



VERKOOPLASTENBOEK

Casco

PROJECT

8 WONINGEN IN HALFOPEN BEBOUWING | WEYGAARDSTRAAT 11-11a-11b-13-13a-13b-15-15a
3530 HOUTHALEN-HELCHTEREN

OPDRACHTGEVER

NV IMMAFRA | BEGONIALAAN 21 | 3550 HEUSDEN-ZOLDER | BE 0462 266 663 | HR 20418

VERKOOPLASTENBOEK

bouwen van 8 woningen in halfopen bebouwing

Opdrachtgever :	IMMAFRA NV Begonialaan 21 3550 Heusden-Zolder
Werk :	Weygaardstraat 11-13-15 3530 Houthalen-Helchteren
Architect :	Architectenbureau Beliën BVBA Begonialaan 21 3550 Heusden Zolder
Veiligheids- en energiecoördinator :	Enerdo BVBA Oostereindestraat 31 3560 Lummen
Stabiliteitsingenieur :	Stuma bvba Suskesstraat 19 3870 Vechmaal
Notaris:	Marij Hendrickx Koeltorenlaan 11 3550 Heusden-Zolder

Inhoud:

1. Algemene Bepalingen
2. Algemene beschrijving ruwbouwwerken wind- en waterdicht
3. Algemene beschrijving van de inrichting en afwerking
4. Carport
5. Terreinaanleg

1. Algemene Bepalingen

1.1. Algemeen

Het project wordt uitgevoerd in duurzame en klassieke materialen van eerste kwaliteit, dewelke de degelijkheid en het esthetisch uitzicht van het gebouw zullen waarborgen. De werken worden slechts in opdracht van Immafra NV uitgevoerd door gespecialiseerde firma's. Plannen, afbeeldingen en visualisaties zijn louter ter illustratie en zijn niet bindend.

1.2. Voorwerp van deze verkoop.

Deze verkoop omvat het verwezenlijken van een woning in halfopen bebouwing, uit te voeren volgens de regels van de kunst en dit overeenkomstig de bijgevoegde plannen en dit beschrijvende lastenboek.

1.3. Wijzigingen.

Er kunnen wijzigingen aangebracht worden voor de uitvoering der werken. Wijzigingen zijn pas van kracht na een schriftelijke bevestiging ervan tussen de verschillende partijen onderling (aannemer – projectontwikkelaar – architect) en moeten beslist worden binnen de termijn gesteld door de projectontwikkelaar, na samenspraak met de aannemer. Alle wijzigingen dienen aan de architect ter goedkeuring voorgelegd te worden en mogen slechts uitgevoerd worden na diens schriftelijke goedkeuring.

1.4. Wijzigingen van gebruikte materialen en uitvoeringswijze

Immafra NV behoudt zich het recht voor detailaanduiding van huidig lastenboek of de keuze van de materialen en/of uitvoeringswijze te wijzigen indien dit nodig is, of indien dit voorgesteld wordt door de architect, of indien dit noodzakelijk is omwille van commerciële redenen bijvoorbeeld de verdwijning op de markt van bepaalde materialen of procedés, of door leveringstermijnen onverenigbaar met de normale gang van de werken of andere redenen. Alle materialen dienen echter van eerste keus te zijn om het gebouw als een stevig en esthetisch geheel op te leveren.

1.5. Technische studies

Het ereloon van de studiebureaus is begrepen in de verkoopprijs, met uitzondering van wijzigingen aan de oorspronkelijke plannen, gevraagd door de koper en toegestaan door de aannemer/promotor. Hiervoor kan een supplementair ereloon aan de koper worden aangerekend.

1.6. EPB

Het ereloon voor de EPB-verslaggeving is inbegrepen in de verkoopprijs, maar de koper zal het nodige doen om de woning af te werken zoals het voorgeschreven staat op de EPB-verslaggeving, zo niet, zullen alle boetes te koste zijn van de koper.

1.7. Erelonen van de architect

Deze zijn begrepen in de verkoopprijs en behelzen de verplichtingen die normalerwijze eigen zijn aan zijn beroep met uitzondering van meerwerken en wijzigingen aan de plannen aangevraagd door de kopers.

1.8. Werken uitgevoerd door derden

Het is de koper niet toegelaten werken van om het even welke aard, door derden te laten uitvoeren zonder toestemming van Immafra NV.

