LASTENBROCHURE CASCO PLUS

# 2 HOB gelegen in de Stationsstraat te Houthalen

**ONTWERP- en BOUWTEAM**

ARCHITECT Pieter Verjans

Kerkstraat 3/6

3730 Hoeselt

INGENIEUR STABILITEIT BTMC BV

Sprinkelestraat 93

3690 Zutendaal

STUDIEBUREAU – EPB - VEILIGHEID GHW Studiebureau

Opitterpoort 10

3960 Bree

BOUWPROMOTOR Immo-GC

Herebaan-Oost 28A

3530 Houthalen

RUWBOUW FUNDERING EN OPGAANDE METSELWERKEN

VOORAFGAANDE WERKZAAMHEDEN

Alle werken i.v.m. de inrichting van de werf geschieden volgens de voorschriften van het A.R.A.B. Dit omvat onder meer het plaatsen van een werfkeet, toilet, bouwkraan, stellingen. Een tijdelijke bouwplaatsschutting wordt geplaatst volgens de voorschriften van de lokale overheid. Een voorlopige aansluiting voor elektriciteit van de werfkast wordt voorzien tot aan de oplevering met de koper.

AFBRAAKWERKEN EN GRONDWERKEN

Onder grondwerken wordt verstaan alle grond- en graafwerken noodzakelijk voor de uitvoering van de bouwwerken (funderingen, rioleringen, putten, enz...).

FUNDERINGEN

De fundering maakt het voorwerp uit van de stabiliteitsstudie op basis van grondsonderingen. Het funderingssysteem wordt gekozen in functie van het niveau waarop voldoende draagkrachtige ondergrond gevonden wordt. Funderingen worden minimaal aangezet op vorstvrije diepte en op onaangeroerde grond. De afmetingen van de funderingen worden bepaald in functie van de voorziene belastingen. Indien de stabiliteitsstudie een ander systeem uitwijst, zal dit zo worden uitgevoerd. Een aardingslus voor de elektrische installatie wordt onder de funderingen aangebracht over de volledige buitenomtrek van het gebouw, dit volgens de voorschriften van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI - KB 10.03.1981 - BS 29.04.1981). Bij de plaatsing wordt elk contact tussen de koperen geleider en elk ander metaal vermeden.

BETON

Betonkwaliteit wordt bepaald volgens de specificaties van de stabiliteitsstudie. De voor de fabricatie van het beton gebruikte materialen beantwoorden aan de voorschriften van NBN B 15-001.

WAPENING

De wapeningen worden uitgevoerd in overeenstemming met de voorschriften van NBN B15-104 en volgens de specificaties van de stabiliteitsstudie.

ELEMENTEN IN GEWAPEND BETON: KOLOMMEN, BALKEN, TRAPPEN

Kolommen, balken en trappen in gewapend beton worden uitgevoerd in overeenstemming met de uitvoeringsplannen van de stabiliteitsstudie. De werken in gewapend beton beantwoorden aan de normenreeks NBN B15 en bijlagen. Waar koudebruggen kunnen ontstaan, worden de elementen in gewapend beton geïsoleerd door een verloren bekisting in geëxtrudeerd polystyreen of door een koudebrug onderbrekingsprofiel, steeds volgens de aanwijzingen van de stabiliteitsstudie. Zichtbaar blijvende delen die deel uitmaken van de ruwbouwconstructie in gewapend beton worden uitgevoerd in gladde bekisting.

STAALCONSTRUCTIE

De uitvoering van stalen profielen in of onder de vloerplaten gebeurt volgens de richtlijnen van de stabiliteitsstudie. Het gebruikte staal is normaal constructiestaal, kwaliteit AE 235-B. Liggers, opgelegd in metselwerk, worden waar nodig op een verdeelbalkje in gewapend beton geplaatst. Indien de ligger horizontale krachten moet kunnen overbrengen, zal deze door in beton ingegoten ankerbouten worden verankerd.

