

DE MATEN

6 Energiezuinige schakelwoningen

VERKOOPSLASTENBOEK

werfadres Schurfstraat, 3600 Genk



INHOUDSOPGAVE

1. Algemeen	3
1.1. Voorwoord	3
1.2. Voorstelling van het project.....	3
De Ligging.....	3
Duurzaam bouwen is bouwen voor de toekomst.....	4
1.3. Betrokken partijen.....	4
Bouwheer / Promotor.....	4
Info & verkoop	4
1.4. Algemene bepalingen	4
1.5. Afmetingen en vermeldingen op de plannen.....	5
1.6. Toegang tot de werf	5
1.7 Taksen en rechten.....	6
2. Bouw	6
2.2. Ruwbouw.....	6
2.2.1. Grondwerken.....	6
2.2.2. Funderingen en gewapend beton.....	6
2.2.3. Gevels.....	6
2.2.4. Binnenmuren en binnenkant der buitenmuren	7
2.2.5. Vloerplaten.....	7
2.2.6. Daken	8
2.2.7. Regenwaterafvoeren.....	8
2.2.8. Riolering.....	8
2.2.10. Isolatie.....	9
2.3. Technieken.....	9
2.3.1. Kokers, verluchtingen en afvoerleidingen.....	9
2.3.2. Elektriciteit.....	9
2.3.3. Sanitaire installatie.....	10
2.3.4. Verwarmingsinstallatie op gas.....	10
2.3.5. Radiatoren of convectoren	11
2.3.6. Ventilatie.....	11
2.3.7. Brandbeveiliging	11
2.3.8. Nutsvoorzieningen	11
2.4 Afwerking.....	12
2.4.1 Vloerafwerking.....	12
2.4.2. Wandafwerking.....	12
2.4.3. Venstertabletten	13
2.4.4. Binnenschrijnwerk.....	13
2.4.5. Keukeninstallatie en keukentoestellen	13
2.4.6. Decoratiewerken.....	14
2.4.7. Private tuinen	14
3. Keuzemogelijkheden en wijzigingen.....	14
3.1. Algemeen.....	14
3.2 Keuze of wijziging	15
3.3 uitvoering werken door derde.....	15
4. Oplevering	15
4.1. Voorlopige oplevering	15
4.2. Definitieve oplevering.....	16
4.3. Verborgen gebreken	16
4.3. Tienjarige aansprakelijkheid.....	16
4.4. De “Wet Breyne” is van toepassing voor dit project.....	17
5. Ondertekening.....	17

I. Algemeen

1.1. Voorwoord

Dit verkoopslastenboek heeft tot doel de kopers van de woningen een duidelijk en overzichtelijke beschrijving te geven van de kwaliteit en van de binnen- en buitenafwerking van het project in zijn omgeving.

Als promotor willen wij van de ligging en de vele mogelijkheden van de site gebruik maken om een hoogkwalitatief woonproject te ontwikkelen.

Bereikbaarheid, groen, water, rust, veiligheid, degelijkheid, ... zijn termen die het ontwerp van "De Maten" bepaald hebben.

Wij hopen dat u even geboeid wordt door het project als wij het zijn.

1.2. Voorstelling van het project

Het project "De Maten" in Genk, is een referentieproject. De bouwheer is Hermans & Co uit Lanaken die de uitvoering van dit project van A tot Z zal opvolgen en als bouwheer met eigen mensen opgevolgd worden teneinde rechtstreeks over de kwaliteit te kunnen waken. De doelstelling bestaat erin om de unieke ligging en het potentieel van de site maximaal aan te wenden in het voordeel van kwalitatief wonen.

De Ligging

Mede door zijn centrale ligging en vlotte bereikbaarheid, wil dit project een ruim publiek aanspreken dat enerzijds rust & groen en anderzijds stad & bereikbaarheid als prioritair beschouwen voor hun leefomgeving.

Rust & groen

Het project is goed gelegen in de verkaveling Schurfstraat te Genk. Een rustige en landelijke omgeving tussen Genk en Diepenbeek.

Het natuurgebied "De Maten" ligt op wandelafstand. Dit is een van de merkwaardigste natuurgebieden van Vlaanderen. Je kan hier wandelen in een bonte verzameling landschappen die ontstaan zijn tussen de vele vijvers. De zachte natuurlijke helling van de Stiemerbeekvallei vormt de zijflank van de vijvers in De Maten. Door de flauwe hellingsgraad konden reusachtige rietvelden ontstaan. Zij zijn een ideale woonplaats voor riet- en moerasvogels.

De site heeft een rechtstreekse verbinding met de fietsroutes die Genk verbinden met Hasselt en vele andere bestemmingen.

Stad & bereikbaarheid

Vanaf de Schurfstraat bereikt men op 2,5km de Hasseltweg, het centrum van Genk of de oprit van de snelweg E314.

Duurzaam bouwen is bouwen voor de toekomst.

Er werd bijzonder aandacht besteed aan het duurzaam karakter van wonen en bouwen.
Een overzicht:

Energie:

De individuele gasketels hebben de meest recente technologie met een maximale warmterecuperatie, hoog rendement en perfecte regelbaarheid.

Doorgedreven thermische isolatie wordt voorzien in de buitenschil van het project.

Water:

Het regenwater wordt maximaal opgevangen in grote ondergrondse buffertanks en hergebruikt voor toiletspoeling en onderhoud van de tuinen.

Materialen:

Het geheel is volledig op traditionele wijze gebouwd. De voorzieningen inzake thermische en akoestische isolatie overtreffen ruim de eisen op vlak van EPB, zodat het energieverbruik tot het uiterste minimum beperkt blijft. De gevel zal uit bakstenen opgetrokken worden, hetgeen milieuvriendelijk is voor vele jaren.

