Living:

- 2 lichtpunten met 2 schakelaars
- 4 stopcontacten
- 2 stopcontacten met 2 schakelaars
- 1 stopcontacten radio/TV
- 1 aansluiting telefoon
- 1 thermostaat
- 1 cat 5 voor digitale TV
- 1 netwerkstopcontact

Keuken:

- 1 centraal lichtpunt met schakelaar
- 1 stopcontact voor koelkast
- 1 stopcontact voor elektrische kookplaat
- 1 stopcontact voor oven
- 1 stopcontact voor vaatwasmachine
- 1 stopcontact voor dampkap
- 2 dubbele stopcontacten op werkbladhoogte

Toilet:

- 1 lichtpunt met 1 schakelaar

Slaapkamers:

- 1 lichtpunt met 2 schakelaars
- 2 dubbele stopcontacten
- 1 netwerkstopcontact in de hoofdslaapkamer

Badkamer:

- 1 centraal lichtpunt met schakelaar
- 1 aansluiting voor de kastverlichting of lichtpunt met 1 schakelaar
- 1 dubbelpolig stopcontact

Bergruimte:

- 1 lichtpunt met 2 wisselschakelaars
- 1 stopcontact
- 1 stopcontact wasautomaat
- 1 stopcontact droogkast
- 1 zekeringkast
- 1 voeding regenwaterinstallatie

Technische ruimte:

- 1 lichtpunt met 1 schakelaar
- 1 stopcontact
- 1 voeding CV
- 1 voeding verluchtingstoestel

Inkomhal & voordeur:

- 1 lichtpunt met 1 schakelaar
- 1 belinstallatie

nachthal:

- 1 lichtpunt met 2 wisselschakelaars
- 1 stopcontact

carport:

- 1 lichtpunt met 1 bewegingsschakelaar.
- 1 opbouw spatwaterdicht stopcontact

Terras aan achterzijde:

- 1 lichtpunt met 1 schakelaar
- 1 spatwaterdicht stopcontact

Tuinberging (optioneel)

- 1 lichtpunt met 1 opbouw schakelaar
- 1 opbouw spatwaterdicht stopcontact

6.5 BRANDVEILIGHEID

Rookmelders worden voorzien conform de vereisten van de brandweer.

6.6 TOEPASSING ALTERNATIEVE ENERGIE.

Aan de hand van de studie en berekening van de EPB-adviseur zal het vereiste pakket alternatieve energie inbegrepen zijn in de basisprijs. De architect beslist welk systeem zal toegepast worden: ofwel foto-voltaïsche zonnepanelen, ofwel zonneboiler.

Andere of bijkomende energie besparende installaties zijn na overeengekomen (meer)prijs te verkrijgen.

Bij toepassing van zonneboiler zal omwille van het volume van de boiler de technische ruimte vergroot moeten worden ten nadele van slaapkamer 1. De architect bepaalt hiervoor de bepalingen en afmetingen.

7. BUITENAANLEG

Draadafsluiting

Op de zijdelingse perceelgrenzen tussen de loten 1-2-3-4 wordt een geplastificeerde draad met bovenbuis van 150 cm hoogte geplaatst van Bekaert of gelijkwaardig, kleur zwart of groen.

Op de achterste perceelsgrens een draadsluiting van **1.00m** hoog en één metalen toegangspoort per perceel.

Op de voorste perceelsgrens en de perceelsgrenzen voor de woning is er geen afsluiting.

Op de buitenste perceelsgrenzen van lot 1 en 4 is de bestaande afsluiting te behouden.

Verharding rond woning

De vloer in de carport en de inrit (op privé-terrein) worden voorzien van (waterdoorlatende) betonklinkers: 220/110/80mm grijze kleur.

Optioneel: bijkomende parkeerplaats uit grasdallen of waterdoorlatende klinkers.

Aanleg terras aan de achtergevel: met betonklinkers: 220/110/80mm grijze kleur. Maximale oppervlakte = 16m².

Optioneel: pad van 1 m breed naar tuinberging: kiezelpad met betonnen boordsteen van 6cm breed afgezet.

Brievenbus

Is niet voorzien.

Tuinaanleg

Bouwkavel wordt enkel genivelleerd (geen aanplantingen of grasaanleg).

Onkruidgroei na de nivellering is een natuurlijk proces en zal bij oplevering van de werken aanvaard moeten worden.

Er is enkel beplanting op de perceelsgrenzen tussen de woningen :

Aan de Voorzijde : een taxushaag-beplanting vanaf de voorgevel tot aan de rooilijn. (planthoogte = 50cm)

Aan de achterzijde: over een lengte van 10.00m vanaf de achtergevel gemeten : een bladhoudende haagbeuk beplanting. (planthoogte = 50cm)

1. ALGEMENE OPMERKINGEN

1.1 PLANNEN

De architect heeft zijn plannen te goeder trouw opgemaakt, op basis van de opmeting van het terrein. Indien kleine verschillen met de plannen zouden voorkomen kunnen die in geen geval aanleiding geven tot schadevergoedingen, noch voor de koper, noch voor de verkoper. De op de plannen getekende kasten, meubels e.d. zijn enkel ten titel van indicatie. De oppervlakte van de private delen wordt berekend tot in de assen der gemene muren. De voor-, achter- en zijgevel worden integraal verrekend.

