

LASTENBOEK
6 EENGEZINSWONINGEN
BRETHEISTRAAT – 3600 GENK
LOT 5 – WO 1
LOT 6 – WO 2
LOT 7 – WO 3
LOT 8 – WO 4
LOT 9 – WO 5
LOT 10 – WO 6

CONTOUR ARCHITECTEN
EVENCE COPPEELAAN 78
3600 GENK



ALGEMENE BEPALINGEN

TOEPASSING

Deze algemene bepalingen zijn van toepassing op de aanneming voor zover hiervan in het bijzonder bestek of in het contract niet wordt afgeweken.

De in onderhavige overeenkomst genoemde projectontwikkelaar betreft de rechtspersoon met name Marchetta Projectontwikkelingen NV, Marcel Habetslaan 30, 3600 Genk.

De heeft betrekking op de bouw van 6 ééngezinswoningen, gelegen te Genk, Glimlachstraat LOTEN 5 t/m 10

VOORBEREIDENDE WERKEN EN WERF

Werfinrichting & uitvoering

De projectontwikkelaar zal alle plaatselijke reglementen en bouwvoorschriften strikt naleven. Het gebouw wordt uitgevoerd volgens de regels der kunst. Alle taksen en heffingen die verband houden met de oprichting van het gebouw volgens de plaatselijke verordeningen zijn volledig voor zijn rekening. De projectontwikkelaar is verantwoordelijk voor de inrichting van de werf en draagt alle daaraan verbonden kosten. Dit omvat tevens het verkrijgen van de nodige vergunningen voor het opstellen van materieel op het openbaar terrein, evenals het treffen van de vereiste veiligheidsmaatregelen en signalisatie.

Gedurende de uitvoering van de werken blijft de werf ordelijk en schoon. Puin en afval worden tijdig verwijderd en stoepen, wegen en bestaande openbare leidingen worden na afronding van de werkzaamheden hersteld in hun oorspronkelijke staat. De werf wordt afgesloten met werfhekken op het openbaar domein, waarbij alleen bevoegde personen toegang hebben. Na afronding van de werkzaamheden zorgt de projectontwikkelaar voor een volledige opruiming van de werf.

Het is absoluut noodzakelijk dat de projectontwikkelaar rekening houdt met de productietermijnen van de bouwonderdelen. Indien hij hierin tekortschiet, komen eventuele vertragingen in de planning volledig voor zijn rekening.

Indien er schade ontstaat aan de weg of het openbaar domein (zoals trottoirs, riolering, straat, groenvoorziening, etc.) door de werken van de projectontwikkelaar, zijn de kosten voor herstelling ten laste van de projectontwikkelaar.

Het betreden van de werf zonder voorafgaande toestemming van de projectontwikkelaar is, om veiligheidsredenen, niet toegestaan.

Inplanting

Voor aanvang van de bouw zorgt de projectontwikkelaar dat de wooneenheid correct wordt uitgezet door een landmeter.

Sondering en bodemonderzoek

De projectontwikkelaar laat vóór de aanvang van de werken op eigen kosten een sondering uitvoeren. Een bodemonderzoek wordt enkel uitgevoerd indien nodig, bijvoorbeeld bij het verplaatsen van meer dan 250 m³ grond. De resultaten van de sondering worden overhandigd aan het studiebureau dat belast is met de stabiliteitsstudie. De projectontwikkelaar dient het terrein goed te kennen voordat de verkoopprijs van het goed wordt vastgesteld. Eventuele onverwachte moeilijkheden op het terrein leiden niet tot aanpassingen of verrekeringen van de prijs.

Staat van bevinding

De projectontwikkelaar zorgt vóór de start van de werken voor het opmaken van de nodige staten van bevinding van bestaande aanpalende panden en eigendommen. Eventuele schade aan deze aanpalende gebouwen/eigendommen als gevolg van de uitgevoerde werken is voor rekening van de projectontwikkelaar.

STUDIEBURELEN & BEGELEIDING

De kosten voor de verschillende studie- en begeleidingsdiensten binnen het project worden volledig gedragen door de projectontwikkelaar. Hieronder vindt u een overzicht van de betrokken partijen en hun respectieve taken.

Architectuur

De bouwaanvraag- en uitvoeringsplannen zijn opgemaakt door CONTOUR Architect, Evence Coppeelaan 78, 3600 Genk.

Studiebureau stabiliteit

De stabiliteit wordt uitgevoerd door studiebureau ESA bvba, Tiensesteenweg 168 H bus 202 te 3800 Sint-Truiden.

Epb & veiligheidscoördinatie

ABDU bvba, Berglaan 40 te 3600 Genk verzorgt de volgende diensten: EPB-verslaggeving, veiligheidscoördinatie, ventilatieverslaggeving, blowerdoortest, warmteverliesberekening, keuring van riolering en, indien nodig, een fotoverslag.

De projectontwikkelaar is verantwoordelijk voor het organiseren en aanvragen van de blowerdoortest.

- Toegang tot de wooneenheid
Wanneer de wooneenheid reeds bewoond is, dient de koper op eenvoudig verzoek van de projectontwikkelaar toegang te verlenen voor de meting. De projectontwikkelaar zal de koper tijdig informeren over de datum van de blowerdoortest. Indien de woning niet toegankelijk is op de afgesproken datum, worden de meerkosten voor de nutteloze verplaatsing door de uitvoerende firma aan de koper doorerekend.
- Afwerking door de koper
Indien de koper geheel of gedeeltelijk zelf instaat voor de binnenaafwerking van de woning na uitvoering van de chape, is hij/zij verplicht om uiterlijk binnen een termijn van 3 maanden na de voorlopige oplevering de projectontwikkelaar schriftelijk te informeren van de voltooiing van deze afwerkingswerken en gelijktijdig de uitvoering van de blowerdoortest aan te vragen.
De projectontwikkelaar zal vervolgens instaan voor de organisatie van deze meting.
Bij het verstrijken van voormelde termijn van 3 maanden, zonder geldige en schriftelijke melding en aanvraag, vallen zowel de organisatie als de volledige kosten van de blowerdoortest integraal ten laste van de koper.
- Belang van de blowerdoortest voor EPB
De koper erkent dat de definitieve EPB-aangifte niet kan worden ingediend zonder de resultaten van de blowerdoortest.

Klantenbegeleiding

Na ondertekening van de overeenkomst neemt de klantenbegeleider contact op om samen de keuzes voor de verdere binnenaafwerking van de wooneenheid stap voor stap te overlopen.

Samen worden onder meer volgende onderdelen besproken betreffende optionele keuzes:

- Buitenschrijnwerk: screens, vliegenramen, siergreep bij de inkom
- Technische installaties: sanitaire toestellen, elektriciteit, zonnepanelen
- Afwerking en materialen: vloer- en wandtegels, raamtabletten, keukens, sanitaire toestellen, binnendeuren en trappen

De klantenbegeleider maakt een duidelijk overzicht van alle eventuele meerprijzen die voortvloeien uit de gemaakte keuzes.

