Lastenboek Woonhof Kolonie

Sint Ambrosiusstraat – Kolonie, LOMMEL

Bouwproject – realisatie van 8 gezinswoningen

Inhoudsopgave

Voorwoord **4**
Projectontwikkelaar *4*
Het bouwproject in het kort *4*
Het perceel *4*

Contactgegevens - algemeen **5**
Bouwheer *5*
Hoofdaannemer *5*
Architect *5*
Landmeter *5*
Vastgoedmakelaar – verkoop *5*
Notaris *5*

1. Voorafgaande opmerkingen **6**
1.1 Plannen en afwijkingen *6*
1.2 Inbegrepen in de prijs: *6*
1.3 NIET inbegrepen in de prijs: *6*
1.4 Wijzigingen door de bouwheer *7*
1.5 Afsluitingen/Bezoek van de bouwplaats *7*

2. Ruwbouwwerken **7**
2.1 Grondwerken *7*
2.1.1 Water in bouwputten en sleuven: 7
2.1.2 Aanaarding: 7
2.1.3 Aardingslus: 7
2.2 Funderingen – draagvloeren *8*
2.2.1 Funderingen en draagvloer niveau 0 8
2.2.2 Draagvloeren 8
2.3 Rioleringen - Nutsleidingen *8*
2.3.1 Algemene bepalingen: 8
2.3.2 Regenwaterput 8
2.4 Algemene Stabiliteit *8*
2.5 Bovengrondse constructie *8*
2.5.1 Gevels 8
2.5.2 Houtskelet 9
2.5.2.1 Wanden 9
2.5.2.2 Koppelbalken: 9
2.5.2.3 Tussenvloeren: 10
2.6 Thermisch Isolatie *10*
2.7 Akoestische Isolatie *10*
2.7.1 Akoestische isolatie van woningscheidende wanden 10
2.7.2 Andere akoestische maatregelen, ter bevordering van het basiscomfort 10
2.7.3 Invloed van het gedrag, leefgewoonten en materiaalkeuzes van bewoners 10

3. Dakwerken **10**
3.1 Hellende daken *10*
3.2 Platte daken *11*

4. Buitenschrijnwerk **11**

5. Binnenschrijnwerk **11**
5.1 Binnendeuren *11*

5.2 Trappen *11*
5.3 Venstertabletten *11*

6. Pleisterwerken – Gipskartonwerken – Schilderwerken **12**
6.1 Gipskartonwerken *12*
6.2 Schilderwerken *12*

7. Chape, vloerisolatie, vloer en muurbetegelingswerken **12**
7.1 Vloerisolatie *12*
7.2 Chapewerken *12*
7.3 Vloer *12*

8. Keuken **13**

9. Sanitaire installatie **14**
9.1 Plaatsen van de leidingen *14*
9.2 Regenwaterrecuperatie *14*
9.3 Sanitaire toestellen – Sanitair meubilair *14*

10. Verwarmingsinstallatie en ventilatie **14**
10.1 Verwarming door middel van vloerverwarming *14*
10.2 Ventilatie *14*

11. Elektrische installatie **15**
11.1 Algemeenheden *15*
11.2 Leidingen, schakelaars, contactdozen *15*
11.3 Verlichtingstoestellen *15*
11.4 Rookmelders *15*
11.5 Speciale technieken *15*
11.5.1 Telefoon 15
11.5.2 Radio- en TV-distributie 15
11.5.3 Algemeen nutsleidingen 15

12. Overzicht keuzelijst met gegevens leveranciers **15**

13. Gegevens Bouwteam **17**

14. Voorakkoord ondertekenen **17**

Voorwoord

BELANGRIJKE MEDEDELING: Dit document bevat een omschrijving van de uit te voeren werken, alsook een aantal algemene voorwaarden, en maakt integraal deel uit van de verkoopovereenkomst.

Projectontwikkelaar

Als ervaren projectontwikkelaar ligt de kracht van Balder bij een ruimdenkende totaalaanpak in de realisatie van residentieel vastgoed. Dankzij nauwe betrokkenheid in de projectopvolging en de fijne samenwerking binnen het bouwteam, verloopt ieder bouwproject volgens een strikte planning en ligt de focus op een kwalitatief eindresultaat.

Het bouwproject in het kort

Balder bouwt 8 BEN woningen in Lommel. Deze woningen worden gebouwd in een hedendaagse bouwstijl met een architectuur die garant staat voor eigentijds wonen. Zowel naar concept als naar vormgeving voldoen deze woningen aan de noden van haar bewoners. In de ontwerpfase werden voor elk type woning varianten ontworpen van de eerste verdieping zodat eenieders behoefte kan ingevuld worden. Vraag dit zeker na bij de makelaar of de architect voorafgaand aan de afbouw van jouw woning. De woningen worden gebouwd volgens de principes van houtskeletbouw, zijn energiezuinig en hebben een ruime tuin.