1.9. Plannen

Deze werden te goeder trouw opgemaakt door de architect. Minimale afwijkingen worden beschouwd als aanvaardbare verschillen, ze zullen geen eis tot schadevergoeding kunnen rechtvaardigen. De aanduidingen van het lastenboek vervolledigen de plannen. De aanduidingen op de plannen van maten, meubels, maatmeubilair en toestellen zijn ter illustratie en zijn niet letterlijk te interpreteren. Ze zijn enkel ter verduidelijking van de inrichtingsmogelijkheden.

1.10. Aansprakelijkheid.

De aannemer is verantwoordelijk voor de schade welke door de uitvoering van zijn aanneming aan het in aanbouw zijnde gebouw of aan de aanpalende eigendommen van derden zou ontstaan. De aannemer is verplicht de uitvoering op een dusdanige wijze te verrichten dat voornoemde schade vermeden wordt. Schade ontstaan door weersomstandigheden valt ten laste van de aannemer, hij zal de schade herstellen en het gebouw in zijn oorspronkelijke staat terugbrengen.

De projectontwikkelaar noch de architect kan aansprakelijk gesteld worden in zake betaling van schade- en/of herstelvergoeding door het vroegtijdig aanbrengen van behang en schilderwerk, door uitslag van pleisterwerk, waterschade, enz... Hetzelfde geldt voor schade te wijten aan kleine zetting of scheurvorming indien de bekleding niet bestaat uit voldoende elastische materialen.

1.11. Zettingen van het gebouw

Krimp- of zettingsbarsten, veroorzaakt door temperatuurschommelingen of door de zetting van het gebouw, vallen niet onder de verantwoordelijkheid van de projectontwikkelaar en de architect; zij zijn geen reden tot het uitstellen van betalingen. Het gaat immers om verschijnselen inherent aan de natuur van het gebouw.

1.12. Handelswaarde

Niet van toepassing

1.13. Toegang tot de werf

Om veiligheidsredenen heeft de koper of zijn vertegenwoordiger(s) geen toegang tot de werf. Indien om welke reden dan ook toch een bezoek aan de werf noodzakelijk geacht wordt, dient de koper of zijn vertegenwoordiger(s) vergezeld te zijn van een vertegenwoordiger van Immafra NV, mits respecteren van alle veiligheidsvoorschriften. De bezoeken gebeuren steeds op eigen risico.

1.14. Opkuis

Het gebouw wordt opgeleverd na een eerste opkuis. Het grondig reinigen van de ramen, vloeren, enz. valt ten laste van de koper.

1.15. Aansluiting nutsvoorzieningen

De aankoppelings-, aansluitings-, plaatsingskosten van de nutsvoorzieningen (water, gas, elektriciteit, riolering), de coördinatiekost van de aannemer en de diensten van de (onder)aannemer, die nodig zijn om deze aansluitingen te realiseren, zijn in de verkoopprijs inbegrepen. De aansluitingen van de nutsvoorzieningen zullen door de bouwheer worden aangevraagd voor de voorlopige oplevering.

1.16. Stedenbouwkundige vergunning

De stedenbouwkundige vergunning voor deze woningen werd afgeleverd door de gemeente Houthalen-Helchteren op 22/02/2016, met dossiernummer B2015/230.

2. Algemene beschrijving ruwbouwwerken wind- en waterdicht

2.1. Grondwerken

In dit artikel zijn inbegrepen: het uitgraven en aanvullen van kruipkelders, funderingsleuven, funderingsvoeten en de grondwerken nodig voor het aanleggen van de riolering.

Indien een te hoge grondwaterstand dit vereist, zal er een droogzuiginstallatie geplaatst worden.

2.2. Funderingen.

De aanduiding van de funderingen op de plannen van de architect is enkel hypothetisch en wordt definitief bepaald door de studie van de ingenieur, die zich steunt op de resultaten van het grondonderzoek en de berekening van de belastingen van het gebouw. Aldus bepaalt de ingenieur het exacte funderingstype, afmetingen en betonkwaliteit. Conform het « Algemeen Reglement op de Elektrische Installatie », wordt een aardingslus onder de funderingen aangebracht.