De klantenbegeleider blijft de vaste contactpersoon tijdens het volledige bouwtraject – van de eerste keuzes tot en met de oplevering – en is het aanspreekpunt voor alle praktische en technische vragen.

MATERIALEN EN AFWERKING

Er worden steeds kwaliteitsvolle materialen gebruikt. De projectontwikkelaar mag, indien nodig, materialen of uitvoeringsmethodes wijzigen. Bijvoorbeeld in geval van overmacht, op advies van de architect of studiebureau, ingevolge door de bevoegde overheid opgelegde bepalingen of, indien dat nodig mocht zijn, om esthetische of technische redenen. Eventuele wijzigingen gebeuren steeds met gelijkwaardige materialen en zonder afbreuk te doen aan het uitzicht of de kwaliteit van de wooneenheid.

De koper kiest de afwerking binnen de voorziene budgetten (voor binnenschrijnwerk, sanitaire toestellen, vloeren enz.). De voorziene budgetten dienen volledig en minimaal besteed te worden en zijn niet overdraagbaar naar andere posten. Minprijzen zijn niet terugbetaalbaar. Wanneer bepaalde keuzes leiden tot meerprijzen, worden deze duidelijk berekend en gecommuniceerd door de klantenbegeleider.

Merknamen in het lastenboek zijn enkel informatief en mogen gelezen worden als “of gelijkwaardig”.

Uitvoering van werken door derden

Wanneer de koper vóór de oplevering van de woning werken wenst te laten uitvoeren door derden, zal hij hiervoor aan de projectontwikkelaar schriftelijk toestemming vragen. De projectontwikkelaar behoudt zich het recht voor om dit te weigeren.

Het is niet toegestaan om, voor het lossen en laden van bouwmaterialen en bouwmaterieel bestemd voor de afwerking van de woning, gebruik te maken van bestratingen uitgevoerd in klinkers. De ondergrond van deze oppervlakken is niet bestemd voor vervoer met en stockage van zware materialen. Kopers en hun leveranciers zullen voor de aanlevering van de materialen enkel gebruik maken van wegenis in beton en/of asfaltverharding. Elke vorm van schade aan de klinkerbestrating, veroorzaakt na het opleveren van de klinkerbestrating, kan niet verhaald worden op Marchetta Projectontwikkelingen NV.

Afwerkingsniveaus (keuze koper)

De wooneenheid kan opgeleverd worden als:

- volledig afgewerkt
- volledig afgewerkt zonder keuken
- casco+ (tot en met chape)

NUTSVOORZIENINGEN

Tijdelijke aansluitingen

De werfaansluitingen op water- en elektriciteitsdistributie zijn ten laste van de projectontwikkelaar, evenals de meterhuur en het verbruik tijdens de werken.

Definitieve aansluitingen

Voor een vlotte afwerking van de wooneenheid en om de installaties tegen vorst te beschermen, regelt de projectontwikkelaar op het juiste moment de contracten met de nutsleveranciers.

De projectontwikkelaar coördineert de aansluiting van water, elektriciteit en riolering. De kosten voor meters, keuringen, leidingen en aansluiting op het openbaar alsook de kosten van de coördinatie worden doorgerekend aan de koper en zijn niet begrepen in onderhavige overeenkomst.

Schade

Als er tijdens de bouw schade ontstaat aan gas-, elektriciteit-, telefoon-, water- of rioleringsleidingen, wordt dit door de projectontwikkelaar hersteld.

VERZEKERINGEN & WAARBORGEN

De projectontwikkelaar heeft alle wettelijk vereiste verzekeringen afgesloten, die vanaf de start van de bouw tot de voorlopige oplevering alle belangrijke risico's dekken. Vanaf de voorlopige oplevering is het de verantwoordelijkheid van de koper om de wooneenheid zelf te verzekeren. De bij wet verplichte garanties worden gesteld en volgens de wet vrijgegeven.

Bij het afsluiten van een lening van minstens 50.000 euro voor de wooneenheid kan de verzekering Gewaarborgd Wonen worden afgesloten. Deze verzekering biedt bescherming bij onvrijwillig inkomensverlies of arbeidsongeschiktheid. Het afsluiten van deze verzekering gebeurt door de koper zelf en is volledig vrijblijvend. Meer informatie is te vinden op de website van de Vlaamse overheid: <https://www.vlaanderen.be/verzekering-gewaarborgd-wonen>

PLANNEN & LASTENBOEK

De projectontwikkelaar behoudt zich het recht voor om wijzigingen aan te brengen aan het lastenboek. Deze dienen door de architect goedgekeurd te worden.

De woningen worden verkocht volgens de plannen en de tekeningen van de architect en conform deze samenvattende beschrijving die de koper verklaart ontvangen te hebben. Enkel de plannen van het bouwaanvraagdossier en de daaruit voortvloeiende uitvoeringsplannen zijn contractueel bindend. Alle andere tekeningen, 3D-beelden, visualisaties, schetsen, plannen of dergelijke zijn louter indicatief. Dit lastenboek vervolledigt en verduidelijkt de plannen. In geval van onverenigbaarheid tussen vermeldingen op de plannen / 3D visualisaties en de omschrijving in dit lastenboek, primeert de omschrijving van het lastenboek. De afmetingen, vermeld op de plannen, zijn theoretische ruwbouwafmetingen zonder afwerking (de afstand tussen de muren vóór eventuele muurafwerking). Verschillen bij de uitvoering der werken blijven dus mogelijk en zijn – voor zover ze binnen de algemeen aanvaardbare normen vallen – ten voordele of ten nadele van de koper zonder enige prijsaanpassing of schadevergoeding. De maten op de plannen dienen daarom ook beschouwd te worden als 'circa' maten.

Dimensies en positie van draagbalken en/of kolommen worden bepaald door de ingenieur stabiliteit en kunnen afwijken van de architecturale plannen. Zichtbare balken en kolommen dienen aanvaard te worden door de koper. Hetzelfde geldt voor sommige leidingen die al dan niet op de plannen aangegeven staan.

UITVOERINGSTERMIJN

Het hoofdstuk "wind- en waterdicht tem chape" wordt uitgevoerd binnen de contractueel vastgelegde termijn vanaf de start van de bouwwerken. De werken van "Afwerking basis" volgen binnen de daarvoor bepaalde termijn, die pas start nadat de koper alle binnenafwerkingskeuzes schriftelijk heeft goedgekeurd.

Om de uitvoeringstermijnen te halen, kan het nodig zijn bouwdrogers te gebruiken. De kosten hiervan zijn voor de koper. Vooral bij vochtig weer kunnen bouwdrogers het droogproces versnellen, maar ze zijn niet voor elke woning nodig en daarom niet in de offerte opgenomen. De projectontwikkelaar adviseert hierover tijdens het bouwproces.

Volgt de koper dit advies niet en ontstaat hierdoor vertraging, dan kan de contractuele termijn niet gegarandeerd worden en wordt deze eventueel aangepast.

OPLEVERING

De projectontwikkelaar levert de wooneenheden zuiver af. Alle afval, vuil en puin dient opgeruimd te zijn.