Het perceel

De 8 woningen worden gebouwd op een ruim perceel aan de kruising van de Sint Ambrosiusstraat en Kolonie in Lommel-Kolonie. Dit perceel is rustig gelegen en ligt in de nabijheid van de lagere school, het buurthuis De Kom, de Sint-Jozefkerk, sportfaciliteiten en tal van handelszaken.
Het perceel van are en centiare werd in 8 bouwpercelen, 1 toegangsweg, 1 te behouden houtwal opgedeeld via een verkavelingsvergunning. De verkavelingsvergunning werd afgeleverd op 12/02/2019. Er zijn 6 loten bestemd voor halfopen, één voor open en één voor gesloten bebouwing.

Contactgegevens - algemeen

Bouwheer

Balder BVBA
Dahlialaan 10
3550 Heusden-Zolder
Contact: Tom Sels - tom@balder.works - 0475/705240

Hoofdaannemer

Excellent Bouwen BV
Contact: Sarah – info@excellentbouwen.be – 0479/447388

Architect

Roel Tiri Architectenbureau BVBA
Statiestraat 49
3290 Diest
Contact: Roel Tiri – info@architect-tr.be - 0478/843951

Landmeter

Rik Boogers
Zilleweg 7
3920 Lommel
011/399729

Vastgoedmakelaar – verkoop

Marc Swevers Vastgoedmakelaar
Koolmijnlaan 38
3550 Heusden-Zolder
011/255155
Contact: Marc Swevers – marc@swevers.be - 0475/648350

Immo Novas (Lommel)
Dirk Van Ham
dirk@immonovas.be
0477/351844

Notaris

Notariskantoor Koen Vermeulen, Marijke Mellaerts & Valerie Maussen
Diestersesteenweg 67
3583 Paal
Contact: Valerie Maussen 011/455025

1. Voorafgaande opmerkingen

1.1 Plannen en afwijkingen

De kwaliteit en het concept van het gebouw liggen vast en zijn dus in principe niet wijzigbaar. De bouwheer kan echter op eigen initiatief en te allen tijde de hieronder beschreven materialen en/of installaties of de verwerking ervan wijzigen, in die mate dat de principes, het concept en de hoogwaardigheid van het project niet geschaad worden.

De plannen van de woonentiteit welke aan de koper overhandigd werden, dienen als basis voor het opstellen van de verkoopovereenkomst. Voor wat de afwerking van de woonentiteiten betreft zijn de aanduidingen op de plannen als louter indicatief te beschouwen, de beschrijving in dit lastenboek heeft steeds voorrang op aanduidingen op de plannen.

De afwerking van de woningen wordt eveneens voorzien door de bouwheer. De woningen worden afgewerkt opgeleverd.

Maatwijzigingen aan de plannen zijn steeds mogelijk, ten gevolge van stabiliteits- of technische redenen. De plannen werden te goeder trouw opgemaakt door de architect na opmeting van het terrein door de landmeter. De kleine verschillen welke zouden voorkomen, hetzij in meer hetzij in min, zullen beschouwd worden als aanvaardbare afwijkingen die in geen geval de overeenkomst op één of andere wijze zouden wijzigen. Eventuele maten op de plannen dienen dan ook te worden aanzien als “circa” maten.

Noodzakelijke aanpassingen uit constructief of esthetisch belang zijn toegestaan aan de bouwheer zonder voorafgaandelijk het akkoord van de kopers te bekomen.

1.2 Inbegrepen in de prijs:

- Het desbetreffende aandeel van de grond (via notariële akte), grondonderzoek, funderingen, ruwbouw en afwerking van de woning volgens bijgevoegde beschrijving.
- De erelonen van architecten en ingenieurs zijn inbegrepen in de verkoopprijs. Indien de koper zou overgaan tot wijzigingen zal hiervoor een supplementair ereloon gevraagd worden.
- De erelonen van de EPB-verslaggever, ventilatieverslaggever en veiligheidscoördinator zijn eveneens inbegrepen in de verkoopprijs. Indien de koper zou overgaan tot wijzigingen zal hiervoor een supplementair ereloon gevraagd worden.