WELFSELS IN GEWAPEND OF VOORGESPANNEN BETON

Voor de draagvloeren worden hoofdzakelijk predallen of prefab welfsels gebruikt van gewapend beton. De vloerelementen worden steeds sluitend naast elkaar geplaatst. Op de welfsels of predallen wordt een betonnen druklaag aangebracht volgens specificaties van de stabiliteitsstudie. Indien de stabiliteitsstudie uitwijst dat bepaalde draagvloeren als ter plaatse te storten gewapende betonplaten uitgevoerd dienen te worden, dan zullen de door de ingenieur opgelegde specificaties eveneens nauwkeurig gevolgd worden.

DRAGEND METSELWERK

Dragende muren worden uitgevoerd in betonblokken of snelbouwmetselwerk: geperforeerde bakstenen voor gewoon metselwerk, vervaardigd uit alluviale klei. Alle nodige folies ter voorkoming van opstijgend vocht zijn voorzien. Als alternatief voor de hierboven beschreven werkwijze met traditioneel metselwerk kan geopteerd worden om de dragende muren uit te voeren in te verlijmen of d.m.v. pur te metselen snelbouwstenen. De stenen worden in verband geplaatst en verlijmd met speciaal voor deze toepassing ontwikkelde lijm- of purproducten. Hierbij wordt rekening gehouden met de richtlijnen van de stabiliteitsingenieur. De scheidingsmuren tussen de woningen worden ontdubbeld om contactgeluid te vermijden. In deze ankerloze ontdubbelde scheidingsmuren wordt een spouw gelaten, welke wordt opgevuld met akoestische isolatie met geringe stijfheid. De ontdubbelde scheidingsmuur bestaat steeds aan één kant uit betonblokken en aan de andere kant uit snelbouwstenen ofwel aan beide kanten uit betonblokken of snelbouwstenen. Aanzet van de snelbouwstenen op de betonvloer van het gelijkvloers is voorzien op een kimlaag (isolerende stenen). Waar nodig volgens de EPB studie wordt ook gebruik gemaakt van isolerende stenen.

NIET-DRAGEND METSELWERK

Het niet-dragend metselwerk wordt uitgevoerd in snelbouwsteen met een minimale dikte van 9 cm en met het dragend metselwerk verbonden bij de traditionele werkwijze of een gelijkwaardig te metselen materiaal, afhankelijk van de leveringstermijnen die op dat moment gelden. Waar nodig volgens de EPB studie wordt gebruik gemaakt van isolerende stenen.

SPOUWMUURISOLATIE

De spouwmuren worden geïsoleerd met stijve platen in PUR of PIR. Dikte en isolatiewaarde volgens opgave EPB- studie. De panelen worden met tand en groef sluitend tegen elkaar geplaatst en de aansluitingen worden afgeplakt. Er wordt gewerkt met aangepaste gegalvaniseerde spouwhaken die in de dragende constructie bevestigd worden. De isolatie sluit aan tegen het buitenschrijnwerk.

In geval van vertraging in leveringen, opgelegde quota in bestellingen, grondstoffenschaarste, schaarste product, extreem hoge prijzen van een bepaald type isolatie,… kan de bouwheer in overleg met de EPB-coördinator en architect opteren voor een **gelijkwaardig** alternatief in isolatie.

GEVELMETSELWERK

De gevelsteen wordt gemetseld in halfsteens verband. De kleur van de gevelsteen is een rood/bruin genuanceerde kleur. De voorkeur gaat uit naar het type ‘Handvorm WFD Oud Brabant’ van Vandersanden.

Deze zal worden ingevoegd in een grijze toon na het plaatsen van een aantal stalen.

ELEMENTEN IN NATUURSTEEN

Type en afwerking van de venstertabletten in arduin en aluminium volgens de opgave van de architect.

BUITENRIOLERING EN PUTTEN

Het rioleringssysteem wordt uitgevoerd conform de studie van het studiebureel of de architect en volgens de geldende regels voor de lozing van huishoudelijk afvalwater, opgelegd door de nutsmaatschappijen. Het rioleringssysteem omvat de leidingen in hard, versterkt en dikwandig PVC en alle nodige hulpstukken voor de afvoer van het afvalwater naar de openbare riolering. Alle buizen en hulpstukken zijn conform de geldende Belgische normen en dragen het Benor- keurmerk. De nodige toezichtsputten en ontstoppingsstukken worden voorzien voor het onderhoud en de controle. De nodige reukafsluiters worden voorzien waar noodzakelijk om hinderlijke geuren te vermijden.