Voorlopige oplevering

De voorlopige oplevering gebeurt samen met de koper nadat de werken zijn afgerond, op uitnodiging van de projectontwikkelaar. Het moment van oplevering wordt bepaald door de projectontwikkelaar, waarbij kleine nog uit te voeren werkzaamheden de oplevering niet vertragen.

Tijdens de gezamenlijke rondgang wordt een proces-verbaal opgesteld waarin zichtbare gebreken worden genoteerd. De sleutels worden overhandigd zodra alle betalingen (basis, meerwerken en nutsvoorzieningen) zijn voldaan. Verhuizen of werken door de koper of derden kan pas na de voorlopige oplevering.

Het is niet toegestaan om vóór de voorlopige oplevering zelf werkzaamheden uit te voeren of leveringen te laten plaatsvinden. Wanneer de wooneenheid vóór de voorlopige oplevering wordt gebruikt of wanneer derden werken uitvoeren, zonder schriftelijke, voorafgaande toestemming van de ontwikkelaar, wordt dit beschouwd als voorlopige oplevering. In dat geval geldt dat de koper de wooneenheid aanvaardt in de staat waarin ze zich op dat moment bevindt, en dat deze toestand wordt gezien als goedgekeurd.

De tienjarige aansprakelijkheid start vanaf de voorlopige oplevering.

Definitieve oplevering

De definitieve oplevering gebeurt 1 jaar na voorlopige oplevering, stilzwijgend of op vraag van de koper via aangetekend schrijven. Enkel verborgen gebreken (opgedoken tijdens de waarborgperiode van 1 jaar) en niet-verholpen opmerkingen van de voorlopige oplevering worden dan gecontroleerd.

Normale scheuren en droging van de wooneenheid

Scheurtjes ingevolge krimp en zettingen en ter plaatse van de overgang tussen verschillende materialen, zijn een normaal verschijnsel bij dit type gebouw. Zij vormen geen reden voor uitstel van oplevering, betalingen of schadevergoeding en vallen niet onder de verantwoordelijkheid van de projectontwikkelaar, aannemer of architect. Tijdens de bouw wordt veel water gebruikt, waaronder hemelwater, dat in de constructie kan achterblijven. Dit vocht moet uitdrogen, waarvoor een goede ventilatie en voldoende verwarming nodig zijn. Het is de verantwoordelijkheid van de koper om dit droogproces te ondersteunen.

WIND- EN WATERDICHT TEM CHAPE (CASCO +)

ONDERGRONDSE WERKEN

Grondwerken

De grondwerken worden hoofdzakelijk machinaal uitgevoerd, met uitzondering van precieze uitgravingen zoals funderingssleuven, funderingsvoeten en uitsparingen voor riolering, ... Alle funderingen, riolen en putten worden geplaatst op vaste en draagkrachtige grond.

In de aanneming zijn begrepen: alle graafwerken, stutwerk, beschoeiingen, drainage en bronbemaling, grondverzet en alle nodige werken om schade aan aanpalende gebouwen te voorkomen.

De aanvulling rondom het gebouw wordt uitgevoerd met ter plaatse genomen grond ervan uitgaande dat deze van goede kwaliteit is. Kleine fragmenten bouwpuin kunnen hierbij achterblijven. Er wordt, indien nodig, door de projectontwikkelaar zwarte grond aangevoerd voor de aanleg van tuinen. De grond is niet van het type 'potgrond' en zal mogelijks nog moeten worden gefreesd en bewerkt door de koper alvorens de tuin effectief kan worden ingezaaid en/of beplant.

Eventuele overtollige grond wordt afgevoerd in overeenstemming met de van kracht zijnde wetgeving.

Funderingen

Alle funderingen worden uitgevoerd volgens de richtlijnen van een erkend studiebureau. Dit bureau bepaalt de aard van de fundering, het aanzetpeil, de te gebruiken materialen, de dimensies van beton en staal, en de samenstelling hiervan.

Metselwerk dat in contact komt met de volle grond wordt eerst afgestroken met cementmortel en na droging voorzien van een bitumenlaag als bescherming tegen grondzuren. Dit is echter geen waterdichte afwerking.

Kelder en kelderwanden

Niet van toepassing.

Riolering

Alle leidingen worden uitgevoerd in Benor-gekeurde kunststofbuizen en bijpassende hulpstukken.

De regenwaterput is afgestemd op de geldende normen:

- Inhoud: 10.000 liter

Overloop regenwaterput naar wadi volgens geldende normen.

De regenwaterput is voorzien van:

- Zelfreinigende filter WSP 100 met terugslagklep (ongedierte-klep)
- Verhoogstuk in beton met gietijzeren deksel
- Automatische pomp
- Vaste aanzuig met filter
- 3-delige filter in de woning is inbegrepen in de aanneming sanitaire leidingen

Een automatisch omschakelsysteem van regenwater naar stadswater is niet voorzien in deze aanneming. Dit kan aangeboden worden tegen een meerprijs van 1.468,75 € ex BTW.

Het rioleringsstelsel is gescheiden en voorzien van controlepunten en reukafsluiters. Dekfels op rioleringsputten in opritten zijn in gietijzer en overrijdbaar. Overige deksels op rioleringsputten zijn in kunststof of beton en niet geschikt om over te rijden. Definitieve deksels/ophogingen in de tuinzone zijn ten laste van de koper ifv de tuinaanleg.

Wachtbuizen

Alle nodige wachtbuizen voor elektriciteit, water, kabel en telefoon zijn voorzien. De projectontwikkelaar coördineert de aansluiting: de kosten zijn ten laste van de koper.

Daarnaast zijn er voor elke woning volgende extra wachtbuizen voorzien :

- van de teller tot gevel car port: wachtbuis + kabel voor laadpunt EV. Het laadpunt EV zelf is niet inbegrepen in deze aanneming.
- van teller tot achtergevel voor uitbreiding elektriciteit naar achtertuin
- van teller tot voorgevel voor uitbreiding elektriciteit naar voortuin

BOUWCONSTRUCTIE

Gewapend beton en staal

De afmetingen van vloerplaten, funderingen, balken en kolommen in beton of staal worden bepaald door het studiebureau stabiliteit en/of volgens de richtlijnen van de fabrikant van de draagvloeren uitgevoerd.

Binnenmuren

De binnenmuren worden uitgevoerd in snelbouwstenen D=14 cm, tenzij anders bepaald door studiebureau en/of architect.

Het staat de projectontwikkelaar vrij om over te schakelen naar een ander gelijkwaardig materiaal. Het advies van de architect en het studiebureau zullen daarvoor voorafgaand aangevraagd worden.

Plafondhoogtes:

- gelijkvloers 260 cm
- verdieping 250 cm

Vochtwerende lagen onder spouw en boven gevelopeningen, isolatiestenen en dagkantisolatie worden geplaatst waar de constructie dit vereist.