1.3 NIET inbegrepen in de prijs:

- Onkosten, notaris, taksen toepasselijk op de verkoopwaarde van de woning aan de geldende tarieven, meer bepaald de registratierechten en BTW en dit conform en mits naleving van de toepassingsvoorwaarden van Tabel A, rubriek XXXI van Koninklijk Besluit nr. 20 tot vaststelling van de tarieven van de BTW.
- Nutsvoorzieningen: De aankoppelings-, inleidings-, aansluitings-, plaatsing-, verbruiks- en abonnementskosten van de nutsvoorzieningen (water, gas, elektriciteit, telefoon, TV-FM-

distributie, internet) alsook de kosten van de aansluiting en keuring van de riolering, zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs en vallen ten laste van de kopers. De kopers zullen op eerste verzoek hun aandeel in deze kosten voldoen.

1.4 Wijzigingen door de bouwheer

De bouwheer heeft het recht de plannen te wijzigen en andere materialen van gelijkwaardige kwaliteit te gebruiken als degene die in het bestek voorkomen, in de mate dat deze wijzigingen gevorderd worden door de architect, ingenieur, de bevoegde overheden, de verzekeringsmaatschappijen, de distributiemaatschappijen van water, gas, elektriciteit en dergelijke, of omdat de aannemer meent dat deze wijzigingen de gemeenschappelijke en/of privatieve delen of het nut ervan verbeteren, of nog omdat de aannemer 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 afwezigheid op de markt van de voorziene materialen, minderwaarde in de kwaliteit, onaanvaardbare vertragingen in de levering, faling van de leveranciers of onderaannemers enzovoort.

1.5 Afsluitingen/Bezoek van de bouwplaats

Tijdens de ganse duur van de werken wordt de bouwplaats afgesloten door middel van een voorlopige omheining. De bouwheer heeft het recht om op deze afsluiting of op het terrein publiciteit aan te brengen voor de ganse duur van de werken.

De toegang tot de bouwplaats is ten strengste verboden voor iedereen die niet betrokken is bij de uitvoering van de werken, behalve indien hij of zij een schriftelijke toestemming heeft of vergezeld is van de bouwheer. Dit houdt eveneens in dat de koper de bouwplaats niet op eigen initiatief mag of kan betreden. Ook tijdens het weekend of vakantiedagen is de bouwplaats niet toegankelijk voor bezoekers en de kopers. De bezoekers moeten zich in elk geval schikken naar het bouwplaatsreglement. De bouwheer wijst alle aansprakelijkheid af voor ongevallen die zich op de bouwplaats kunnen voordoen.

2. Ruwbouwwerken

2.1 Grondwerken

De werken omvatten alle grondwerken, nodig voor het uitgraven van funderingen, rioleringsbuizen en -putten. Overtollige grond wordt afgevoerd, conform de geldende reglementering.

2.1.1 Water in bouwputten en sleuven:

De aannemer treft de nodige maatregelen om de fundering op droge grond aan te leggen en zal zo nodig voldoende lang de grond bemalen om evenwichtsstoornissen of mogelijke schade aan gebuureigendommen te voorkomen.

2.1.2 Aanaarding:

De ruimte rondom de funderingsmuren wordt aangeaard met grond afkomstig van de uitgraving.

2.1.3 Aardingslus:

Aansluitend op het “Algemeen reglement op de elektrische installatie” (KB 10.3.’81, verschenen in het staatsblad op 20.4.’81) wordt een aardingslus onder de funderingen van de omtrek van het gebouw aangebracht.

2.2 Funderingen – draagvloeren

2.2.1 Funderingen en draagvloer niveau 0

De funderingen zijn uit te voeren in gewapend beton volgens de studie van de stabiliteitsingenieur die tevens de afmetingen en de samenstelling hiervan zal bepalen. Funderingen worden voorzien volgens de gegevens van het sonderingsverslag en de stabiliteitsstudie, in samenspraak met stabiliteitsingenieur.

2.2.2 Draagvloeren

De vloerplaat op niveau 1 en op niveau 2, worden, afhankelijk van de situatie en volgens opgave van de ingenieur, voorzien in houten tussenvloeren, berekend op basis van de stabiliteitsstudie. Uitvoeringsmodaliteiten, samenstelling en afwerking zullen uitgevoerd worden overeenkomstig de ingenieursstudie.

2.3 Rioleringen - Nutsleidingen

2.3.1 Algemene bepalingen:

Alle rioleringen, nutsleidingen, doorvoeren ed. worden uitgevoerd conform de gemeentelijke bepalingen of volgens voorschriften van de bevoegde diensten. Het regenwater wordt maximaal benut. De overloop van het regenwater wordt op het terrein weg gedraineerd, zoals gevraagd door de stad Lommel.