De afmetingen en de inplanting van de structurele elementen worden bepaald door de raadgevende ingenieur, die de stabiliteitsplannen opgemaakt. Zichtbare balken en kolommen zullen als normaal worden beschouwd, evenals sommige leidingen, al dan niet vermeld op de plannen.

1.2 LASTENBOEK/VERKOOPSBESCHRIJVING

De verkoper behoudt zich het recht voor om wijzigingen, die hij of de architect nodig achten, aan te brengen aan de verkoopbeschrijving of het lastenboek. Deze wijzigingen zullen geen afbreuk doen aan de kwaliteit.

1.3 MATERIALEN

Wanneer de beschreven materialen niet tijdig kunnen geleverd worden door overmacht, door vereisten van de architect (esthetiek, constructieve onverenigbaarheid met andere materialen, enz ...) of om andere gegronde redenen, kunnen de verkoper en de architect sommige materialen vervangen door gelijkwaardige materialen voor zover dit geen waardevermindering met zich mee brengt.

1.4 DECORATIEWERKEN

In de koopprijs zijn geen privatieve decoratiewerken begrepen. De koper kan zijn woning naar eigen smaak afwerken. Hij dient wel rekening te houden met de bepalingen van de basisakte van het gebouw.

Onder privatieve decoratiewerken wordt verstaan het schildervlak maken van muren en plafonds, schilderwerk en/of behangen, verlichtingstoestellen, gordijnen en overgordijnen, meubilair,... kortom alles wat niet expliciet in deze verkoopbeschrijving is vermeld.

1.5 ERELONEN

Het ereloon van de architect, de ingenieur en de veiligheidscoördinator is inbegrepen in de koopprijs, indien de koper geen wijzigingen vraagt (zie verder).

1.6 WIJZIGINGEN GEVRAAGD DOOR DE KOPER

Indien de koper andere afwerkingmaterialen wenst te gebruiken dan die in deze verkoopsbeschrijving vermeld worden, zal dit aanleiding geven tot prijsaanpassingen en eventueel termijnverlengingen. De verkoper, architect en ingenieur zijn volstrekt vrij om al dan niet in te gaan op dergelijke vragen van kopers.

Op grote veranderingswerken zal een meerkost aangerekend worden voor de vergoeding van erelonen, administratie, uitvoerings- en coördinatiekosten. Hiervoor wordt op voorhand een kostprijsraming voorgelegd aan de koper, die zijn akkoord voor uitvoering moet geven.

Wijzigingen worden onmiddellijk na uitvoering betaald. Belangrijke wijzigingen brengen een verlenging van de uitvoeringstermijn met zich mee. Om de werforganisatie niet te verstoren en om verantwoordelijkheidsproblemen te vermijden zullen enkel aannemers, die door de verkopers aangeduid worden, wijzigingen of meerwerken mogen uitvoeren.

Het is de koper verboden, voor de oplevering van het hele aangekochte goed, zelf (of door derden) werken uit te voeren (of te laten uitvoeren).

1.7 ZETTING VAN HET GEBOUW

De krimp- en zettingbarsten, die de stabiliteit niet in het gedrag brengen en die kunnen voorkomen door de normale zetting van het gebouw en de normale krimp van materialen, zijn geen gebrek en vallen niet onder de verantwoordelijkheid van de verkoper, de architect of de ingenieur.

1.8 NIET INBEGREPEN KOSTEN

Opkuis-, schilder- en behangwerk, verlichtings- en laagspanningsarmaturen en tuinaanleg zijn niet inbegrepen. Eveneens niet inbegrepen zijn de kosten voor verwarming voor de oplevering indien deze verwarming als doel heeft het drogen van de woning te bevorderen.

1.9 OPKUIS

De woningen worden bezemschoon opgeleverd.

Na nivellering van het uiteindelijk terrein is verwijderen van onkruiden niet voorzien.

1.10 TOEGANG TOT DE WERF

De kopers hebben geen toegang tot de werf indien niet vergezeld van een afgevaardigde van de verkoper of de bouwheer, mits voorafgaandelijke afspraak. Zelfs in dit geval zal elk bezoek tot op de dag van de voorlopige oplevering plaatsvinden op hun eigen risico, waarbij zij geen verhaal kunnen uitoefenen tegen de verkoper, de bouwheer, de architect of de aannemer in geval van een gebeurlijk ongeval tijdens een bezoek aan de werf.

1.11 AANVAARDING

Vóór het overhandigen van de sleutels, zal de koper het saldo hebben betaald. Het betrekken van de woning geldt als aanvaarding.

De beschreven afwerking in dit bestek heeft voorrang op al de aanduidingen op de plannen die slechts indicatief zijn.

Dit document wordt in 2 exemplaren opgemaakt en ondertekend door de koper en de verkoper. Elke partij verklaart een ondertekend exemplaar ontvangen te hebben.

De koper verklaart hierbij dat hij grondig kennis heeft genomen van het geen in dit bestek vermeld is. De koper en de verkoper verklaren tevens dat er geen andere afspraken werden gemaakt dan deze in dit lastenboek vermeld.

Voor het overige verwijzen we naar onze algemene voorwaarden, die de koper verklaart ontvangen te hebben. Deze voorwaarden maken onlosmakelijk deel uit van de koopovereenkomst.

Datum:

“Gelezen en goedgekeurd”

Voor akkoord,
de verkoper,

Voor akkoord,
de koper,