Om bouwknopen te vermijden, wordt:

- Bij de aanzet van opgaand metselwerk, aan dakranden van platte daken en verder overal waar de constructie dit vereist, een isolatiesteen voorzien
- Aan dagkanten van raam- & deuropeningen isolatie geplaatst indien de opbouw dit vereist

Lateien boven ramen en deuren

Lateien boven ramen en deuren worden uitgevoerd in gewapend beton of staal naargelang de richtlijnen van het studiebureau stabiliteit. Niet dragende balken worden uitgevoerd in geprefabriceerde lateien.

De nodige thermische onderbrekingen zijn voorzien om bouwknopen te vermijden.

Raam- en deurdorpels

De deur- en raamdorpels worden uitgevoerd in geschuurde blauwe hardsteen en/of aluminium, afgestemd op de kleur van het buitenschrijnwerk, zoals aangeduid op de plannen. Dorpels die doorlopen tot op de vloer worden in blauwe hardsteen uitgevoerd, terwijl dorpels op hoogte in aluminium worden geplaatst.

GEVELMATERIALEN

Alle toegepaste gevelmaterialen zijn in overeenstemming met de afgeleverde vergunning.

Gevelstenen

LOTEN 5 & 6 (WO 1 & WO 2)

- type gevelsteen: Wienerberger Form Prata Genuanceerd
- formaat: ECO brick WF50 – 215x65x50
- metselverband: wild verband
- gemetselde lintvoegen

LOTEN 7 & 8 (WO 3 & WO 4)

- type gevelsteen: Wienerberger Fjord Ardal
- formaat: ECO brick WF50 – 215x66x50
- metselverband: wild verband
- gemetselde lintvoegen

LOTEN 9 & 10 (WO 5 & WO 6)

- type gevelsteen: Wienerberger Elignia Arctica Wit
- formaat: ECO brick WF50 – 288x65x48
- metselverband: wild verband
- gemetselde lintvoegen

Eventuele uitbloeiingen die door weersinvloeden ontstaan, vallen buiten de verantwoordelijkheid van de projectontwikkelaar.

Gevelbekleding

Uitgevoerd volgens aanduidingen op de plannen:

- ALU gevelbekleding: geprofileerd – RAL aangepast aan de kleur van het buitenschrijnwerk

Buitenpleisterwerk

Plafonds van car ports en portalen worden afgewerkt met siliconenpleister, korrel 1,5 mm – wit.

Voeg- en kitwerk

De kleur van het voegwerk is afhankelijk van de gekozen gevelsteen en de gevelafwerking. Aansluitingen tussen ramen/deuren en metselwerk worden afgedicht met elastische kit: uitsluitend van toepassing bij gevoegd metselwerk.

Het voeg- en kitwerk kan, omwille van weersomstandigheden of andere werken die voorrang hebben, ook volledig ná de oplevering worden uitgevoerd. Het niet afgewerkt zijn van het voegwerk mag de oplevering niet vertragen.

THERMISCHE ISOLATIE

De voorgestelde isolatie zorgt ervoor dat de wooneenheid voldoet aan het geldende isolatiedecreet en brandklasse.

Muren

- achter gevelsteen: 100 mm PIR 0.022 W/m².K
- achter gevelbekleding: 100 mm PIR 0.022 W/m².K

Plafonds

- gevelpleister: 140 mm EPS 032

Daken

- isolerende hellingschape: 0.042 W/m².K – helling: 1.5 cm/m – min dikte 50 mm
 - stijve platen:
 - Hetzij EPS 0.035 W/m².K – D = 160 mm
 - Hetzij PIR 0.022 W/m².K – D = 100 mm
- De isolatiewaarde van beide materialen is gelijkwaardig: +/- 4.50 m².K/W
De beschikbaarheid van de materialen zal hierbij bepalend zijn.

Vloeren

De vloeren worden geïsoleerd met cementgebonden EPS:

- 140 mm op het gelijkvloers
- 80 mm op de verdieping

AKOESTISCHE ISOLATIE

Muren

Bij halfopen woningen wordt op de scheiding een 60 mm dikke isolatielaag van minerale wol aangebracht.

DAKCONSTRUCTIE

Platte daken

Uitvoering met kunststof-, rubber- of bitumineuze dakbedekking (EPDM = rubber). Afhankelijk van het membraan wordt kiezelballast voorzien; materiaalcompatibiliteit is daarbij bepalend. Waterkerende lagen bij aansluiting met opgaand metselwerk zijn voorzien. Helling wordt gevormd door uitvullingsbeton op de draagvloer.

Dakrandprofiel in:

- ALU vlg richtlijnen architect

Regenafvoeren

De regenafvoeren worden uitgevoerd volgens de aanduidingen op de plannen en conform de richtlijnen van de architect.

Ze bestaan uit:

- PP Ø90 mm ingewerkt in de spouwmuur.

BUITENSCHRIJNWERK

Het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in aluminium RAL-kleur volgens aanduiding op de plannen en richtlijnen van de architect. Raamprofiel met gelijkliggende kader & vleugel: meerkamerprofiel. Er is dubbele beglazing 1,0 K voorzien. De schuiframen worden verzonken geplaatst.

De aansluiting van ramen en deuren tegen het gevelmetselwerk wordt gekit met een siliconen voeg. De kleur wordt bepaald door de architect en/of de projectontwikkelaar.

Screens

Om oververhitting van de wooneenheid te voorkomen, kunnen screens worden voorzien. Deze zijn niet inbegrepen in de aanneming, maar de klantenbegeleider kan hiervoor een afzonderlijke offerte aanbieden.

Ramen die aan aanzienlijke zonbelasting blootstaan worden voorzien van een verhoogde bovenregel en een elektrische voeding (cfr Hfdst "Elektrische Installatie"). Hierdoor kunnen screens op een later moment geïnstalleerd worden zonder ingrijpende aanpassingen. De architect en/of projectontwikkelaar beoordeelt de noodzaak van deze maatregel.

Valbeveiliging

Aan ramen & terrassen met valgevaar wordt valbeveiliging voorzien volgens de norm:

- Gelaagd glas: volgens aanduiding op de tekeningen

Architect en projectontwikkelaar behouden zich het recht voor om materialen van valbeveiligingen te wijzigen mocht dit om esthetische of technische redenen nodig zijn.

CARPORT

Car ports maken deel uit van het hoofdgebouw en worden in aangepaste materialen uitgevoerd.

Elektrische voorzieningen – cfr hoofdstuk "Elektrische Installatie" verder in dit lastenboek

TERRASSEN

Terrassen op het gelijkvloers behorend bij grondgebonden woningen

Terrassen worden uitgevoerd met groot formaat betonnen tegels/klinkers op een onderfundering van gestabiliseerd zand en spilt.

- Afmeting: 20 m² - vlg aanduiding op de tekeningen
- Kleur: betongrijs
- Boordsteen in beton

ELEKTRISCHE INSTALLATIE

De elektrische installatie wordt uitgevoerd volgens de Belgische normen, het Algemeen Reglement op de Elektrische Installatie (AREI) en de voorschriften van de plaatselijke elektriciteitsmaatschappij. De installatie wordt gekeurd door een erkend controleorgaan.