2.3. Waterdichtingen en vochtisolatie.

Alle opgaande muren worden op de juiste plaatsen voorzien van vochtkeringen, teneinde doordringend en / of opstijgend vocht te vermijden. De aannemer is verantwoordelijk voor de waterdichtheid.

2.4. Metselwerken.

- Materialen
 - Snelbouwsteen voor de dragende binnenmuren
 - Betonblokken voor het funderingsmetselwerk of metselwerk in contact met de ondergrond;
 - Gevelmetselwerk: handvormgevelsteen rood-beige genuanceerd. De gevelmetselwerken zijn na elke werkonderbreking uit te krabben tot 2 cm diepte en later op te voegen.
- Voegwerken: de kleur van de voegen wordt ter plaatse bepaald passend bij het gevelmetselwerk, er wordt platvol gevoegd, alle voegwerken van de gevels worden door gespecialiseerde vaklui uitgevoerd.
- Voor de voegen tussen ramen of deuren en metselwerk of beton wordt een elastische mastiek gebruikt. Als steun komt achter deze mastiek in de voeg een voorgevormde mastiekband met de voorzijde op 0,5 à 1 cm diepte.
- Spouwen : de spouwen dienen aan de binnenzijde zuiver gehouden te worden. Spouwhaken van 3,5 mm worden licht naar buiten afhellend alle 50 cm verticaal en horizontaal geplaatst. De spouw wordt gedeeltelijk gevuld met een warmte-isolatie die voldoet aan de EPB-normering.

2.5. Gewapend beton

Samenstelling & uitvoering met inbegrip van de wapening gebeurt volgens de studie van de stabiliteitsingenieur.

2.6. Staal

Volgens de richtlijnen van het ingenieursbureau, worden waar nodig structurele elementen voorzien in staal.

2.7. Draagvloeren

Dienen voor een voldoende draagkracht bij voldoende kleine doorbuiging te zorgen volgens de norm hieromtrent. De draagvloer bestaat uit holle betonwelfsels met gewapende druklaag of breedvloerplaten, volgens de studie van de stabiliteitsingenieur. Deze welfsels en/of breedvloerplaten hebben een gladde of ruwe onderzijde naargelang de zichtbaarheid in het gebouw.

2.8. Raam- en deurdorpels

De raam- en deurdorpels, plinten en deuromkaderingselementen worden voorzien in blauwe hardsteen, geschuurd. Venstertabletten (binnen) zijn niet inbegrepen.

2.9. Gevelpleisterwerk

Het gevelvlak van de inkomdeur wordt bepleisterd door een gespecialiseerde aannemer in een lichte kleur, passend bij het gevelmetselwerk.

2.10. Dakbedekkingen

Dakbedekking van de hellende daken.

- Houten daktimmerwerk
- Isolatie: minerale wol volgens de geldende EPB-normering
- Aangepaste onderdakfolie met tengellatten
- Dakpannen mat antraciet op panlatten
- De zolder is niet toegankelijk
- Dakvlakramen zoals (zonder toebehoren) aangegeven op de plannen

2.11. Dakwaterafvoer

- Dakgoten en regenwaterafvoerleidingen, rustiek type, in gepatineerd zink of gelijkwaardig.

2.12. Staalconstructie

Metalen balken en kolommen: volgens de plannen en de beschrijvingen van de stabiliteitsingenieur.

2.13. Rioleringen

- Alle leidingen zijn uit te voeren in PVC en/of PE, volgens de geldende normen.
- Te plaatsen met een voldoende helling met bijpassende hulpstukken
- De toezichtputten zijn uit te voeren in baksteen tweezijdig af te cementeren of geprefabriceerd in PVC.
- De aansluiting op de openbare riolering is voorzien door bij de nutsvoorzieningen.

2.14. Geluidsisolatie

- De scheidingsmuren tussen de woningen: dubbele muur in snelbouwsteen, volgens aanduiding op de plannen, gevuld met min. 5 cm dikke geluidsabsorberende minerale wol in de ankerloze spouw.

2.15. Thermische isolatie

Er wordt voldaan aan de geldende energieprestatieregelgeving (EPB), het isolatiepeil van de gebouwen bedraagt volgens de voorberekening K 54. De definitieve berekening wordt gemaakt na uitvoering der werken en zal niet hoger liggen dan de wettelijke norm K 54.