1.3. Betrokken partijen

Bouwheer / Promotor

Hermans & Co N.V., Nijverheidslaan 116 te 3620 Lanaken
tel: 089/ 72 20 01 - fax: 089 72 20 25
info@hermansenco.be - www.hermansenco.be

Info & verkoop

Jurimex - Bochtlaan 32 A te 3600 Genk
tel: 089 308 700 - info@jurimex.be - <http://www.jurimex.be/>

De onderaannemers welke door en met de aannemer verbonden zijn worden door de eigenaar-koper niet erkend in deze hoedanigheid. De eigenaar-koper handelt alleen met de bouwpromotor-verkoper. De bouwpromotor-verkoper behoudt echter zijn rechten ten opzichte van de onderaannemers.

1.4. Algemene bepalingen

Deze beschrijving is een benaderende omschrijving van de privatieve delen van het te bouwen project 6 energiezuinige schakelwoningen "de Maten" in Genk. De gegevens hierna vermeld zijn niet limitatief en hebben slechts tot bedoeling de koper uitgebreid in te lichten over de te verwachten en de te voorziene bouwwerkzaamheden.

Het gebouw wordt opgetrokken in duurzame materialen van eerste keus, vrij van alle gebreken die de stevigheid en het esthetisch uitzicht van het gebouw waarborgen. Voor dit bouwproject is een maximaal E- peil 60 opgelegd. In het postinterventie dossier van de EPB studie wordt per woning de juiste berekende E- peil weergegeven.

1.5. Afmetingen en vermeldingen op de plannen

De bouwplannen dienen als basis voor het opstellen van het verkoopcontract. De architect heeft zijn plannen te goeder trouw opgemaakt op basis van de opmeting van het terrein. De eventuele verschillen die zouden voorkomen, in plus of in min, zullen beschouwd worden als aanvaardbare afwijkingen die in geen geval aanleiding geven tot schadevergoeding, noch van de koper, noch van de bouwheer. Eventuele aanpassingen om constructieve of esthetische redenen zijn toegelaten zonder voorafgaandelijk akkoord van de kopers.

De werken zullen door de bouwpromotor uitgevoerd worden met kwalitatieve materialen. De bouwpromotor behoudt zich het recht voor wijzigingen aan te brengen in de keus van de materialen voor esthetische, technische of commerciële redenen. Bovendien kunnen de veranderingen eveneens voortspuiten uit economische noodzakelijkheid (vb. afwezigheid materialen op de markt, minderwaarde van de voorhanden kwaliteit enz.). De nieuwe materialen mogen in geen geval van mindere kwaliteit zijn.

Indien er tijdens de uitvoering van de werken zou blijken dat er in het belang van het complex of om esthetische of technische redenen maatafwijkingen nodig zijn, dan staat het de bouwpromotor vrij deze door te voeren, dit zonder dat de eventuele kopers hiervoor enige schadevergoeding kunnen vragen, van welke aard ook, of dat er van enige prijsherziening sprake kan zijn. Dit is ook van kracht voor eventuele maatafwijkingen met de werkelijk voorziene maten van het bouwperceel of het op te richten complex. Zichtbare balken en kolommen zullen als normaal worden beschouwd, evenals sommige leidingen, al dan niet vermeld op de plannen.

De afmetingen van de leidingkokers, enz zijn enkel ten titel van indicatie aangeduid en worden bepaald door de leverancier, die de studie zal uitvoeren.

De kopers kunnen tegen eventuele wijzigingen, op geen enkel gebied, bezwaar maken of enige vorm van schadeloosheid vragen.

De bouwpromotor beslist en behoudt zich het recht voor de uitvoering van de werken toe te vertrouwen aan aannemers, zowel wat betreft de ruwbouw als de afwerking en dit voor de verschillende bouwdelen en bouwtechnieken. De bouwpromotor zal waken over een perfecte uitvoering van de werken door eventuele onderaannemers. De bouwpromotor verbindt zich ertoe het bovenvermelde complex te bouwen overeenkomstig bijgevoegde plannen door bouwpromotor-verkoper en koper getekend en aanvaard.

1.6. Toegang tot de werf

Omwille van veiligheidsredenen en de ermee samenhangende verantwoordelijkheid is de toegang tot de werf streng verboden voor iedereen die niet betrokken is bij de werken. Tijdens de weekends en de bouwvakantiedagen is de werf gesloten.

De koper zal toegang hebben tot de bouwwerf mits voorafgaandelijk akkoord en voor zover hij begeleid is van een afgevaardigde van de bouwpromotor- verkoper, slechts na afspraak. Dit om redenen van veiligheid en in overeenstemming met de verzekeringsvoorwaarden.

Elk bezoek zal tot op de dag van de voorlopige oplevering op hun eigen risico zijn, waarbij zij geen verhaal kunnen uitoefenen tegen de verkoper, de bouwpromotor, de architect of de aannemer in geval van een gebeurlijk ongeval tijdens een bezoek aan de werf. Alle bezoekers moeten zich schikken naar het bouwplaatsreglement.

De koper- eigenaar heeft het recht en de plicht de werken te volgen en zijn eventuele klachten onmiddellijk kenbaar te maken.

1.7 Taksen en rechten.

De bouwtaken op het werk, de onkosten van zegels en notaris, inschrijvingen der documenten en de belastingen over de toegevoegde waarde op de volledige aannemingssom en eventuele meerkost registratiekosten als gevolg van herziening van grondprijzen zijn ten laste van de koper.

2. Bouw

2.2. Ruwbouw

De gehele constructie zal uitgevoerd worden volgens de richtlijnen van de architect, EPB-verslaggever, de veiligheidscoördinator, de stabiliteitsingenieur en andere aan te stellen deskundigen.

2.2.1. Grondwerken

Alle grondwerken gaan tot op voldoende stabiele lagen voor het verwezenlijken de bebouwing. Bij de grondwerken zijn inbegrepen, het wegvoeren van de overtollige grond niet geschikt voor de aanvullingen en het aanvoeren van ontbrekende geschikte grond voor het verwezenlijken van de inplanting zoals aangegeven op de plannen. Ze worden uitgevoerd overeenkomstig de stabiliteitsstudie van de aangestelde ingenieur volgens de uitgevoerde grondsonderingen.