Algemene kenmerken

- Elke wooneenheid heeft een individuele elektriciteitsmeter (3N400 – 32A).
- Het individuele verdeelbord is uitgerust met automatische zekeringen, verliesstroomschakelaars (300 mA en 30 mA) en een aangepaste aarding.
- Alle elektrische leidingen vertrekken vanaf dit verdeelbord naar de verschillende lichtpunten en contactdozen.
- De omkastingskast van de tellerkast/zekeringskast is niet inbegrepen.
- Afdekplaatjes zijn kunststof wit (type NIKO).
- Optische rookmelders: 1 per bouwlaag.
- Teledistributie/data-aansluitingen: 2 per wooneenheid.

Armaturen

Private delen: Er zijn geen lichtarmaturen voorzien.

De koper dient zelf de verlichtingsarmaturen te plaatsen na oplevering van de woning.

Aanpassingen en keuzes door de koper

- De klantenbegeleider bespreekt het elektriciteitsplan met de koper.
- De koper kan de plaats van lichtpunten, stopcontacten, schakelaars en toestellen wijzigen of uitbreiden, mits de vordering van de werken dit nog toelaat.
- Extra stopcontacten, lichtpunten of schakelaars worden verrekend.

Basisvoorzieningen per ruimte

Volgende voedingspunten worden standaard voorzien.

INKOMDEUR – zijde Bretheistraat

- 1 bel (buitenpost)
- 1 Wandlichtpunt aan gevel met 1 schakelaar

INKOMHAL

- 1 plafondlichtpunt met 2 schakelaars
- 1 enkel stopcontact op plinthe hoogte
- 1 bel (binnenpost)

INKOMDEUR / CAR PORT – zijde Glimlachstraat

- Videofoon (buitenpost)
- 1 Wandlichtpunt aan gevel met 1 schakelaar
- Plafondarmatuur met bewegingsmelder in car port
- Wachtleiding voor laadpunt EV
- Spatwaterdicht SC in car port

INKOMSAS – zijde Glimlachstraat

- 1 plafondlichtpunt met 2 schakelaars
- 1 enkel stopcontact op plinthe hoogte

GASTENTOILET

- 1 plafondlichtpunt met 1 schakelaar

AAN TELLER – INKOMSAS (zijde Glimlachstraat)

- 1 verdeelbord met automatische zekeringen en differentieelschakelaar(s)
- 1 dubbel stopcontact bij verdeelbord
- 1 dubbel stopcontact voor regenwaterpomp
- 1 verdeelpunt per woning voor tv-distributie en telefoon
- 2x wachtbuis gevel naar tuin – respectievelijk voor- & achtergevel
- 1 wachtbuis gevel car port voor laadpaalvoorziening
- 1 wachtbuis + kabel naar rooilijn Glimlachstraat voor eventuele plaatsing videofoon aan rooilijn (er wordt slechts 1 buitenpost videofoon voorzien)

LEEFRUIMTE

- 2 plafondlichtpunten met 2 schakelaars
- 8 enkele stopcontacten op plinthe hoogte
- 1 TV-aansluiting op plinthe hoogte (coax)
- 1 aansluitpunt UTP (voor digitale tv)
- 1 aansluitpunt UTP (voor telefoon)
- 1 kamerthermostaat
- voeding screen aan elk raam in de leefruimte

BUREAU / SLAAPKAMER gelijkvloers

- 1 plafondlichtpunt met 1 schakelaar
- 2 enkele stopcontacten op plintheogte
- 1 dubbel SC boven plint
- 1 aansluitpunt UTP (voor digitale tv)
- 1 aansluitpunt UTP (voor telefoon)

KEUKEN

- 1 stopcontact fornuis
- 1 stopcontact oven
- 1 stopcontact koelkast
- 1 stopcontact dampkap
- 1 dubbel stopcontact boven het werkblad
- 1 dubbel stopcontact eiland
- 1 stopcontact aparte kring vaatwasmachine
- 1 plafondlichtpunt / 2x bedieningspunt
- 1 voeding screen

TERRAS

- 1 Wandlichtpunt met 1 schakelaar
- 1 spatwatervast stopcontact (opbouw)

FIETSENBERGING

- 1 plafondlichtpunt met 1 schakelaar
- 1 stopcontact op plintheogte

BERGING +0

- 1 plafondlichtpunt met 1 schakelaar
- 2 enkele stopcontacten op plintheogte
- Warmtepomp:
binnenunit: 20A – 230V
buitenunit: 20A – 400V (positie: plat dak hoofdgebouw)
- 1 stopcontact voor ventilatie
- 1 aparte kring wasmachine
- 1 aparte kring condenserende droogkast

TRAPPENHUIS & NACHTHAL

- 3x plafondlichtpunt
- 3x bedieningspunt (1x GLV – 1x nivo +1)
- 2x enkel stopcontact op plintheogte (1x GLV – 1x nivo +1)

BADKAMER(S)

- 1 plafondlichtpunt met 1 schakelaar
- 1 wandlichtpunt badkamermeubel met 1 schakelaar
- 1 dubbel stopcontact H=110
- 1 stopcontact aparte kring elektrische radiator (radiator niet inbgerepen in deze aanneming)
- voeding screen
- LOT 5 – WO 1: geen voeding (noordzijde)
- LOT 6 – WO 2: 1x voeding screen
- LOT 7 – WO 3: 1x voeding screen
- LOT 8 – WO 4: 1x voeding screen
- LOT 9 – WO 5: geen voeding (noordzijde)
- LOT 10 – WO 6: geen voeding (noordzijde)

SLAAPKAMER (master bedroom)

- 1 plafondlichtpunt met 2 schakelaars
- 1 dubbel stopcontact op plintheogte
- 2 enkele stopcontacten op plintheogte
- 1 TV-aansluiting op plintheogte (coax)
- 1 aansluitpunt UTP op plintheogte (voor digitale tv)
- voeding screen
- LOT 5 – WO 1: 2x voeding screen
- LOT 6 – WO 2: geen voeding (noordzijde)
- LOT 7 – WO 3: geen voeding (noordzijde)

LOT 8 – WO 4: 1x voeding screen
LOT 9 – WO 5: 2x voeding screen
LOT 10 – WO 6: 1x voeding screen

DRESSING

- 1 plafondlichtpunt met 1 schakelaar
- 1 enkel stopcontact op plintheogte

SLAAPKAMER(S)

- 1 plafondlichtpunt met 1 schakelaar
- 3 enkele stopcontacten op plintheogte
- 1 voeding screen

SANITAIRE INSTALLATIE

Alle leidingen worden uitgevoerd in hoogwaardig kunststof en afvoeren in PVC, BENOR-gekeurd, voorzien voor alle sanitaire toestellen, gootsteen en wasmachine.

De installatie wordt gekeurd door een erkend controleorganisme wanneer de projectontwikkelaar instaat voor de levering en plaatsing van de toestellen.

Wanneer de koper zelf zorgt voor de levering van de toestellen (bij casco+), zijn zowel de coördinatie als de kosten van de keuring volledig ten laste van de koper.