Voor iedere woning wordt er een regenwaterput voorzien van 5.000 liter, onder de grond, in de zone in de voortuin voor de woning. Voor de woningen wordt er een infiltratiegedeelte voorzien van 900 liter in de zone in de voortuin voor de woning.

Er wordt minstens 1 wachtdoorvoer in de fundering en vloerplaat voorzien voor de persleiding en electrische leiding voor recuperatie van het regenwater en dit ter hoogte van de inkomhal, naast de energiebocht. Een regenwaterrecuperatiesysteem, filters als een pomp en bijhorende leidingen zijn voorzien in de aankoopprijs.

DAKWERKEN

DAKCONSTRUCCTIES – TIMMERWERKEN

De dakconstructie betreft een plat dak voorzien van roofing en wordt uitgevoerd conform plannen van de architect.. Isolatie volgens opgave van het studiebureau GHW wordt voorzien.. Carports zijn voorzien met stalen kolommen en de dakrand is afgewerkt met aluminium in dezelfde kleur als het buitenschrijnwerk.

ALGEMEEN

De afmetingen van de dakgoten, afvoerpijpen e.d., nodig om het regenwater af te voeren worden in overeenstemming gebracht met de dakoppervlakte, de hoeveelheid regenwater en de ligging van de riolering.

REGENWATERAFVOERBUIZEN

Regenwaterafvoeren zullen verdoken liggen in de gevel en zijn daardoor niet zichtbaar. Waar nodig worden reukafsluiters aangebracht. De regenwaterafvoerbuizen worden aangesloten op het rioleringsstelsel door middel van een aangepaste mofverbinding.

BUITENSCHRIJNWERK

Het buitenschrijnwerk wordt volledig op maat vervaardigd uit hoogwaardige profielen uit PVC dat zijn uitstekende isolatiewaarde waarborgt. De profielen hebben een zwarte kleur aan de buitenkant, zoals weergegeven op de plannen. Al het buitenschrijnwerk wordt voorzien van aangepast en stevig beslag. Mogelijks worden de schuiframen voorzien in aluminium in dezelfde zwarte kleur en dit omwille van stabiliteitsredenen.

PLAATSING

De plaatsing van het buitenschrijnwerk gebeurt in overeenstemming met de geldende normen en met aangepaste materialen, volgens de voorschriften van de fabrikant. Alle voegen rond het buitenschrijnwerk worden gedicht met soepel blijvende kit in een bijpassende kleur.

BEGLAZING

De buitenramen en -deuren worden voorzien van **dubbel** isolerend glas met een minimale Ug-waarde 1.0 W/m²K..

De dikte van de beglazing wordt bepaald in functie van de oppervlakte op basis van een winddruk van 633N/m².

Veiligheidsbeglazing wordt voorzien volgens de geldende norm.

AFWERKING

MUUR- EN PLAFONDBEPLEISTERING BINNEN

Alle binnenmuren en plafonds worden bepleisterd met gips. De stukadoor dient een werk af te leveren dat overeenstemt met de ‘normale’ afwerkingsgraad en de ‘normale’ uitvoeringsklasse zoals omschreven in het digest nr. 14 – 2016 van het WTCB.

Indien binnenkant deuropening mee gepleisterd dient te worden voor toepassingen als bijvoorbeeld een steellook deur of dergelijke, dan wordt hiervoor een supplement van 200,00EUR/deur gevraagd, BTW excl.

OPBOUW VLOEREN

De bouwheer voorziet de vloeropbouw, bestaande uit het door studiebureau GHW voorgeschreven type isolatie met opgelegde isolatiedikte , evenals chape bovenop de isolatie.

Voor de vloerisolatie gaat de voorkeur uit naar EPS, vakkundig geplaatst door een gespecialiseerde firma.