2.3.2 Regenwaterput

De woning wordt voorzien van een standaard regenwaterput met regenwaterfilter. De inhoud van deze regenwaterput bedraagt 5000 liter. Een regenwaterpomp wordt aangesloten op één van de toiletten, de wasmachine en 1 buitenkraan. Het mangat van de regenwaterput wordt verhoogd tot aan de nul-pas van buiten en afgedicht met een standaard (niet verstevigd, niet overrijdbaar) ijzeren putdeksel. Voor woningen van lot 5 en 6 wordt een overrijdbare regenwaterput voorzien met overrijdbaar ijzeren deksel, aangezien de regenwaterput onder de oprit zit.

2.4 Algemene Stabiliteit

Vloerplaten en wanden worden samen met de nodige kolommen, balken en lintelen uitgevoerd conform de richtlijnen van het ingenieursbureau. De architectuurplannen zijn zuiver informatief. Alle diktes en hoogtes worden aangepast aan de stabiliteitsberekeningen en stabiliteitsplannen. Berekeningen, ontwerp, fabricage, montage en oppervlaktebehandeling gebeuren overeenkomstig de wetgeving, normen en voorschriften terzake.

2.5 Bovengrondse constructie

2.5.1 Gevels

De gevels worden uitgevoerd met een houtskeletstructuur, thermische isolatie en een buitenafwerking in gevelbepleistering; plaatselijk wordt de gevelbekleding uitgevoerd in hout of een ander esthetisch verantwoord en duurzaam gevelmateriaal.

Bij aansluitingen van vlakke of hellende dakbedekkingen tegen gevelmetselwerk, worden loden slabben voorzien. De zichtbaar blijvende delen van de loden slabben mogen door de kopers/bewoners niet verwijderd of ingekort worden; functionaliteit primeert op esthetiek.

Er worden geen raam- en deurdorpels voorzien op vloerniveau. Er wordt voorzien dat de bestrating naadloos kan aangewerkt worden tot de onderzijde van ramen en deuren tot op vloerniveau.

Aan de voet van de muur is geïsoleerde plint voorzien afgewerkt met een pleisterlaag. De voet van de muur zelf is in zijn geheel waterdicht afgewerkt met PEC3000 waterdichte folies.

De aansluiting tussen het buitenschrijnwerk en gevelvlakken, worden niet afgewerkt met een elastisch blijvende kitvoeg (in een passende kleur), maar zijn voorzien van een waterdichte antraciete zwelband.

De gevels zijn afgewerkt in een witte pleisterlaag met een korrelgrootte van 1,5 mm, geheel volgens de regels der kunst. Een tweevoudige schilderlaag wordt aangebracht ter bescherming tegen vuil, als zelfreinigende eindlaag.

2.5.2 Houtskelet

Het houtskelet wordt opgebouwd met de balloon-methode, waarbij de buitenwanden niet onderbroken worden door een vloerplaat. De verdiepingsvloer hangt als het ware tussen de wandelementen. De isolatie in de buitenwanden loopt in zijn volle dikte ononderbroken door. De luchtdichting van de buitenschil is hierdoor eenvoudiger te realiseren. Alle naden van het gebouw worden luchtdicht afgetaped.

2.5.2.1 Wanden

De binnen- en de buitenwanden worden uitgevoerd in dragende houtskeletelementen vervaardigd uit Scandinavisch ovengedroogd vuren, type SLS. De verticale steunbalken, met afmetingen voor buitenwanden 140, 180, 200 of 300 mm en binnenwanden 90, 140 of 190 mm, worden geplaatst om de 36 cm tussen onderbalk en bovenbalk.

De wanden worden prefab geproduceerd in fabrieksomstandigheden en voorgemonteerd geleverd op de werf.

o Opbouw buitenwanden
- buitenzijde bekleed met een houtwolplaat 35 mm
- isolatie, in situ geblazen isofloc, voorzien tussen de verticale steunbalken
- Binnenzijde osb plaat

o Opbouw binnenwanden
- leidingsspouw met osb 12mm + gyproc
- isolatie, voorzien tussen de verticale steunbalken
- Beide zijden bekleed met gipskartonplaten van 12,5 mm dikte met in optie, osb 12mm erachter.

o Opbouw scheidingswanden tussen woningen
- isolatie, voorzien tussen de verticale steunbalken
- Beide zijden bekleed met gipsvezelplaten van 12,5 mm dikte met in optie, osb 12mm erachter.
- Deze wand voldoet aan de geldende akoestische, thermische en brandweernormen.