Indien de koper zelf instaat voor de plaatsing van de keuken, dienen technische fiches van de materialen, nodig voor de keuring van de binneninstallatie, ter beschikking gesteld te worden van de klantenbegeleider, op eenvoudige vraag van de projectleider of ten laatste vóór de voorlopige oplevering. Bij ontbreken hiervan vallen zowel de coördinatie als de kosten voor de keuring volledig ten laste van de koper.

De klantenbegeleider bespreekt het sanitair plan met de koper. Eventuele aanpassingen of uitbreidingen kunnen meerwerken met zich meebrengen; deze worden vastgelegd en opgevolgd door de klantenbegeleider.

Sanitaire leidingen

- Stadswater: gootsteen, handwasser gelijkvloers, vaatwasser, douche, bad, lavabo en uitgietsk
- Hergebruik regenwater woning via pomp in put: dubbele dienstkraan wasmachine, dubbele vorstvrije buitenkranen (1 in de car port en 1 ter plaatse van het terras) en toiletten.

Alle werken conform gemeentelijke reglementen, hygiënevoorschriften en geldende normen. De collectoren worden open geplaatst, zonder omkasting, volgens de posities zoals bepaald door de installateur.

VERWARMINGSINSTALLATIE

Alle leidingen worden uitgevoerd in hoogwaardig kunststof met een zuurstofdiffusielaag. De collectoren worden open geplaatst (zonder omkasting) op de posities die de installateur heeft bepaald.

Het wijzigen, weglaten of toevoegen van aan- of afvoerleidingen kan een meerprijs met zich meebrengen. Voor deze wijzigingen ontvangt de koper een aangepaste offerte via de klantenbegeleider.

Warm water

Warm water wordt geleverd via de lucht/water warmtepomp, die ook instaat voor de verwarming van de wooneenheid.

Warmtepomp

- Splitsysteem met binnen- en buitenunit
- Vermogen aangepast aan grootte van woning en te verwarmen oppervlak

- Elektrische back-up actief vanaf -5 °C
- Weersafhankelijke, modulerende regeling
- Vloerverwarming met actieve koeling

Boiler

- Ingebouwde geëmailleerde boiler
- Inhoud 200 l

Vloerverwarming

Overal voorzien behalve in fietsbergingen. Onderliggende isolatie: cementgebonden EPS-korrels. De vooropgestelde vraagtemperaturen voldoen aan de geldende normen: wij verwijzen hiervoor naar het EPB verslag.

In badkamers wordt een extra stopcontact voorzien voor een elektrische bijverwarming. Een radiator type handdoekdroger (bvb: Radson Bagana of Vasco Iris) is voorzien. Indien gewenst kan een andere keuze besproken worden met de klantenbegeleider, die vervolgens een offerte aan de koper zal voorleggen.

Bij vloerverwarming zijn dilatatievoegen verplicht. Deze voegen dienen, ongeacht de gekozen vloerafwerking (keramische tegels, hout, natuursteen of ander materiaal), doorgetrokken te worden in de afwerklaag. De projectontwikkelaar voorziet de nodige dilatatievoegen in de chape: de vloerder dient deze te respecteren bij de plaatsing van de vloer.

Als alternatief kan gekozen worden voor een ontkoppelingsmat: de klantenbegeleider kan hiervoor – op vraag van de koper – een prijsvoorstel aanbieden.

VENTILATIE

De woning wordt uitgerust met een ventilatiesysteem D met warmteterugwinning, conform de geldende regelgeving voor ventilatie en binnenklimaat. Het type ventilatie-unit wordt gekozen op basis van de grootte van de wooneenheid en het door de EPB opgelegde minimum ventilatiedebiet, aangepast aan het woningmodel. De installatie is voorzien van een bypass voor nachtkoeling.

Luchtcirculatie tussen de kamers

Om een goede luchtcirculatie te garanderen, wordt onder de binnendeuren een speling van ongeveer 1 cm voorzien. Indien de koper zelf (casco+) instaat voor de plaatsing van de binnendeuren, dient deze speling door de koper zelf voorzien te worden.

Verluchtingskanalen

De verluchtingskanalen worden aangebracht volgens de tekeningen; exacte afmetingen worden bepaald door de leverancier of het studiebureau technieken. Posities van toestellen in berguimtes (zoals verwarmingstoestel, ventilatie-unit, wasmachine, droogkast, ...) kunnen afwijken van het architectenplan om technische redenen.

Keuken en berguimte

- Dampkap: recirculatie met koolstoffilter, zonder afvoer naar buiten.
- Droogkast: condenserend, zonder afvoer naar buiten.

Dakuitlaat

Het ventilatiesysteem van woningen resulteert in twee ventilatieschouwen op het dak.

PV PANEELEN

Er worden 5 PV panelen voorzien van 450 Wp inclusief omvormer.

Uiteraard kan de koper kiezen voor het plaatsen van extra PV panelen.

Optioneel bieden wij volgende pakketten aan:

- 10 PV panelen 450 Wp inclusief omvormer
meerprijs: 3.500,00 € ex BTW
- Thuisbatterij 5 kWh

kostprijs: 4.062,50 € ex BTW

Andere pakketten zijn eveneens mogelijk voor zover de dakoppervlakte van de woning dit toelaat. De klantenbegeleider zal hiervoor een aangepast prijsvoorstel doen.

Melding pv-panelen

De melding van de PV-panelen bij de netbeheerder is de verantwoordelijkheid van de koper. De koper dient na voorlopige oplevering de eigendomsoverdracht te doen via Fluvius. Dit dient te gebeuren binnen de door de netbeheerder opgelegde termijn. Overschrijding van deze termijn kan leiden tot boetes, volledig ten laste van de koper.

Indien een boete door de netbeheerder aan Marchetta Projectontwikkeling wordt gefactureerd wegens laattijdige melding, worden de kosten aan de koper doorgerekend met een toeslag van 15% administratiekosten.

CHAPEWERKEN (CEMENT DEKVLOER)

Chapewerken worden uitgevoerd op alle bovengrondse bouwlagen. De chape is gewapend met vezels of versterkt met een toeslagstof om de mechanische eigenschappen te verbeteren, zodat ze geschikt is voor toepassing in combinatie met vloerverwarming.

PLEISTERWERKEN

Het pleisterwerk wordt uitgevoerd met één laag pleister of spuitplamuur. Alle muren en plafonds van de bovengrondse bouwlagen worden bepleisterd en alle hoeken worden versterkt met gegalvaniseerde hoekprofielen.

Standaard worden er geen verlaagde plafonds voorzien, tenzij dit door de projectontwikkelaar noodzakelijk wordt geacht. In de bergingen zijn geen afkastingen of verlaagde plafonds voorzien.

Dagkanten van ramen en buitendeuren worden bepleisterd. Het uitpleisteren van dagkanten van binnendeuren, op vraag van de koper, is niet inbegrepen in het basisbestek en kan indien gewenst via de klantenbegeleider worden opgenomen.