Er wordt door de bouwheer geen vloerafwerking bovenop de chape voorzien. De koper dient vooraf mee te delen welk type vloer hij na oplevering wenst te plaatsen zodat hiermee kan rekening gehouden worden bij het plaatsen van de chape.

RAAMTABLETTEN BINNEN

Worden standaard niet voorzien door de bouwheer. De plaats waar het tablet komt zal bepleisterd worden.

TRAPAFWERKING

De trappen worden voorzien door de bouwheer en ter plaatse in beton gestort. Afwerking/bekleding van de trap wordt niet voorzien door de bouwheer. De bouwheer voorziet hier standaard een opleg van 5 centimeter voor de afwerking. Mits schriftelijk akkoord kan de dikte van de opleg gewijzigd worden.

BINNENSCHRIJNWERK/ BINNENDEUREN

De binnendeuren worden door de bouwheer niet voorzien.

AFWERKING of AFKASTING VAN WANDEN OF PLAFONDS IN GYPROC EN (MAATWERK)KASTEN

Niet voorzien.

BRIEVENBUS

Niet voorzien.

TERRASSEN GELIJKVLOERS, TUINEN EN TOEGANGEN

Niet voorzien. De tuin wordt proper en vlak opgeleverd, er worden geen beplanting, gras, perceelsafscheidingen, aanvullingen/ophogingen met bv. zand of verhardingswerken voorzien. Uiteraard worden de perceelsgrenzen duidelijk weergegeven door de landmeter. De kopers dienen de verkavelingsvoorschriften van de gemeente te volgen.

.

SCHILDERWERKEN

Niet voorzien omwille van het casco karakter.

SCHOONMAAK

Bij de oplevering der werken worden alle ruimten bezemschoon (droog gekuist) ter beschikking gesteld.

KEUKEN

Niet voorzien omwille van het casco plus karakter.

BADKAMER – SANITAIRE TOESTELLEN

Niet voorzien omwille van het casco plus karakter.

TECHNIEKEN

VENTILATIESYSTEEM

Er wordt een balansventilatie systeem D Zehnder Q350 Quality met warmterecuperatie voorzien.

VERWARMINGSINSTALLATIE

Er wordt een lucht-water-warmtepomp Buderus Logatherm WPLS 6.2 RTS voorzien.

De buitenunit wordt vakkundig gemonteerd op de carport.

De woningen worden voorzien van vloerverwarming op het gelijkvloers en in de badkamer op verdieping één. De mogelijkheid om de slaapkamers en/of zolder te verwarmen kan optioneel bekeken worden.

Gastoevoer is niet voorzien.

AFVOEREN, LEIDINGEN VOOR KOUD EN WARM WATER

Alle leidingen hiervoor worden voorzien volgens wens van de koper. De bouwheer voorziet geen sanitaire toestellen (WC, bad, douche,…) of badkamermeubels.

ELEKTRISCHE INSTALLATIE

Wij voorzien een goed uitgeruste voorziening van stopcontacten, schakelaars en lichtpunten, dit van het merk NIKO. Zie bijlage.

De afdekplaatjes zijn van het type NIKO original white.

ZONNEPANELEN

Er zijn zonnepanelen voorzien voor 3360 Wpiek. Deze kunnen in optie uitgebreid worden indien gewenst.

NUTSVOORZIENINGEN

De aansluitingen en infrastructuurvoorzieningen in opdracht van de nutsmaatschappijen Fluvius, De Watergroep, Proximus en/of Telenet en de gemeente Houthalen zijn voor last en rekening van de koper.

BETALING

GRONDPRIJS

Bij het verlijden van de notariële akte moet de prijs van de grondaandelen worden betaald aan de eigenaar van de grond.

CONSTRUCTIEWAARDE

De constructiewaarde, zijnde de totale prijs min de grondprijs, is te betalen volgens volgende schijven aan Immo-GC. Bij elke schijf moet ook de daarop verschuldigde BTW betaald worden. De betaaltermijn van de facturen bedraagt 8 dagen na factuurdatum. De betaalvoorwaarden van Immo-GC zijn van toepassing en zijn gekend door de koper.