2.16. Buitenschrijnwerk

Het buitenschrijnwerk wordt voorzien in PVC-profielen, met thermische onderbreking. De invulling gebeurt in glas, met een minimale K-waarde 1.0. Het glas is gelaagd, daar waar nodig volgens de huidige wetgeving.

- De ramen worden stevig bevestigd met aangepaste bevestigingshaken.
- De raam- en deurdorpels worden gemaakt in blauwe hardsteen of gelijkwaardig, volgens gevel- en ramenplannen
- De bewegingsrichtingen en indelingen van ramen en deuren zijn volgens de gevel- en ramenplannen.
- Alle ramen en deuren zijn te voorzien van de nodige raambeslagen.
- Alle ramen en deuren zullen voorzien worden van de nodige, degelijke tochtstrips.
- Kleur nader te bepalen door de Immafra NV, passend bij het geheel
- De beglazing en het schrijnwerk wordt geplaatst volgens de regels van de kunst.
- Indien nodig worden de ramen voorzien van de nodige verluchttingsroosters, die handmatig bediend kunnen worden.

Immafra NV kan op vraag van de kopers vliegenhorren voorzien. De hieraan verbonden kosten zullen, na voorafgaandelijke goedkeuring, aan de koper worden doorgerekend.

3. Algemene beschrijving van de afwerking

3.1. Inrichting en afwerking algemeen
Inrichting en afwerking is niet voorzien.

3.2. Beploistering
Beploistering is niet voorzien.

3.3. Bevloeringen en plinten
Bevloering en plinten zijn niet voorzien.

3.4. Faiencetegels
Badkamer :
Faiencetegels zijn niet voorzien.

3.5. Venstertabletten :
Venstertabletten zijn niet voorzien.

3.6. Schrijnwerkerij
De binnendeuren en bijhorende deuromlijsting zijn niet voorzien.

3.7. Sanitaire installatie
Elke woning krijgt een aparte watermeter, welke geplaatst wordt in de inkomhal.
Er zal één regenwaterput van 5.000 liter en één zinkput van 2.000 liter voorzien worden.
De sanitaire installatie is niet voorzien.

- 3.8. Keuken.
Keuken is niet voorzien.
- 3.9. Centrale verwarming.
Centrale verwarming is niet voorzien.
- 3.10. Elektriciteit.
Elektriciteit is niet voorzien.
- 3.11. Ventilatie
Ventilatie is niet inbegrepen en moet voorzien worden volgens de normeringen van de EPB-wetgeving.

Carport

Bij elke woning is een carport vergund maar de uitvoering ervan is niet inbegrepen in de aankoopprijs.

Op vraag van de koper kan, op kosten van de koper en na voorafgaandelijke goedkeuring, een carport voorzien worden door een gespecialiseerde firma, aangeduid door Immafra NV.

4. Terreinaanleg

In de aankoopprijs is geen terreinaanleg voorzien. Immafra NV zorgt voor het nivelleren van het terrein (met behoud van de bestaande nivo's) en een voorlopige steenslagverharding ter hoogte van de voorziene inrit maar Immafra NV zorgt niet voor verhardingen, beplantingen, inzaaien van het gras, hekken, hagen en afsluitingen. Deze dienen door de koper uitgevoerd te worden (conform de bepalingen vermeld in de bouwvergunning). De scheidingen tussen de tuintjes zal door Immafra NV zichtbaar worden aangeduid d.m.v. paaltjes.

Voor akkoord, na degelijke lezing, door de partijen te goeder trouw ondertekend.
Iedere partij erkent een afschrift van dit lastenboek en van de plannen te hebben ontvangen.

Immafra NV,

De koper,

Iedere partij erkent van dit lastenboek een afschrift te hebben ontvangen.

5. Bijlage – Aannemers

Aard van werken	Aannemer	Logo
Grondwerken	WESTHOF BVBA KMO-zone Molenheide 4052 3520 Zonhoven	
Ruwbouw	WESTHOF BVBA KMO-zone Molenheide 4052 3520 Zonhoven	
Dakwerken	Peters Leon Gremelsoweg 6 3680 Maaseik	
Schrijnwerk/Ramen	Het Ramenhuis bvba Diestersteenweg 56/1 3510 Kermt	