Afkastingen voor ventilatie en het toilet worden voorzien.

Haarscheurtjes in het pleisterwerk en scheurtjes op de aansluiting van verschillende materialen (pleisterwerk, gyproc, gyplat) zijn mogelijk.

Bij oplevering zijn alle wanden en plafonds 'schilderklaar' afgewerkt in de zin dat het pleisterwerk vlak en glad is volgens de geldende normen maar nog dient geschuurd te worden alvorens er kan geschilderd worden. Kleine oneffenheden zijn mogelijk en dienen door de schilder bijgewerkt te worden. Kitwerken aan deuromlijstingen zijn door de schilder uit te voeren.

AFWERKING

Alle los en vast meubilair dat op de verkoopplannen is opgenomen en hieronder niet is beschreven, is indicatief van aard.

De klantenbegeleider bespreekt de basisopties opgenomen in onderhavige overeenkomst met de koper, ondersteunt bij alle keuzes rond afwerking, geeft een overzicht van eventuele meerprijzen en blijft het aanspreekpunt voor praktische en technische vragen.

BINNENDEUREN

De binnendeuren in het gebouw worden geleverd en geplaatst volgens onderstaande specificaties. De draairichting van elke deur is aangeduid op de plannen.

Deuren voorzien in woningen:

- Type deur: Vlakke schilderdeuren met tubespaanvulling
- Afmetingen: Tot 83 cm breed en 211,5 cm hoog – tenzij anders vermeld op de plannen
- Afkastingen zijn voorzien in MDF
- Deurbladen en afkastingen zijn gelakt RAL 9010
- Scharnieren en beslag: Kwaliteitsvolle inox-klink inbegrepen; het gastentoilet krijgt een vrijbezetslot
- Afwerking met kitwerk rond de afkastingen valt onder de schilderwerken door de koper
- Opties: Glas, schuifdeuren, dubbele opendraaiende deuren of dubbele deurkaders zijn niet inbegrepen, maar kunnen tegen meerprijs via de klantenbegeleider gekozen worden, ook het lakken van deuren en omlijstingen kan als optie besproken worden.
- Luchtcirculatie: Onder de deuren wordt een speling van circa 1 cm voorzien

TRAPPEN

De trap van niveau 0 naar +1 worden uitgevoerd in gelamelleerd eikenhout en afgewerkt met hardwaxolie.

LOT 5 – WO 1:

- Open houten trap met dubbele kwartslag
- Vanaf de kwartslag tot boven wordt op het 2de deel van de trap een gelakte metalen trapleuning voorzien met verticale spijlen
- Indien een borstwering op de verdieping: uitvoering idem trapleuning

LOT 6 – WO 2:

- Open houten trap met dubbele kwartslag
- Vanaf de kwartslag tot boven wordt op het 2de deel van de trap een gelakte metalen trapleuning voorzien met verticale spijlen
- Indien een borstwering op de verdieping: uitvoering idem trapleuning

LOT 7 – WO 3: rechte gesloten trap tussen 2 muren

- Gesloten houten trap tussen 2 muren
- De treden worden geplaatst tussen 2 trapbomen
- Er wordt geen trapleuning voorzien

LOT 8 – WO 4:

- Gesloten houten trap tussen 2 muren
- De treden worden geplaatst tussen 2 trapbomen
- Er wordt geen trapleuning voorzien

LOT 9 – WO 5:

- Open houten trap met dubbele kwartslag
- Vanaf de kwartslag tot boven wordt op het 2de deel van de trap een gelakte metalen trapleuning voorzien met verticale spijlen
- Indien een borstwering op de verdieping: uitvoering idem trapleuning

LOT 10 – WO 6:

- Open houten trap met kwartslag
- Er wordt een gelakte metalen trapleuning voorzien met verticale spijlen
- Indien een borstwering op de verdieping: uitvoering idem trapleuning

KEUKENS

Voor de keuken, de elektrische toestellen en de keukenkraan is een budget van € 20.000,00 € excl. btw voorzien.

De keuken kan gekozen worden in de toonzaal van de leverancier, met verschillende opstellingen en stijlen. Er wordt altijd een persoonlijk en aangepast voorstel gedaan, waarvoor de koper een afzonderlijke offerte ontvangt.

Extra stopcontacten en/of lichtpunten die nodig zijn door de gekozen keukenopstelling, brengen een meerprijs met zich mee. Dit wordt besproken met de klantenbegeleider en is mogelijk zolang de stand van de werken dit nog toelaat.

SANITAIRE TOESTELLEN

De sanitaire toestellen kunnen gekozen worden in de toonzaal van de leverancier, in verschillende stijlen. Hiervoor is een budget voorzien van 10.000,00 € ex BTW.

De projectontwikkelaar oordeelt in samenspraak met de architect of de positie van toestellen nog kan gewijzigd worden in geval de koper dit vraagt.

Er wordt steeds een persoonlijk en aangepast voorstel gedaan; hiervoor ontvangt de koper een afzonderlijke offerte. Het kiezen van andere toestellen kan een meerprijs voor de plaatsing met zich meebrengen.

Extra stopcontacten en/of lichtpunten die nodig zijn door de gekozen opstelling van de badkamer, brengen een meerprijs met zich mee en worden besproken met de klantenbegeleider.

Opgenomen in het basispakket zijn de volgende sanitaire toestellen:

- Hangtoilet
- Handwasbakje in gastentoilet
- Douche
- Bad
- Wastafelmeubel + spiegel
- Uitgietbak

Het aantal toestellen wordt per woning weergegeven in onderstaande tabel:

	WO 1	WO 2	WO3	WO4	WO5	WO6
Hangwc	2	2	2	2	2	2
Handwas gasten	1	1	1	1	1	1
Wastafel 120cm	1	1	1	1	1	1
Wastafel 90 cm	1	1	1	1	1	1
Douche 120x90	2	2	2	2	2	2
Douchewand	0	0	0	0	0	1
Bad 75/170	1	1	1	1	1	1
Uitgietbak	1	1	1	1	1	1

VLOER- EN WANDBEKLEDING

Alle vloeren, wandtegels en venstertabletten worden gekozen bij dezelfde leverancier. Voorafgaand aan het toonzaalbezoek licht de klantenbegeleider de mogelijkheden toe.

Vloertegels

In elke ruimte, worden keramische vloertegels van 60x60 cm voorzien, met een aankoopwaarde van € 35/m² excl. btw.

Waar stenen vloeren geplaatst worden, zijn ook plinten voorzien met een aankoopwaarde van € 10,00/lm exclusief btw, behalve in de badkamer waar de wandtegels aansluiten op de vloertegels. De plaatsing gebeurt op een vlakke chape via verlijming, in een recht legpatroon met grijze voegmortel. Omwille van de vloerverwarming worden elastische uitzetvoegen (12lm) voorzien. Indien de koper kiest voor een ander formaat voor de tegels, een ander materiaal zoals natuursteen of hout, een ander legpatroon of een andere voegkleur dan grijs, wordt hiervoor een meerprijs

aangerekend. Ook het gebruik van sneldroogmiddel in de chape, bijvoorbeeld in geval van parket of andere vochtgevoelige vloeren, heeft een meerprijs voor de koper tot gevolg.