1. goedkeuring bouwvergunning 10%

2. aanvang werken 10%

3. voltooiing ruwbouw vloerplaat gelijkvloers 10%

4. voltooiing ruwbouw vloerplaat verdiep 1 10%

5. voltooiing ruwbouw vloerplaat verdiep 2 10%

6. aanvang dakwerken 10%

7. opmeting ramen en deuren 5%

8. aanvang plaatsing ventilatie 5%

9. aanvang plaatsen sanitaire leidingen + verwarming 5%

10. aanvang elektriciteitswerken 5%

11. aanvang plaatsing ramen 5%

12. aanvang pleisterwerken 5%

13. aanvang plaatsing isolatie en chape 5%

14 plaatsing ventilatie 2%

15. plaatsing zonnepanelen 2%

16. bij overhandigen sleutel 1%

ALGEMEENHEDEN

ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

Het ereloon van de architect, stabiliteitsingenieur, EPB- en veiligheidscoördinator zijn inbegrepen.

De bouwpromotor en de architect behouden zich het recht voor om in de loop van de werken eventuele veranderingen aan het huidig lastenboek aan te brengen om evenwaardig werk te leveren volgens de regels van de kunst en/of deze die hem zouden worden opgelegd door de administratieve overheden.

Plannen van het gebouw die aan de aannemingsovereenkomst worden gehecht werden te goeder trouw opgemaakt door de architect na meting van het terrein. Eventuele maten op de plannen dienen aanzien te worden als “circa” maten. Verschillen die eventueel zouden voorkomen ten gevolge van esthetische, technische- en/of stabiliteitsstudies, hetzij in meer, hetzij in min, zullen beschouwd worden als aanvaardbare afwijkingen die in geen geval een eis tot welk danige schadevergoeding door één der partijen kan verrechtvaardigen.

De bouwpromotor behoudt zich het recht voor om materialen, voorwerp uitmakend van dit lastenboek, te vervangen door gelijkaardige materialen van gelijke kwaliteit.

Werken en leveringen, welke door de klant of diens aangestelde zelf worden uitgevoerd, evenals supplementaire rechtstreekse bijbestellingen bij onderbouwpromotors vallen niet onder de verantwoordelijkheid van de bouwpromotor. Werken en leveringen door de klant zelf of door hem aangestelde personen, kunnen uitsluitend uitgevoerd worden nadat de oplevering heeft plaats gevonden.

Na de normale werkuren en tijdens de weekends is de werf afgesloten en ontoegankelijk zonder enige uitzondering.

Meerwerken en veranderingen kunnen slechts uitgevoerd worden mits voorafgaandelijk en schriftelijk akkoord tussen de klant en bouwpromotor over het voorwerp van de wijziging, de kosten, de termijn van afwerking en betalingsmodaliteiten en indien het stadium van opbouw dit technisch toelaat. Een offerte daarover zal aan de klant worden overgemaakt. Een kopij van deze offerte dient door de klant, uiterlijk binnen de acht dagen na verzending (tenzij anders vermeld) aan de bouwpromotor teruggezonden worden, behoorlijk “voor akkoord” ondertekend. Indien geen akkoord en de planning in het gedrang komt, zal de constructie van de woning zoals initieel voorzien in de overeenkomst(en) uitgevoerd worden en dit zonder dat de oplevering geweigerd kan worden.

In geval van meerwerken of veranderingen, zal de uitvoeringstermijn automatisch worden verlengd met minstens 1 werkdag per schijf van 500,00 € aan meerwerken. In functie van specifieke leverings- en uitvoeringstermijnen kan deze uitvoeringsperiode nog extra verlengd worden. In geen geval kan een termijnoverschrijding ten gevolge van meerwerken of wijzigingen aanleiding geven tot aanrekenen van boetes of kosten van de klant tegenover de bouwpromotor.

