

1. Algemeen

1.1. Inleiding

In dit lastenboek omschrijven we de uit te voeren werken en werkwijze van uw toekomstige woning volgens de regels van de kunst.

Alle werken zullen worden gerealiseerd volgens de vergunnings- en uitvoeringsplannen en de voorschriften van de vereiste vergunningverlenende overheden.

Het betreft een moderne open bebouwing met 2 bouwlagen en een bruto oppervlakte van 180m².

2. Vereiste studies

2.1. Architect

De architect maakt in samenspraak met de bouwheer de plannen op maat. Het ereloon van de architect is inbegrepen.

2.2. Stabiliteitsstudie

Het gebouw wordt uitgevoerd volgens de stabiliteitsstudie opgemaakt door een Ingenieur stabiliteit.
Deze studie is inbegrepen.

Voor de opmaak hiervan is een sondering en bij behorend verslag nodig. Deze kosten zijn inbegrepen.

2.3. Verslaggeving Energieprestatie-regelgeving (E-Peil / S-Peil / Ventilatie)

Het gebouw wordt gerealiseerd met in acht neming van de voorschriften van de van toepassing zijnde EPB-normen en de aanwijzingen van de EPB-verslaggever. Het

uiteindelijke S-Peil en E-Peil zullen conform de van toepassing zijnde bouwvergunning zijn. De epb-studie is inbegrepen.

2.4. Veiligheidscoördinatie

Er wordt – ingevolge Wettelijke bepalingen terzake – een veiligheidscoördinator aangesteld, dewelke een ontwerp zal opstellen en de werf zal opvolgen. Deze zal ook instaan voor controle op de normalisaties van E.P.B.-normen. De kosten hiervoor zijn inbegrepen.

3. Omschrijving der werken

3.1. Gevel

De buitengevels worden afgewerkt is witte sierpleister korrel 1,5mm, met 20cm EPS isolatie.

Rondom de ramen worden er EPDM slabben geplaatst.

Indien het EPB-verslag andere eisen vooropstelt zal dit herbekeken worden in overleg met de bouwheer.

Hoek, stopprofielen, zwelbanden, wapeingen en promers worden aangebracht volgens de regels van de kunst.

3.2. Dakwerken

Op de platte daken, in gewapend beton, wordt een hellingchape aangebracht. Deze daken worden afgewerkt met een damp scherm, isolatie en één -of meerlaagse dakdichting in EPDM.

Er wordt 12cm pur dakisolatie voorzien. Indien het EPB-verslag andere eisen vooropstelt zal dit herbekeken worden in overleg met de bouwheer.

De dakranden, dakgoten en afvoeren zullen uitgevoerd worden in natuurzink.

3.3. Dorpels

De raam- en deurdorpels van ramen op grondniveau worden voorzien in blauwe hardsteen, 5cm dik glad geschuurd.

Alle andere dorpels op hoogte zijn aluminiumdorpels.

3.4. Buitenschrijnwerk

Het buitenschrijnwerk, zijnde de ramen en de voordeur, bestaat pvc profielen.

Ramen, schuiframen en deuren zijn voorzien van isolerende dubbele beglazing, 1,0 W / m² K

De schuiframen zullen vervaardigd worden uit aluminium en worden voorzien worden met een verzonken onderregel.

Een garagepoort is niet inbegrepen.

3.5. Verwarming en sanitair warm water

De woning wordt uitgerust met een lucht-water warmtepomp die zorgt voor verwarming en warm water, conform de EPB-studie.

Warmteafgifte :

- vloerverwarming op de gelijkvloers, exclusief de berging, volgens warmteberekening
- vloerverwarming in de badkamer en hal op de 1^{ste} verdieping (op hetzelfde circuit als de gelijkvloers)
- bijkomende elektrische radiator in de badkamer
- mogelijkheid om op de slaapkamers later elektrische radiatoren te plaatsen.

3.6. Sanitair voorzieningen

- Voorzieningen

In de regenwaterput is een pomp voorzien die zorgt voor de bedeling van de toiletten en de vorstvrije buitenkraan.

Alle afvoerbuizen worden uitgevoerd in benor gekeurd PVC.

De koud- en warmwaterleidingen worden uitgevoerd als meerlagenbuis met mantel, opgebouwd uit 3 lagen

Voor de keuken, wasmachine en onderstaande vermelde sanitaire toestellen is er een aan -en afvoer voorzien.

Geplaatste droogkasten door de gebruikers dienen verplicht te werken met een inwendige condensaat opvangbak.

- Sanitaire toestellen

Er wordt een budget van 5500 euro excl. btw voorzien voor de sanitaire toestellen. Hiervoor kunnen wij een voorstel uitwerken en/of kan u uitgenodigd worden bij onze leverancier om uw keuze te bepalen.

Voorbeeld samenstelling:

- *Douchebak (met douchekraan en hoofdsproeier)*
- *1 dubbele lavabo met mengkranen*
- *2 hangtoiletten inclusief systemfix of gelijkaardig (regenwater)*
- *1 handenwasser + koudwaterkraan*
- *1 vorstvrije buitenkraan (regenwater)*

3.7. Ventilatie

Een ventilatiesysteem D of gelijkaardig zal geïnstalleerd worden conform de EPB studie.

3.8. Elektrische installatie – Internet en Tv

De volledige inrichting wordt uitgevoerd in overeenstemming met de voorschriften van de bedelingsmaatschappij en de geldende normalisaties (A.R.E.I.) op datum van uitvoering.

De zekeringkast is voorzien van automatische zekeringen en verliesstroomschakelaars. De meterkasten is voorzien van een hoofdzekeringen

Schakelaars en stopcontacten worden afgewerkt met 'niko original white'.