Wandtegels

In de badkamer zijn wandtegels voorzien voor een totale oppervlakte van 15 m². Deze hebben standaard een formaat van 30x60 cm en een aankoopwaarde van € 35,00/m² exclusief btw.

De plaatsing gebeurt via verlijming op een vlakke ondergrond en omvat:

- grijze of witte voegmortel
- elastische voegen (20 lm)
- aluminium hoekprofielen (10 lm)
- waterdichtingsdoek voor douchewanden

Voor andere formaten of materialen en voor een andere voegkleur dan wit of grijs worden meerprijzen aangerekend.

Venstertabletten en stofdorpels

De venstertabletten zijn voorzien in natuursteen met een dikte van 2 cm. De koper kan kiezen uit Moleanos (mocca, gezoet), arduin gezoet of Wit marmercomposiet. Voor andere tabletsoorten wordt een prijsverrekening gemaakt.

Indien gewenst kunnen de venstertabletten vervangen worden door gepleisterde tabletten zonder prijsaanpassing, mits dit tijdig aan de klantenbegeleider wordt gemeld. Stofdorpels zijn standaard niet opgenomen, maar kunnen optioneel worden gekozen bij de leverancier van de vloer- en wandtegels.

Terrasvloeren & voetpaden aan terrassen

Voor terrassen op de gelijkvloerse verdieping worden groot formaat betonnen terrastegels 60x60 voorzien:

- Aankoopwaarde tbv 45,00 €/m² ex BTW
- Plaatsing op gestabiliseerd zandbed en/of split
- Boordsteen in beton
- Kleur: grijs
- Oppervlakte: 20 m² – cfr aanduiding op de plannen

Ander opties zijn mogelijk en kunnen gekozen worden in de toonzaal van de leverancier. Hiervoor zal een aangepaste offerte aangeboden worden.

SCHILDERWERKEN

Er worden geen schilderwerken uitgevoerd in de private delen.

Tijdens het eerste jaar na de voorlopige oplevering kunnen er door zettingen of krimp kleine scheurtjes ontstaan in het pleisterwerk. Deze zijn normaal en kunnen eenvoudig door de schilder hersteld worden.

Het is daarom aangeraden om te wachten met schilderwerken of andere afwerkingen tot de belangrijkste zettingen van het gebouw voorbij zijn.

OMGEVINGSAANLEG

De aanleg van de buitenomgeving kan enkel worden uitgevoerd in het gepaste seizoen. De woningen kunnen derhalve opgeleverd worden zonder dat deze werken zijn uitgevoerd. Het uitstellen van deze werken zal geen verwijlvergoeding met zich meebrengen.

Op de aanleg van de tuinen wordt door de promotor geen waarborg gegeven. De kopers staan onmiddellijk in voor het onderhoud ervan.

De buitenbestrating en de tuinaanleg vallen niet onder de tienjarige aansprakelijkheid van de woning.

Zijn opgenomen in deze aanneming:

- Aanvullingen met teelaarde in private tuinen. Deze grond is niet van het type 'potgrond' en zal mogelijks nog moeten worden gefreesd en bewerkt door de koper alvorens de tuin effectief kan worden ingezaaid en/of beplant.
- Aanplantingen: enkel de hieronder beschreven aanplantingen zijn voorzien in deze aanneming. Niet nader omschreven aanplantingen zoals gazon, sierstruiken en – planten zijn niet voorzien.
- Waterdoorlatende klinkerbestrating wordt voorzien vlgs aanduiding op de verkoopstekeningen en vlgs de richtlijnen vermeld in de omgevingsvergunning
 - Voetpad naar voordeur - zijde Bretheistraat
 - Inrit naar car port – zijde Glimlachstraat: wordt uitgevoerd als karrespoor
- Niet-waterdoorlatende klinkerbestrating
 - Onder de carport
- Afsluitingen op de perceelsgrens tussen aanpalende eigendommen
 - In de private tuin aan de zijde van de Glimlachstraat: draadafsluiting H = 160 cm met klimplanten
 - In de voortuin aan de zijde van de Bretheistraat: inheemse groene haag H = 80 cm
 - Tussen de voortuin aan de zijde van de Bretheistraat en de private tuin aan de zijde van de Glimlachstraat: inheemse groene haag H = 180 cm
- Afsluitingen op de rooilijn
 - Aan de zijde van de Glimlachstraat: groene haag H = 180 cm
 - Aan de zijde van de Bretheistraat: geen haag op de rooilijn / tussen rooilijn en bouwlijn wordt gemengde, lage beplanting (bodembedekkers en lage grassen) voorzien
 - vlgs de richtlijnen vermeld in de omgevingsvergunning
- Bomen
 - Bestaande bomen in de private tuinen zijn verplicht te behouden vlgs de richtlijnen in de stedenbouwkundige vergunning
 - De nieuwe zomereiken – door de vergunning verlenende overheid opgelegd in de omgevingsvergunning – zijn niet inbegrepen in deze aanneming en zijn verplicht aan te planten door de koper.
In elke tuin aan de zijde van de Glimlachstraat dient 1 nieuwe zomereik geplant te worden met volgende kenmerken:
* stamomtrek 14 cm op een hoogte van 1.00 m boven het maaiveld
Enkel in de tuin van LOT 9 worden 2 zomereiken opgelegd. De plaats werd bepaald door de vergunning verlenende overheid i.c. het stadsbestuur van Genk. De bomen zijn verplicht te behouden en zullen door de koper verzorgd worden met het oog op het volgroeien van de boom.
- Brievenbussen: er wordt voor alle woningen éénzelfde type brievenbussen voorzien
 - model en kleur worden bepaald door de architect en/of de bouwheer/promotor
 - dit standaardtype moet behouden blijven
- Poort aan de rooilijn
 - Aan de zijde van de Glimlachstraat wordt op de rooilijn een schuifpoort met loopdeur voorzien
 - B-poort = 350 cm / B-loopdeur = 120 cm / h = 180 cm

- Het geheel is opgebouwd in gelakt staal en hout: de vorm en het uitzicht zullen bepaald worden door de projectontwikkelaar in samenspraak met de ontwerper.
- Specifiek van toepassing voor LOT 5 – WO 1
 - Op de perceelscheiding met huisnr 10 wordt een groene haag H = 180 cm voorzien op 0.50 m van de perceelsscheiding
 - Op 1.5 m van de perceelsgrens wordt een gesloten wand voorzien over een lengte van 12.00 m / H = 180 cm
 - Materiaal: gelakt staal gecombineerd met hout. Vorm en het uitzicht zullen bepaald worden door de projectontwikkelaar in samenspraak met de ontwerper.

Zijn niet opgenomen in deze aanneming:

- De tuininrichting van de private tuinen valt ten laste van de koper: de uitvoering ervan zal voldoen aan de richtlijnen opgenomen in de notariële verkavelingsakte en de voorschriften van de omgevingsvergunning