De standaardprijsberekening is gebaseerd op een peil van het maaiveld dat ± 10 cm lager ligt dan het "nul"-referentiepunt, de deurdorpels van de toegangsdeuren.

2.2.2. Funderingen en gewapend beton

De volledige betonstudie, met inbegrip der betonbewapening wordt door een stabiliteitsingenieur berekend en dit volgens de van kracht zijnde normen. Het gebouw is geplaatst op een volle gewapende betonplaat, die de volledige stabiliteit en veiligheid verzekert.

De uitvoering der gewapende betonwerken gebeurt onder controle van de verantwoordelijke stabiliteitsingenieur. Het beton draagt het Benor keurmerk.

De dimensies alsook de locaties van de balken en kolommen, weergegeven op de plannen zijn enkel ten titel van inlichting en kunnen wijzigen in functie van de eerder vermelde stabiliteitsstudie.

Structurelementen gewapend beton

Samenstelling C25/30, grind 4-28.

Uitvoering, wapening, afmetingen cfr. de opgave van de stabiliteitsingenieur. Het beton wordt aangeleverd door een gespecialiseerde firma (Benor-gekeurd).

Structurelementen staal

Alle structurelementen krijgen een corrosiebeschermende behandeling. Voor buitentoepassingen is dit dmv thermisch verzinken en voor binnen toepassingen dmv een roestwerende grondverf.

2.2.3. Gevels

Parament

De gevels zijn opgebouwd uit een geheel van materialen volgens de aanduidingen op de bouwaanvraagplannen en/of de geveldetails. Het gevelmetselwerk wordt opgetrokken in een handvormsteen en is verankerd met spouwhaken aan de binnenmuur.

De voegen worden achteraf plat opgevoegd met voegspecie, waarbij de kleur in harmonie met de omgeving gekozen wordt.

Uitvoeringsprincipe in drie afzonderlijke delen uitgevoerd:

- Het volledig dragend binnendeel van de buitenmuren over de volledige hoogte
- Het aanbrengen van de isolatie over de volledige oppervlakte
- Het optrekken van het parament.

Schrijnwerk

Alle buitenramen en -deuren worden uitgevoerd in PVC- profielen met thermische onderbreking. De ralkleur wordt nog bepaald door de architect en de bouwpromotor. Alle ramen worden voorzien van isolerende beglazing, volgens de eisen in de EPB- studie. De bewegingsrichtingen wordt voorzien zoals aangeduid op de plannen. Het beslag en de sluitingen van de ramen en deuren wordt aangepast ivf de afmetingen en gewicht van de ramen en deuren teneinde een goede stabiliteit te geven. Het wordt bijgesteld en gesmeerd opgeleverd. Het beslag en de krukken zijn wit of in een bepaalde ralkleur.

De buitendeuren zijn voorzien van een volledig ingewerkt deurslot met een centrale slotkast en een driepuntsveiligheidsslot met stiftsluiting en een inox deurtrekker.

Rolluiken en screens zijn niet voorzien in de constructie en er is ook geen voorziening voor inbouwrolluiken of screens mogelijk. Indien de koper dit wenst zal hij dit voor de aanvang van de uitvoering van de werken melden.

Het buitenschrijnwerk wordt aangesloten aan het omringend metselwerk d.m.v. een plastisch blijvende kit. Kleur aan te passen aan de kleur van het metselwerk en het buitenschrijnwerk.

De poorten, indien van toepassing, zijn kantel poorten.

De dorpels onder alle raam- en deuropeningen worden uitgevoerd in blauwe hardsteen en/of aluminium. De deurdorpels worden voorzien van een opkant.

Dorpels in arduin worden uitgevoerd met een dikte van 5 cm en voorzien van een doorlopend ingewerkte druiplijst.

Vochtisolatie

Speciale aandacht wordt besteed aan de vochtisolatie, door het aanbrengen van waterkeringen onder de vorm van waterdichte isoleerlagen ten behoeve van de drainage van spouwvocht, en om opstijgend vocht tegen te gaan. Alle opgaande muren worden ter hoogte van de vloerplaat en ter hoogte van de grondkering, voorzien van een gewapende vochtfolie om opstijgend vocht te voorkomen. Tevens wordt deze folie voorzien boven alle raam- en deuropeningen en verder overal waar nodig om vochtindringing te vermijden.

2.2.4. Binnenmuren en binnenkant der buitenmuren

Deze wanden worden opgetrokken in geperforeerde baksteen (type snelbouw of gelijkwaardig) met een dikte die varieert naargelang hun functie, dragend of niet-dragend. Boven raam- en deuropeningen worden, naargelang de overspanning; geprefabriceerde lateien, ter plaatse gestorte betonnen balken of metalen liggers toegepast. Alle metselwerken worden vlak en recht uitgevoerd volgens de regels van de kunst.

Garage- en buitenberging wanden zijn in beton of/en betonblokken uitgevoerd die voldoen aan NBN B 21-001.

2.2.5. Vloerplaten

De draagstructuur van de vloer van het gelijkvloers is in beton, de verdiepingsvloeren en het platte dak zijn voorzien in welfsels en dit volgens de stabiliteitsstudie.

De elementen zijn BENOR- gekeurd en worden berekend volgens de voorschriften van de fabrikant op basis van een belasting van 350 kg/m². Een druklaag in beton wordt in een dikte van 3 cm aangebracht als versterking, zodanig dat ze één geheel vormt met de onderliggende vloerelementen.

2.2.6. Daken

Vlakke daken

De afhelling van de daken wordt gerealiseerd door een uitvulling bestaande uit een mengeling van een licht materiaal en cement of een gelijkwaardige uitvulling. De dakbedekking is voorzien van de nodige verluchtingen, volgens voorschriften van de fabrikant dakbedekkingen. De dakbedekking zal bestaan uit dichtingbanen van week PVC / EPDM of bitumineuze bedekking vol gekleefd, zonder ballast. De dakisolatie wordt voorzien volgens de eisen in de EPB- studie.