2.5.2.2 Koppelbalken:

Bovenop de wanden wordt er steeds een dubbele koppelbalk voorzien zodat extra draagkracht en verankering verkregen wordt.

2.5.2.3 Tussenvloeren:

Er wordt gewerkt met hoogwaardige I balken uit samengesteld hout of C24 gekeurde grenen massieve balken afstand van 40 tot 60 cm afhankelijk van de overspanning en de belasting. Van elke constructie wordt steeds een studie en berekening gemaakt. Stalen balken en of kertobalken, indien vereist, worden ingewerkt in de vloerconstructie.

2.6 Thermisch Isolatie

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

Het isolatiepeil voldoet aan de geldende EPB-regelgeving.

Conform de EPB berekening wordt een bepaalde dikte van gevelisolatiesysteem in houtwolplaten aangebracht voor de geveldelen in crepi. De houtwolplaten worden vervolgens met een onderpleister behandeld, waarin wapeningsweefsel verwerkt wordt. Na correcte uitdroging wordt de afwerking voorzien. De afwerking wordt voorzien in een korrelgrootte van 1,5 mm en krijgt een overschildering als eindlaag in een zelfreinigende verf.

Voor de geveldelen in hout worden houtwolplaten aangebracht, de dikte van deze isolatie dient conform de EPB berekening te gebeuren.

2.7 Akoestische Isolatie

2.7.1 Akoestische isolatie van woningscheidende wanden

De nieuwe woningscheidende wanden worden uitgevoerd conform de basis-comforteisen van de geldende akoestische norm.

2.7.2 Andere akoestische maatregelen, ter bevordering van het basiscomfort

De koper mag geen werken uitvoeren of geluid producerende toestellen zodanig tegen wanden monteren, waardoor het effect van de akoestische isolatie teniet gedaan wordt. Eventuele deurbelzoemers, analoge klokken met geluid, inbouwluidsprekers e.d. zullen zo flexibel mogelijk gemonteerd of akoestisch los ingebouwd worden.
Ophangtoiletten worden gemonteerd met de standaard-beschikbare middelen voor verbeterd akoestisch comfort.

2.7.3 Invloed van het gedrag, leefgewoonten 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 andere bewoners. Ondanks alle genomen constructieve maatregelen, kan niet vermeden worden dat er enig geluid hoorbaar is in de woningen, afkomstig van andere woningen: er wordt immers gestreefd naar een akoestisch basis-comfort.

3. Dakwerken

3.1 Hellende daken

De hellende daken worden uitgevoerd in leien in donkere, antraciete kleur.

3.2 Platte daken

De platte daken worden voorzien van een waterdichte opbouw aangebracht, bestaande uit een dampscherm + thermische dakisolatie (boven verwarmde ruimtes) en een tweelaagse bitumineuze dakbedekking in gemodificeerde (verbeterde) bitumen of EPDM. Het plat dak is bijkomende geisoleerd met PIR.

De dakranden worden uitgevoerd in zwarte aluminium dakrandprofielen.

4. Buitenschrijnwerk

De buitenramen en -deuren van het gebouw zijn in gemoffelde aluminiumprofielen met thermische onderbreking, vast of opendraaiend, draaikip- of openschuivend, volgens de plannen, en voorzien van dubbele isolerende beglazing en het nodige beslag. De gebruikte profielen zijn van goede kwaliteit en garanderen een dichtheid voor water, wind en geluid volgens de huidig geldende normen. Zij zullen bovendien bestand zijn tegen al de normale atmosferische invloeden.

De kleur van de ramen binnen en buiten is RAL 9005.

Alle beslag heeft een standaardbeveiliging tegen inbraak. De woning wordt opgeleverd met standaard slotcilinders en 3 standaardsleutels per deur. Indien gewenst, kan na de oplevering en mits goedkeuring van een bijkomende offerte, een veiligheidscilinder en veiligheidssloten besteld worden bij de installateur van het buitenschrijnwerk. Op die manier is de koper zeker dat er geen andere exemplaren van sleutels de ronde doen van tijdens het bouwproces.

Vliegenramen, screens (inbouw of opbouw) en rolluiken zijn niet voorzien. Vliegenramen kunnen steeds na de oplevering aangeboden worden.

5. Binnenschrijnwerk

5.1 Binnendeuren

Standaard MDF schilderklare deuren, met deklijsten en prefabomlijsting. Ook het nodige hang- en sluitwerk is hier inbegrepen (scharnieren, sloten, sleutels). Conform de EPB-berekening wordt er een opening van 1 cm onder de deuren voorzien.