Bij discussie betreffende het aantal weerverletdagen, kan de klant de officiële tabellen van het KMI opvragen. Er wordt overeengekomen dat als niet-werkbare dagen worden beschouwd: dagen met en/of minimumtemperaturen onder de 0°C, en/of meer dan 2 uur regen/etmaal, en of maximum windsnelheden boven 60 km/u.

De klant moet de bouwpromotor in de mogelijkheid stellen om zijn verbintenis uit te voeren. Hij is daarom verplicht binnen vijf werkdagen te antwoorden op elk verzoek door de bouwpromotor tot hem gericht in verband met de constructie van de door hem aangekochte eigendom(men). Indien geen antwoord geformuleerd werd binnen deze periode, wordt aangenomen dat de klant akkoord gaat met de voorstellen van de bouwpromotor of dat de opdrachtgever de vrijheid laat aan de bouwpromotor betreffende keuze van materialen, kleuren, enz… Tevens heeft de bouwpromotor recht op verlengingen van de uitvoeringstermijn bij laattijdige keuzes.

In geval van tegenstrijdigheden heeft het lastenboek voorrang op de uitvoeringsplannen.

De ingebruikname en/of het laten uitvoeren van werken door derden, niet aangesteld en zonder toelating van de bouwpromotor, geldt als definitieve aanvaarding voor oplevering. De overhandiging van de sleutels geldt eveneens als aanvaarding van de werken. In dit geval is de bouwpromotor ontslagen van alle verantwoordelijkheid en garantie voor zijn werk ten opzichte van de koper. Dit impliceert tevens de aanvaarding van de afrekening van de meer- en minwerken en wordt het saldo van de koopsom onmiddellijk opeisbaar.

Bij opmaak van de stabiliteitsstudie werd rekening gehouden met hoge normen van doorbuiging. Het is een volkomen normaal verschijnsel dat vloerplaten en balken tot ±7 jaar na het betonneren lichtjes blijven doorbuigen. Dit verschijnsel wordt kruip genoemd en is eigen aan het materiaal.

Scheurtjes ten gevolge van krimp, kruip en de normale zetting van het gebouw vormen enerzijds geen reden om betalingen op te schorten en ressorteren anderzijds niet onder de verantwoordelijkheid van de bouwpromotor en de architect. Ze worden aldus aanvaard door de klant aangezien het gaat om verschijnselen inherent aan de bouw. Alle kosten voortkomend uit het herstellen van deze krimpscheuren kunnen dan ook nooit ten laste gelegd worden aan de bouwpromotor.

Alvorens de oplevering niet heeft plaatsgevonden, kunnen de kosten voor het herstellen van het schilder- en behangwerk ten gevolge van verborgen- en/of zichtbare gebreken, niet ten laste gelegd worden aan de bouwpromotor.

Vanwege de veiligheid is het niet toegestaan de werf te betreden. Indien gewenst kunt u een afspraak maken met de /bouwheer om samen met hem de werf op een gepast tijdstip te bezoeken.

SUBSIDIES

De bouwpromotor zal medewerking verlenen bij het aanvragen van subsidies, maar kan niet verantwoordelijk gesteld worden indien de aanvraag voor subsidie wordt afgewezen.

De bouwpromotor heeft tevens het recht om dossierkosten in rekening brengen voor het verzorgen van de subsidieaanvragen, hij dient dit echter wel vooraf aan de klant te melden.

VERZEKERING

Een ABR-polis evenals een polis 10-jarige aansprakelijkheid zal worden afgesloten bij een erkende verzekeringsmaatschappijen met voldoende waarborg.

WIJZIGINGEN

Indien de koper nog wijzigingen aan indelingen of muren wenst nadat de stabiliteitsstudie werd opgemaakt, zal hiervoor standaard een dossierkost van 250EUR, BTW exclusief per aanvraag worden aangerekend.

Dit lastenboek is opgemaakt in evenveel exemplaren als er partijen zijn, waarvan elke partij erkent één exemplaar te hebben ontvangen,

te ………………………………………, op…………………………………………………………………………..

Door alle partijen eigenhandig te schrijven: (gelezen en goedgekeurd) (handtekening)

De bouwpromotor, De klant,

Gierts Jimmy

Immo-GC BV