De platte daken zijn niet beloopbaar.

Alle doorvoeren in lood, kunststof of pvc zijn aangepast aan de dakbedekking.

De dakranden worden afgewerkt met geëxtrudeerd aluminium dakrandprofielen van min 5 cm hoogte in een ralkleur.

Hellende daken

Deze zullen in houtconstructie worden opgebouwd, alle hout is behandeld tegen zwammen en verrotting. Afmetingen volgens plan ingenieur stabiliteit.

De houtconstructie wordt degelijk verankerd aan de dragende delen.

Onder de dakbedekking in zwarte pannen wordt een onderdak geplaatst. Als dakisolatie wordt een combinatie van minerale wol en een harde isolatieplaat voorzien volgens de eisen in de EPB- studie. De nodige slabben, loketten en aansluitbanden in lood worden angewend om de verscheidene aansluitvoegen tussen constructiedelen regendicht af te werken.

2.2.7. Regenwaterafvoeren

De regenafvoerbuizen worden uitgevoerd in natuurzink (Zn 0,8). Doorsnede i.f.v. de af te voeren oppervlakten. Ze worden verticaal geplaatst met beugels en sluiten water- en reukdicht aan op het ondergrondse rioleringsnet. Naargelang de aansluiting van de dakwaterafvoer worden er dakkolken met bijhorende tapbuizen, bladvangsers en kiezelroosters toegepast.

2.2.8. Riolering

Alle leidingen zijn uit te voeren in harde buizen uit PVC met een aangepaste diameter, voorzien van de nodige hulpstukken. De leidingen worden geplaatst met voldoende helling en met inbegrip van alle hulpstukken.

Het geheel wordt ter hoogte van de perceelgrens op de gemeentelijke riolering aangesloten.

Iedere woning wordt voorzien van een prefab regenwaterput met een inhoud van 5000 liter en een ondergronds infiltratieput.

Bijzondere aandacht werd besteed aan het rioleringscircuit bestaande uit 4 afzonderlijke trajecten zodat geuroverdracht uitgesloten is.

A circuit : regenwater voor regenwaterpomp

B circuit : regenwater afkomstig van terrassen en beloopbare delen

C circuit : sanitair water

D circuit : toilet

De interne leidingen C en D zijn voorzien van een primaire ontluchting ter voorkoming van het leegzuigen van toestellen.

2.2.10. Isolatie

Thermische isolatie

In alle buitengevelconstructies, dakconstructies en vloeren gelijkvloers zijn thermische isolatiematerialen voorzien. Ook ter voorkoming van alle mogelijke koudebruggen wordt een thermische isolatie geplaatst. De isolatiematerialen met hun dikte zijn zo voorzien dat de gehele woning voldoet aan de huidige EPB- regelgeving.

Akoestische isolatie

De gemeenschappelijke muren tussen de woningen onderling worden ontdubbeld en voorzien van akoestische isolatie die een volledige akoestische scheiding vormt tussen de woningen.

2.3. Technieken

2.3.1. Kokers, verluchtingen en afvoerleidingen

De schachten zijn voldoende ruim bemeten, zodat de diverse leidingen ordelijk worden opgesteld. Alle schachten voldoen aan de geldende brandweervoorschriften. In de woningen kan een openhaard tegen meerprijs geplaatst worden.

2.3.2. Elektriciteit

Algemeen: de elektrische installatie wordt uitgevoerd volgens de geldende Belgische normen en voorschriften van de elektriciteitsmaatschappij en het A.R.E.I. De installatie wordt gekeurd door een erkend controleorganisme.

De voedingskabel van het net tot de teller en de aansluitkosten worden voorzien en betaald door de bouwpromotor- verkoper aan Infrac en nadien doorgefactureerd aan de koper.

De installatie wordt uitgevoerd in thermoplastische buizen en/of kabels ingewerkt in muren en of vloeren (uitgezonderd deze de garage welke in opbouw geplaatst worden. De schakelaars en stopcontacten zijn van het standaardtype in witte uitvoering. De lichtsakelaars zijn van het type tuimelschakelaars, geen drukknoppen. Een individueel verdeelbord met automaten en differentieelschakelaars is aanwezig in de berging op het gelijkvloers niveau.

De volledige installatie wordt gekeurd door een erkend controleorganisme.

De installatie wordt opgeleverd zonder verlichtingsarmaturen.

Per woning is een elektriciteitsplan opgesteld dat de basisvoorzieningen weergeeft. Dit plan maakt integraal deel uit van het verkoopbundel.

Bij uitvoering zullen de gevraagde wijzigingen t.o.v. de basisvoorzieningen verrekend worden.

Aanpassingen aan het elektriciteitsplan zijn mogelijk op voorwaarde dat de koper dit 30 dagen voor de plaatsing in een nieuw elektriciteitsplan bevestigt. Zonder wijziging in de hoeveelheden is er geen prijswijziging, extra stopcontacten, lichtpunten of schakelaars kunnen mits een meerprijs.

Basisuitrusting elektra is afhankelijk van de grootte van de woningen (zie plannen)

2.3.3. Sanitaire installatie

Afvoerleidingen

Alle afvoerbuizen zijn BENOR- gekeurd. De secties worden bepaald door de installateur en de installatie wordt voorzien van alle nodige reukafsnijders, ontluchters en hulpstukken.

De afvoeren van sanitair water en toiletten zullen voor heel het gebouw een afzonderlijk circuit hebben.

Toevoerleidingen

Elke woning heeft zijn persoonlijke meter.

Er is een toevoer van koud en warm water voorzien voor elk toestel. Uitgezonderd voor gaswandketel, wasmachine, afwasmachine, toiletten en handwasbakje (wc) is enkel koud water voorzien. De aanvoerleidingen zijn geïsoleerd en voorzien in Niron PPR of gelijkwaardig.