5.2 Trappen

De trappen worden uitgevoerd in hout. In principe wordt geen trapleuning voorzien, behalve daar waar geen borstwering aanwezig is. Dit wil zeggen dat aan de opgaande treden in de inkomhal op het gelijkvloers wel een borstwering met leuning wordt voorzien. Voor de loten 11, 10, 7 en 8 is een vaste trap voorzien tot op de zolder.

5.3 Venstertabletten

Alle ramen, behalve de ramen tot op de nulpas, worden voorzien van een venstertablet voorzien van kopschotten. De venstertabletten zijn standaard voorzien in aluminium RAL 9005.

6. Pleisterwerken – Gipskartonwerken – Schilderwerken

6.1 Gipskartonwerken

Alle wanden en plafonds zijn afgewerkt met gipskartonplaten (dikte 12.5mm). De wandplaten zijn voorzien van afgeschuinde langskanten. De plafondplaten zijn voorzien van afgeschuinde langs- en kopse kanten. Ze worden te lood, uitgelijnd en vlak tegen de elementen geschrankt geschroefd. In de badkamer worden de wanden afgewerkt met groene waterwerende gipskartonplaten.

De voegen worden eerst opgevuld met pleistermortel, samenstelling van de mortel zoals voorgeschreven door de fabrikant van de gipskartonplaten. In de natte plaaster wordt een glasvezel versterkte voegband ingewerkt. Wanneer de plamuurlaag volledig droog is, wordt een afwerklaag aangebracht. Voor de buitenhoeken wordt gebruik gemaakt van cornerbeats (alu-wapeningsprofiel). Alles is vlak en schilderklaar afgesmeerd. Onder “vlak” en “schilderklaar” dient verstaan te worden dat de wanden en plafonds klaar zijn voor de werken van de schilder die o.a. omvatten: het voorbereiden (uitplamuren), schuren, aanbrengen van een grond- en/of hechtingslaag en het schilderen of behangen ervan.

Er wordt speciaal de aandacht op gevestigd dat er zich in de eerste jaren, ter plaatse van de voegen in de breedplaatvloeren of voorgespannen welfsels, en daar waar verschillende bouwmaterialen samengevoegd worden, lichte krimpscheurtjes kunnen voordoen, die echter geen enkel gevaar opleveren op gebied van stabiliteit. Deze krimpscheurtjes zijn inherent aan de gebruikte bouwmethode en dienen als dusdanig door de kopers aanvaard te worden. Bij een eerstvolgende schilderbeurt kunnen zij op een eenvoudige manier gedicht worden en zullen zij zich nadien normaal gezien niet meer vertonen.

6.2 Schilderwerken

Er worden geen schilderwerken voorzien door de aannemer. Dit dient door de kopers zelf voorzien en bekostigd te worden. Wij voorzien graag een prijsofferte voor de schilderwerken op vraag van de kopers zodra hun wensen kenbaar zijn.

7. Chape, vloerisolatie, vloer en muurbetegelingswerken

7.1 Vloerisolatie

De vloer van de gelijkvloerse verdieping wordt thermisch geïsoleerd met gespoten purisolatie. Zie ook artikel 2.6.1. en opgelegde eisen van de EPB- berekening. Ook de nodige dikte hiervan wordt bepaald in samenspraak met de EPB-verslaggever.

7.2 Chapewerken

Er zal gebruik gemaakt worden van een cementchape voor de wegwerking van de vloerleidingen. De chape zal voldoende dik zijn en gewapend worden waar nodig.

7.3 Vloer

De tegels worden gekozen bij een firma of verdeler aangesteld door de verkoper. Gezien de coördinatie en de juiste maatvoering de verkoper toebehoren, is het niet toegestaan zelf de aankoop, noch de plaatsing te verzorgen zonder uitdrukkelijke schriftelijke overeenkomst met de

verkoper. De waardes die hierna vermeld worden zijn steeds de handelswaarde in de toonzaal van de leverancier inclusief BTW.

De definitieve keuze van de vloeren, plinten, wandtegels en vloerbekleding gebeurt door de koper, bij een handelaar door de aannemer aangeduid. De tegels worden voorzien om gekleefd te worden op de chape. Alle ruimtes behalve de slaapkamers zijn met tegels voorzien. Alle betegelde ruimtes, behalve de bergingen hebben een handelswaarde van €30/m² inclusief btw. In de bergingen bedraagt de handelswaarde €20/m² inclusief btw. Er is geen getegelde inloopdouche voorzien.

De plaatsing is inbegrepen in de aankoopprijs van de woning, voor zover het gekozen formaat tussen 20/20 en 45/45 is en de tegels in recht verband geplaatst worden. Voor plaatsingswijzes anders dan het recht verband, of voor kleinere of grotere formaten of voor gerectificeerde tegels zal een supplement voor speciale plaatsing gevraagd worden. Standaard worden de vloertegels grijs gevoegd met cementspecie. Indien er gekozen wordt voor een keramische parketimitatie of tegels groter dan formaat 60x60 zal er met een speciale lijm gewerkt worden die het gebruik van een ontkoppelingsmat overbodig maakt. Hiervoor wordt ook een supplement aangerekend.

Vloeren en plinten worden niet doorgeplaatst onder baden of eventuele stortbaden.

In de slaapkamers wordt een vloerbedekking van laminaat voorzien met een particuliere prijs van € 20.00/m2 incl. BTW. De plaatsing is tevens inbegrepen in de aankoopprijs van de woning. Onder de laminaat wordt eerst een vochtwerende en isolerende folie geplaatst van 3mm dikte. De overgangen naar de nachthal worden afgewerkt met aluminium overgangsprofielen.

Bij de vloertegels is een stenen plint voorzien van 7 cm hoogte, uitgezonderd bij wanden met muurtegels, met een particuliere prijs van € 8.50/lopende meter incl. BTW. De plinten zijn in alle met tegels gevloerde ruimtes voorzien. In de slaapkamers is een MDF-plint voorzien met een particuliere prijs van € 6.05/lopende meter incl. BTW. Bij de stenen plinten wordt de overgang vloer naar plint afgewerkt met siliconen. De bovenzijde van de plint wordt niet afgekit. MDF plinten worden helemaal niet afgekit.

Muurbetegelingswerken: Muurtegels badkamer en wc. Er worden 10m² wandtegels voorzien en geplaatst in douche en op de afkastingen van de sanitaire blokken. Achter de tegels in de douche wordt een vochtvlies geplaatst. De tegels worden lichtgrijs gevoegd. Zichtbare kanten van de tegels worden afgewerkt met een PVC- hoekprofiel. Er zijn geen keukentegels voorzien in de standaard aanneming.

8. Keuken

Het keukenmeubilair wordt vervaardigd uit hoogwaardige en weerstand biedende materialen. De aanduidingen op de plannen zijn louter illustratief. Voor ieder woning wordt individueel een voorstel uitgewerkt. De keukens worden gekozen bij de door de aannemer aangeduide leverancier voor de particuliere prijs van € 10 550,87 inclusief BTW. De prijs is de particuliere prijs voor de levering en de plaatsing van de keuken incl. toestellen van het merk Siemens, zoals in de toonzaal geprijsd.

Keuken moet gekozen worden bij Franssen keukens te Lommel.

9. Sanitaire installatie

9.1 Plaatsen van de leidingen

Alle warm- en koudwatertoevoeren en alle afvoeren worden voorzien met een inplanting zoals gesuggereerd op de plannen. Ook aan vorst blootgestelde leidingen worden voldoende beschermd indien nodig en tevens voorzien van kranen voor het afsluiten en ledigen. Ook worden de kranen voor de aansluiting van de wasmachine, verwarmingsketel en voor de vaatwasmachine, voorzien. De woningen zijn voorzien voor het gebruik van condenserende droogkasten.

9.2 Regenwaterrecuperatie

De aannemer voorziet in een ondergrondse regenwaterput met regenwaterfilter (of combitank) om het hergebruik van regenwater mogelijk te maken. De wachtbuis zal tevens voorzien worden. Er wordt een regenwaterpomp met automatische vulset geplaatst zodat het regenwater kan gebruikt worden voor de wc's, wasmachine en buitenkraantje kant terras.

9.3 Sanitaire toestellen – Sanitair meubilair

We voorzien 2 standaard Geberit hangtoiletten, 1 handwasser, 1 uitgietbak, 1 dubbel badkamermeubel met 2 wastafelkranen en 1 douche.

De voorziene handelswaarde voor de aankoop van sanitaire toestellen bedraagt € 2 700,00 excl. BTW. Voor de aankoop van het badkamer meubilair bedraagt dit € 1 680,00 excl. BTW.

De "handelswaarde" is de particuliere verkoopprijs van de sanitaire toestellen zoals weergegeven in de showroom, geplaatst en exclusief BTW. Dit bedrag dient besteed te worden bij Desco Lummen. De plaatsing van de sanitaire toestellen zitten in de prijs van de woonentiteit begrepen.