Toestellen

De waarde van de sanitaire toestellen met aanhorigheden, vertegenwoordigt de som van 3.650,00 € excl. BTW voor iedere woning. De plaatsing is inbegrepen in dit bedrag.

Per woning is een sanitairplan opgesteld dat de basisvoorzieningen weergeeft. Dit plan maakt integraal deel uit van het verkoopbundel. Toestellen naar keuze van de koper dienen aan de promotor mee te worden gedeeld. Kopers kunnen hun keuze vastleggen in de door de bouwpromotor uitgekozen toonzaal. Bij uitvoering zullen de gevraagde wijzigingen t.o.v. dit plan verrekend worden.

Basisuitrusting

- Badkamer:

wastafelmeubel met dubbele lavabo, lavabomengkranen, spiegel en tablet
vlakke douchebak (90x90) met douchegarnituur
douchedeur in transparant veiligheidsglas
hangtoilet porselein, wit met toebehoren
handdoekradiator

- Toilet:

hangtoilet porselein, wit met toebehoren
handenwasser met koudwaterkraan

2.3.4. Verwarmingsinstallatie op gas

De woningen worden individueel verwarmd met een combi condensatie- gaswandketel van het gesloten type, gestuurd door een kamerthermostaat met dag- en nachtregering, geplaatst in de woonkamer en een buitenvoeler. De ketel zorgt ook voor het warm water volgens het doorstroomprincipe. Het vermogen van de ketel wordt aangepast aan de warmteverliesberekening. De collectoren naar zowel de sanitaire toestellen als naar de radiatoren worden in het zicht opgesteld in de nabijheid van de cv-ketel.

De leidingen naar de verwarmingstoestellen zijn voorzien in tweepijpleidingen in kunststof. De vermogens van de verwarmingsketels zijn afgestemd op de standaard badkamers. Bij keuze van extra toestellen door de koper of toestellen met een groter warmwaterdebiet dient ook het vermogen van de verwarmingsketel aangepast te worden in functie van de toestellen, hier zal dan een verrekening dienen te gebeuren.

2.3.5. Radiatoren of convectoren

Uit wit gelakt plaatstaal met inbegrip van thermostatische radiatorkraan. De verwarmingslichamen zijn voorzien van een bovenrooster en zijbekledingen. De verwarmingslichamen die niet in leefruimte (gestuurd door klokthermostaat) staan zijn uitgerust met thermostatische radiatorkranen.

Afmeting volgens de vooraf uitgevoerde verwarmingsstudie waarbij volgende gewaarborgde temperaturen worden gehandhaafd: Living 22°C, Slaapkamers 20°C, Keuken 22°C, Badkamer 24°C. (Het warmteverlies is berekend bij continue buitentemperatuur van -8°C)

Er worden geen verwarmingslichamen voorzien in de wc, berging en garage.

Vloerverwarming kan toegepast worden maar dient reeds in de ruwbouwfase aangegeven te worden. Hiervoor zal een prijsvoorstel uitgewerkt worden in samenspraak met onze installateur.

2.3.6. Ventilatie

De ventilatie wordt voorzien volgens systeem C+ evo II (mechanische afvoer en natuurlijke aanvoer). Bij dit systeem plaatsen wij een ventilatie-unit in de technische ruimte waarop kanalen aangesloten worden, die de ventilator verbindt met de zogenaamde "natte" ruimten zoals de keuken, berging, toilet en de badkamer en zorgen voor extractie. Impuls gebeurt via geïntegreerde roosters boven de ramen in de slaapkamers en de living. Het geheel zal voldoen aan de voorschriften uit de EPB- studie.

2.3.7. Brandbeveiliging

In elke woning wordt in de hal en nachthal een rookmelder geïnstalleerd, conform het advies van de stedelijke brandweer.

2.3.8. Nutsvoorzieningen

De water-, gas-, elektriciteit- en T.V.-distributie-, telefoon- en rioleringsaansluiting, alsmede het plaatsen van de meters, blijven ten laste van de kopers.

- a. Elektriciteit + TV: individuele aansluiting voor elektriciteit en TV
- b. Telefoon: er wordt per woning 1 voorziening voor de telefoonaansluiting geplaatst.
- c. Water: individuele meter.
- d. Gas: individuele meter.

De meters worden geplaatst zoals voorzien op het plan.

Aansluitingskosten van de meters voor gas, riolering, water, telefoon, elektriciteit en kabel- tv vallen ten laste van de kopers. De abonnementskosten, het verbruik en de kosten van de rioleringskeuring zijn eveneens ten laste van kopers.

2.4 Afwerking

2.4.1 Vloerafwerking

Er wordt overal een cementchape aangebracht. De dikte wordt aangepast in functie van de vloerafwerkingen. Afhankelijk van de ondergrond wordt er geopteerd om de chape zwevend of hechtend te plaatsen. Alle zwevende vloeren worden gewapend met een stalen draadnet. Alle vloeren worden geplaatst op een vlakke cementchape met een aangepaste lijm.

Voorziene vloeren met particuliere prijs (toonzaal) exclusief BTW.:

- leefruimte / keuken: tegelvloer (aankoopwaarde € 30,00/m² excl. BTW)
- hall: tegelvloer (aankoopwaarde € 30,00/m² excl. BTW)
- badkamer: tegelvloer (aankoopwaarde € 30,00/m² excl. BTW)
- slaapkamer: (aankoopwaarde € 30,00/m² excl. BTW)
- berging: tegelvloer (aankoopwaarde € 30,00/m² excl. BTW)
- plinten aangepast aan de vloeren (aankoopwaarde €8,00/lm)

De plaatsing van de harde bevoering is voorzien in traditionele tegelformaten (bv. 30x30cm t.e.m. 45X45cm), in vierkant geplaatst met een cementgrijze voeg.

De keuze van de tegels gebeurt door de koper, bij een handelaar die door de promotor - aannemer wordt aangeduid.

Het is mogelijk dat er voor bepaalde materiaalkeuzes, legpatronen, tegelformaten, formaten met uitzonderlijk veel snijverlies of omwille plaatsingseisen, welke afwijken van het gewone standaard voorzieningen, een meerprijs voor de plaatsing wordt gerekend.

Parketvloeren kunnen door hun hoge vochtgevoeligheden aanleiding geven tot het uitlopen van de contractuele uitvoeringstermijn en er wordt voor de plaatsing een meerprijs gevraagd. (nota: waar de faiencetegels op de vloer beginnen zijn standaard geen plinten voorzien.)

2.4.2. Wandafwerking

Pleisterwerk

In één laag op alle muren en plafonds, gelegen binnen de gesloten woonruimte. Al de plafonneringwerken worden uitgevoerd volgens de algemeen geldende normen en volgens de regels van het vak. De muren en plafonds beneden peil 0 worden niet bepleisterd. De schuin liggende plafonds zullen bekleed worden met gipskartonplaten of gyplat. De voegen en gaten zullen glad afgewerkt worden.

Alle pleister- en gipsplaatwerken worden opgeleverd “klaar voor de schilder” maar niet schilderklar. Onder “klaar voor de schilder” 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. 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 pleisterwerk beantwoordt aan de normen van het WTCB.

Daar het mogelijk is dat er na een tijd scheurtjes in het pleisterwerk voorkomen, door de werking van het gebouw etc., is het aangeraden om ofwel niet onmiddellijk te schilderen, ofwel om een elastische scheuroverbruggende afwerking (bv. glasvliesbehang) te gebruiken.

Wandtegels

Voorziene wandtegels met particuliere prijs (toonzaal) exclusief BTW:

- Keuken: tussen hang –en onderkasten (aankoopwaarde € 25.00/m²)
- WC & badkamer/douche: (aankoopwaarde € 25.00/m²)

Er worden 20m² wandtegels voorzien per woning. Voor de uitvoering van de wandtegels dient in overleg met de betrokken project verantwoordelijke bepaald te worden welke wanden en tot welke hoogte u wenst te betegelen. De definitieve keuze hiervan gebeurt door de koper, bij een handelaar die door de promotor wordt aangeduid. De verrekening in min of meer volgt na opmeting ter plaatse.

De plaatsing van de wandtegels is voorzien in traditionele tegelformaten (bv. 20x30cm of 20x20cm), in vierkant geplaatst. Het is mogelijk dat er voor bepaalde materiaalkeuzes, legpatronen, tegelformaten, formaten met uitzonderlijk veel snijverlies of omwille plaatsingseisen, welke afwijken van het gewone standaard voorzieningen, een plaatsingsmeerprijs wordt gerekend.

Alle wandtegels worden gelijmd.

Achter de tegels aan douche en bad wordt steeds een waterdichte folie geplaatst.

Aansluitingen tussen de sanitaire toestellen en de tegels worden gekit. (sanitaire kit)

2.4.3. Venstertabletten

Uitvoering in gepolijste natuursteen jura grau of gelijkwaardig, geschikt voor tabletten met een dikte van 2 cm. Het tablet springt 2 cm uit tov het pleisterwerk.

Indien de koper opteert voor een ander soort materiaal dan zal hierover een verrekeningsvoorstel ter goedkeuring worden voorgelegd door de promotor - aannemer aan de koper. Als scheiding tussen verschillende vloerafwerkingen wordt een stofdorpel voorzien uit het zelfde materiaal als gekozen werd voor de venstertabletten.

2.4.4. Binnenschrijnwerk

De binnendeuren zijn vlakke tubespaan verfdeuren, voorzien van standaard deurbeslag met binnendeursloten van het type klavierslot en een houten omlijsting. Er kunnen andere deuren of glazen deuren gekozen worden. De meerprijs hiervan wordt bevestigd na bezoek aan een door ons vastgelegde toonzaal.

Er is een verniste houten trap inclusief houten trapleuning voorzien. Er wordt een zolderval geplaatst die toegang geeft naar de zolder.

2.4.5. Keukeninstallatie en keukentoestellen

Per woning is een volledig ingerichte keuken met toestellen voorzien met bijhorend budget. Dit keukenplan maakt integraal deel uit van de verkoopbundel en dient als basis bij het opstellen van eventuele verrekeningen. De koper is vrij een andere keuken te kiezen bij de door de bouwpromotor-verkoper aangeduide keukenleverancier. De keuze van de koper zal alvorens de bestelling van de keuken, bevestigd worden door de koper aan de hand van een gedetailleerd verrekeningsvoorstel. Alle basisaansluitingen voor water en elektriciteit zijn voorzien.

2.4.6. Decoratiewerken

De schilderwerken van de private delen zijn niet inbegrepen en deze delen zullen ongeschilderd worden opgeleverd. Alle pleister-, gipskartonwerken en binnendeuren worden opgeleverd "klaar voor de schilder" maar niet schilderklar.

Geen enkel meubel noch inbouwkast zal voorzien zijn met uitzondering van de meubels en inbouwkasten die in dit document beschreven worden (keuken, wc, badkamers, douches,...)

De vaste of losse meubels, alsook de installaties die gebeurlijk op zekere verkoopplannen en in de brochure zouden voorkomen, zijn slechts figuratief aangebracht (artistieke impressie) en als dusdanig te beschouwen, tenzij uitdrukkelijk vermeld in bovenstaande beschrijving.

2.4.7. Private tuinen

De inrichting en beplanting met haagbeuk van de private tuinen op het gelijkvloers is inbegrepen. De bouwheer voorziet een genivelleerd terrein met gras. Hekwerken aan de private tuinen worden eenvormig uitgevoerd. Conform de verkavelingsvoorschriften zal een haagbeuk op de scheidingen voorzien worden.