10. Verwarmingsinstallatie en ventilatie

10.1 Verwarming door middel van vloerverwarming

De verwarming zal uitgevoerd worden volgens het principe van centrale verwarming met een condensatie gaswandketel 108 % rendement, voor de voeding van de radiatoren en de warmwaterbereiding. De ketel zal een condenserende ketel zijn, van het gesloten type met een gedwongen afvoer. De verwarming gebeurt door middel van vloerverwarming op gelijkvloerse verdieping. De kamerthermostaat bevindt zich in de leefruimte. Op de eerste verdieping wordt geen verwarming voorzien, tenzij in de badkamer een lage temperatuur radiator.

10.2 Ventilatie

Er wordt een ventilatiesysteem type D geïnstalleerd met warmteterugwinning. Een ventilatiesysteem D wilt zeggen dat er toevoer van verse buitenlucht in de droge ruimtes is en afvoer van vervuilde lucht van de vochtige ruimtes naar buiten. De debieten dienen bepaald te worden door de ventilatieverslaggever.

Doorstroomopeningen (spleet onder de deur of permanente opening) wordt voorzien zoals aangegeven door de ventilatieverslaggever.

11. Elektrische installatie

11.1 Algemeenheden

De elektrische installatie zal voldoen aan de wettelijke bepalingen van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installatie (AREI) aangevuld met de voorschriften van de stroomverdeler (technische regels van het C.E.T.) en de voorschriften van Sibelga.

11.2 Leidingen, schakelaars, contactdozen

Een ingewerkte plaatsing voor leidingen wordt overal voorgeschreven. In de woning is er een zekeringenkast met automatische zekeringen voorzien. De schakelaars zijn gekeurd, type Niko, (kleur: wit-, of ivoorkleurig) en voldoen aan de voorschriften ter zake. De normale plaatsing gebeurt op ± 1.10 m boven de pas. De contactdozen zijn van een gekeurd type welk voldoet aan de voorschriften ter zake om de luchtdichtheid van het gebouw te bevorderen. De plaatsing gebeurt normaal ± 20 cm boven de afgewerkte pas, behalve waar anders vermeld op de plannen.

11.3 Verlichtingstoestellen

Er worden geen verlichtingsarmaturen noch lampen voorzien door de aannemer. Deze dienen door de koper zelf voorzien, geplaatst en bekostigd te worden. Bij de oplevering voorzien wij per ruimte 1 peer met lamp zodat iedere ruimte een basisverlichting heeft.

11.4 Rookmelders

Er wordt een rookmelder in de woon/eetruimte en overloop geplaatst.

11.5 Speciale technieken

11.5.1 Telefoon

De werkelijke aansluiting aan het telefoonnet is niet inbegrepen en dient geplaatst te worden door de individueel gekozen leverancier van de telefonie.

11.5.2 Radio- en TV-distributie

De installateur voorziet de nodige muurdoorvoeringen, inbouwdozen en leidingen volgens de voorschriften van de maatschappij. Binnen in de woonentiteit dienen de modem, digicorder, digibox of dergelijke geplaatst te worden door de nutsmaatschappij in opdracht en onder toezicht van de koper.

11.5.3 Algemeen nutsleidingen

Alle invoeren en tellers van de maatschappijen, worden voorzien in de berging. Vanaf de berging worden dan leidingen getrokken naar elk aansluitpunt.

Kosten van de nutsleidingen zijn niet inbegrepen en worden apart doorgerekend aan de koper.

12. Overzicht keuzelijst met gegevens leveranciers

- In bijlage 1 vindt u een overzicht per woning van de standaardbudgetten voor vloeren, plinten, muurtegels en terrastegels terug naar keuze, die u kan maken bij Mar-Sel.

- In bijlage 2 vindt u een opstelling en voorbeeldofferte (conform met het voorziene budget) van de keuken terug.
- Sanitaire toestellen en badkamermeubels zijn vrij te kiezen bij Desco. Budget voor sanitaire toestellen is 2700 EUR (exclusief BTW), budget voor badkamermeubel is 1680 EUR (exclusief BTW)

13. Gegevens Bouwteam

Mar-Sel

Roosterstraat 6, 3560 Lummen, www.mar-sel.be

DESCO Lummen

Dellestraat 12, 3560 Lummen www.desco.be

Franssen keukens

Edward Anseelestraat 20, 3920 Lommel www.franssen.be

14. Voorakkoord ondertekenen

De koper verklaart hierbij dat hij grondig kennis heeft genomen van hetgeen in dit bestek vermeld is en verklaart zich hiermee akkoord de volgende keuze te hebben gemaakt.

De koper verklaart hiermee woning lot nr. ..... te kopen voor de som van ..... Euro

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

Getekend te ....., op ...../...../.....

De koper naam:.....