3. Keuzemogelijkheden en wijzigingen

3.1. Algemeen

Indien de koper wijzigingen verlangt aan de oorspronkelijke plannen ofwel andere materialen wenst dan de beschreven in het lastenboek, dan zal hij deze veranderingen tijdig aan de promotor dienen aan te vragen, zodat het vastgestelde werkschema niet zou worden verstoord of schade berokkend worden aan de onderneming. De wijzigingen die zouden aangebracht worden aan dit beschrijvend lastenboek op aanvraag van de kopers, zullen enkel de private afwerking mogen betreffen.

Het project in kwestie vormt gedeeltelijk een gemeenschappelijk werk en eigendom. Mits toestemming van de bouwheer / architect kunnen wijzigingen toegestaan worden, als deze geen wijziging van de bouwopdracht inhouden.

Op aanvraag van de kopers kunnen bepaalde wijzigingen. Dit voor zover de gevraagde wijzigingen tijdig gebeuren, er geen afbraakwerken voor nodig zijn en het administratief en technisch mogelijk is. De eventuele wijzigingen mogen ook geen negatief gevolg hebben voor de andere eigenaars-kopers van het bouwproject.

Indien de bouwpromotor - verkoper oordeelt dat hij de gewenste wijzigingen kan aanbrengen, zal hij de koper een geschreven staat van de globale prijs laten geworden, voor deze meerwerken met de nodige rechtvaardiging van de hoeveelheden en eenheidsprijzen. Deze werken en wijzigingen kunnen pas uitgevoerd worden na schriftelijk akkoord van de koper- eigenaar. Vanzelfsprekend zal de opleveringsdatum verlengd worden met de tijd nodig voor de uitvoering van deze supplementaire werken.

Op alle uitgevoerde veranderingswerken wordt een meerkost aangerekend voor de administratieve en uitvoerings- en coördinatiekosten. De veranderingswerken worden betaald in twee schijven, 30% bij aanvang der werken en 70% bij voltooiing.

De koper kiest de afwerkingsmaterialen uitsluitend in de toonzalen, die door de promotor zijn aangeduid. De koper maakt zijn definitieve keuze ten laatste binnen de 15 dagen bekend nadat de bouwpromotor hem om die informatie heeft gevraagd. Indien de koper zijn keuze laattijdig formuleert kan de bouwpromotor de keuze zelf bepalen.

Indien de kopers andere dan in dit lastenboek beschreven materialen wensen, zal dit aanleiding geven tot een verrekening. Materialen van een geringere verkoopswaarde dan voorzien in dit bestek worden niet toegelaten m.a.w. minwaarden of minhoeveelheid worden niet aanvaard.

3.2 Keuze of wijziging

Keuze: in dit geval kiest de klant uit een aantal materialen of types binnen het standaardpakket dat aangeboden wordt. Keuzemogelijkheden geven geen aanleiding tot verrekeningen, tenzij er voor bepaalde varianten een meerkost bepaald wordt.

Wijzigingen: Wanneer de aanpassingen op vraag van de klant bijkomend werk vereisen van architect of ingenieur, of wanneer de klant kiest voor materialen en/of afwerkingen die buiten het standaardpakket vallen. Wijzigingen geven steeds aanleiding tot prijsaanpassingen.

3.3 uitvoering werken door derde

Mede omwille van redenen van coördinatie en verantwoordelijkheid kunnen wijzigingen en meerwerken alleen worden uitgevoerd door aannemers aangeduid door de bouwpromotor.

Voor de voorlopige oplevering is het de koper niet toegelaten werken te laten uitvoeren door derden of door zichzelf. Indien de koper, zonder mede weten van de promotor, zelf of via derden werken uitvoert aan het goed, geldt dit als de aanvaarding van de werken en komt dit dus overeen met een blanco voorlopige oplevering. De promotor wordt in dit geval ontslaan van alle verantwoordelijkheid en garantie ten opzichte van de koper voor wat betreft zijn werk. Elke vorm van ingebruikname geldt eveneens als aanvaarding van de werken.

4. Oplevering

4.1. Voorlopige oplevering

Indien de koper het door hem gekochte bouwdeel betreft zonder officiële toestemming, dan wordt er verondersteld dat er geen opmerkingen zijn of dat deze, indien ze er waren, verholpen zijn. Vanaf dit ogenblik aanvaardt de koper de oplevering en aanvaardt hij ook de overdracht van de risico's. Indien de koper op het ogenblik van de wettige of onwettige inbezitneming de prijs en het toebehorende van zijn ruimte nog niet volledig betaald zou hebben, zal de bouwpromotor- verkoper alle bewarende maatregelen mogen treffen.

De bouwpromotor- verkoper is niet gebonden de gekochte woning, garage of berging af te leveren en de sleutel te overhandigen alvorens de koper de volledige prijs heeft betaald, inbegrepen eventuele meer- of minwerken. Elke schade, voortvloeiend uit niet-betaling, volgens overeenkomst door de koper, valt uitsluitend ten laste van de koper, dit voor gans het project.

Het overhandigen van de sleutels wordt beschouwd als voorlopige oplevering. De voorlopige oplevering houdt in dat de koper vanaf dat ogenblik het gebouw in zijn zichtbare staat aanvaardt.

De voorlopige oplevering wordt vastgelegd bij geschreven proces-verbaal, tegensprekelijk opgesteld. Op het ogenblik van de voorlopige oplevering wordt in aanwezigheid van de koper, de promotor en de architect een schriftelijk verslag opgemaakt, van de punten die de bouwpromotor nog binnen de kortst mogelijke termijn in orde dient te brengen. Voor de uitvoering of verbetering van de gemelde gebreken wordt op dat ogenblik een schriftelijke overeenkomst gemaakt. De bouwpromotor- verkoper- aannemer verkrijgt vrije toegang mits twee werkdagen op voorhand de eigenaar in te lichten over de uit te voeren werken.

De voorlopige oplevering wordt verleend, ook al worden er gebreken of fouten vastgesteld waarover de architect adviseert dat er verbeteringen of herstelling aan te brengen zijn, voor zover deze fouten en hun herstelling de bewoonbaarheid of het normaal gebruik van het gebouw niet in het gedrang brengen.

Het postinterventie- dossier van de veiligheidscoördinator en het EPB dossier worden binnen de 6 maanden na de voorlopige oplevering afgeleverd. Dit dient door de klant worden bijgehouden in functie van eventuele verdere verkoop van het onroerend goed.

De verkochte eigendommen moeten afgeleverd worden volgens de kwaliteit vastgelegd in de beschrijving van materialen en plannen, waarvan een exemplaar door beide partijen werd ondertekend. De woningen worden voor de oplevering ontdaan van alle puin en afval en gereinigd.

Tot aan de voorlopige oplevering of wat hiervoor kan doorgaan is de bouwpromotor- verkoper gebonden de bewarende maatregelen te treffen aangaande de bouwwerken en zijn materialen.

Vanaf de inbezitneming of de voorlopige oplevering of wat hiervoor kan doorgaan zijn alle kosten ten laste van de koper eigenaar (vb. elektriciteit, water, onderhoud, enz.)

4.2. Definitieve oplevering

De definitieve oplevering heeft plaats 12 maanden na de voorlopige oplevering of wat daarvoor kan doorgaan. Vijftien (15) dagen na de vermelde periode zal de bouwpromotor- verkoper door toedoen van een aangetekend schrijven aan elke partij afzonderlijk, dewelke ook afzonderlijk optreden, datum en uur te kennen gegeven worden, dat er tot de definitieve oplevering zal overgegaan worden. Zo de koper- eigenaar aan de uitnodiging geen gevolg geeft, wordt er verondersteld dat het gekochte pand in goede staat verkeert.

Een jaar na de voorlopige oplevering is de definitieve oplevering verworven tenzij de koper hem tijdens deze waarborgperiode schriftelijk opmerkingen heeft geformuleerd die onder de wettelijke aansprakelijkheid vallen. In het geval van vervreemding van het goed na de voorlopige oplevering, is de definitieve oplevering van rechtswege verworven.

Na de definitieve oplevering is de bouwpromotor- verkoper niet meer gebonden volgens art. 1642 van het Burgerlijk Wetboek voor wat de zichtbare gebreken betreft. De bouwpromotor- verkoper blijft gebonden ten overstaan van de verborgen gebreken en dit volgens art. 1643. Niettemin is deze waarborg beperkt tot deze die de bouwpromotor- verkoper zelf ontvangt van de onderaannemers- leveranciers en ieder andere betrokkene bij de verantwoordelijkheid betreffende de tienjarige aansprakelijkheid.

4.3. Verborgen gebreken

Indien de koper zou nalaten de opmerkingen vermeld in 4.1 te overhandigen dan zal de bouwpromotor- verkoper dit beschouwen als geen opmerkingen.

De koper dient de promotor per aangetekende brief binnen een termijn van drie maand na het verschijnen van een verborgen gebrek op de hoogte te brengen, op straffe van nietigheid.

De vorderingen voor gebreken moeten ingediend worden voor het verstrijken van de hierboven vermelde vaste termijn, op gevaar van verval overeenkomstig art. 1658 van het Burgerlijk Wetboek.

4.3. Tienjarige aansprakelijkheid

De termijn van zijn tienjarige aansprakelijkheid gaat in op datum van de voorlopige oplevering.

Vanaf de dag van de voorlopige oplevering dient de koper de woning te verzekeren tegen brand en stormschade en is dit ook de datum waarbij alle risico's worden overgedragen.

4.4. De “Wet Breyne” is van toepassing voor dit project.

De woningbouwwet van 9 juli 1971 tot regeling van de bouw en de verkoop van te bouwen woningen of appartementen, beter bekend als de “Wet Breyne, beschermt de kandidaat-koper tegen de opname van onrechtmatige bedingen in de contracten en tegen het risico van insolventie van de medecontractant. Om deze bescherming te garanderen zijn de meeste bepalingen van de wet van dwingend recht, zodat er niet van kan worden afgeweken. De door de “Wet Breyne” geboden bescherming situeert zich voornamelijk op het vlak van de duidelijkheid en de volledigheid van het contract. Zij garandeert de toekomstige eigenaar ondermeer:

- Een volledige en correcte informatieverstopping.
- Een verplichte zekerheidsstelling te verschaffen door de bouwprofessioneel.
- Een vooraf vastgestelde totaalprijs evenals strikte betalingsmodaliteiten en beperking van de voorschotten.
- Transparante uitvoeringstermijnen.
- Verplichte dubbele oplevering.
- Streng aansprakelijkheidsregels.
- Een adequate sanctie

Het ereloon van de architect en de ingenieur is inbegrepen in de verkoopprijs voor zover er geen wijzigingen komen aan de oorspronkelijke plannen, eventueel gevraagd door de koper.

Indien de koper zich laat bijstaan door een externe architect, ingenieur, expert of adviseur draagt hij vanzelfsprekend zelf de kosten ervan. Alleen de contractuele bepalingen tussen de bouwheer en koper zijn bindend.

5. Ondertekening

Dit verkoopplannenboek bevat **17** bladzijden en werd opgemaakt om te voegen bij de verkoopovereenkomst. Deze beschrijving beperkt de verkoop door zijn opsomming en vervangt of vervolledigt de aanduidingen op de plannen.

Dit document wordt in twee exemplaren opgemaakt en door beide partijen ondertekend. Elke partij verklaart een ondertekend exemplaar ontvangen te hebben.

De koper verklaart hierbij grondige kennis te hebben van hetgeen in dit verkoopplannenboek vermeld is.

Onduidelijkheden werden op verzoek aan de koper uitgelegd. De koper verklaart dat de woning werd verkocht met de afwerking hierin zoals in dit verkoopplannenboek beschreven zonder verdere uitzonderingen en mondelinge afspraken, tenzij expliciet vermeld en door de verkoper ondertekend.

Opgemaakt te Genk ____ 2019.

Voor afgifte van algemeen bestek
De verkoper/ bouwpromotor,
Hermans & co

Voor ontvangst van algemeen bestek
De kopers,