De verdeling is voorzien volgens het hieronder afgebeelde detail.

De keuring door een erkend keuringsorganisme is inbegrepen.

De aansluitingskosten zijn ten laste van de bouwheer.

In de leefruimte wordt er een utp -en tv aansluiting voorzien.

De wooneenheid zal de mogelijkheid hebben om zowel bij Telenet als Belgacom aan te sluiten op het netwerk. De aanvraag en kosten, van aanvraag tot abonnement inclusief aansluiting, zijn ten laste van de bouwheer en/of bewoners.

De bouwheer dient één of meerdere (autonome) rookmelder(s) te monteren conform de regelgeving en vergunning. Deze is niet inbegrepen.

Samen met onze elektriciens wordt er een voorstel naar de wensen van de bouwheer uitgewerkt.

Er is een budget van 8500 euro excl. btw inbegrepen.

3.9. Zonnepanelen

Fecon voorziet zonnepanelen met een piekvermogen van 3000wp, met een gepaste stringomvormer. Indien het EPB-verslag andere eisen vooropstelt zal dit herbekeken worden in overleg met de bouwheer.

3.10. Keukens

De keuken is niet inbegrepen. Indien gewenst kunnen wij de bouwheer doorverwijzen naar één van onze levenranciërs.

3.11. Binnenschrijnwerk

- trappen

Er is één trap (0-1) in beuk 2de keuze, behandeld met vernis naturel, inbegrepen.

Er zal een voorstel opgemaakt worden voor de voorziene trappen. Indien gewenst wordt er een afspraak gemaakt met onze trapleverancier om de trap naar uw wens en smaak te personaliseren.

Het voorziene budget voor de trap bedraagt 5000 euro excl. btw.

- binnendeuren

De binnendeuren worden uitgevoerd als wit voorgelakte schilderdeuren, met tubespaanvulling, met een I-shape inox kruk en afwerkt met een mdf grundier omlijsting.

3.12. Pleisterwerken

Binnenmuren en betonnen prefabplafonds worden uitgepleisterd en glad afgestreken. Alle raamslagen worden uitgepleisterd.

De muren waar wandtegels geplaatst worden, aan bad en/of douche, zijn voorzien van een waterdichting.

De pleisterwerken worden behangklaar opgeleverd.

3.13. Schilderwerken

Schilderwerken zijn niet inbegrepen maar kunnen vrijblijvend aangeboden worden.

3.14. Vloeropbouw

- Vloerisolatie

Fecon voorziet 12cm gespoten pur-isolatie op de gelijkvloers.

Indien het EPB-verslag andere eisen vooropstelt zal dit herbekeken worden in overleg met de bouwheer.

- Chape

Er zal een traditionele 'zwevende' chape op basis van cement, zand en water geplaatst worden. Aan de chape worden vezels toegevoegd om deze te versterken. In de zones van vloerverwarming worden extra wapeningsnetten geplaatst.

Op de zolderruimte (indien van toepassing) is er geen chape voorzien.

- Bevloering

De leefruimtes, inkom, berging, wc en de badkamer zijn voorzien van keramische vloertegels met afmetingen tot 60 cm op 60 cm, gelijkmd op de dekvloer (chape) en worden recht op recht geplaatst.

De tegels hebben een handelswaarde van € 40/m² excl. btw. Voor de plinten is een handelswaarde van 10 €/lm voorzien.

In de slaapkamers en nachthal is er laminaatparket voorzien met een handelswaarde van € 25/m² excl. btw. Voor de plinten is een handelswaarde van 10 €/lm voorzien.

Op de zolder is er geen afwerking voorzien.

De muurbekleding in de badkamer hebben een handelswaarde van € 40/m² excl. btw. Alle muren worden uitbekleed met faiencetegels.

De aanhorige plinten worden voeg op voeg geplaatst. De voeg tussen de plinten en de vloertegels wordt nadien opgespoten met een elastische voeg.

3.15. Omgevingsaanleg

Tuin -en omgevingswerken zijn niet inbegrepen.

4. Beschrijving van het bouwproces

4.1. Voorbereidende werken

- Inrichting van de werf

De inplanting van het gebouw op de bouwgrond alsook het vastleggen van hoogtepeilen en de bouwlijn worden uitgevoerd volgens de plannen van de architect en richtlijnen van de gemeente.

- Afsluiten van de bouwplaats

De aannemer zorgt voor het afsluiten van de bouwplaats.

- Diverse aansluitingen

De voorlopige aansluitingskosten voor water en elektriciteit nodig voor de werf, zijn ten laste van de promotor. De definitieve aansluitingskosten en plaatsen en huren van eventuele tellers en verbruik voor respectievelijk water, gas, elektriciteit, telefonie en data zijn ten laste van de bouwheer.

4.2. Ondergrondse werken

- Grondwerken

Het gras en de bovenste laag teelaarde worden uitgegraven. De uitgravingswerken omvatten het uitgraven van de funderingen en riolering. De overtollige gronden worden afgevoerd.

Indien blijkt dat er om een bepaalde reden, bv geroerde grond, dieper dient gegraven te worden dan voorzien op de plannen zal de ingenieur en architect gecontacteerd worden. Eventuele extra kosten voor graafwerk, afvoeren en aanvullingen, zullen verrekend worden aan de bouwheer.

- Fundering

De fundering van het gebouw wordt uitgevoerd volgens de betonstudie opgemaakt door de ingenieur stabiliteit.

Op basis van de sondering wordt er een paalfundering met gewapende ringbalken en dubbel gewapende funderingsplaat uitgevoerd.

Conform aan de reglementering wordt een aardingslus geplaatst.

- Riolering

De rioleringsbuizen in volle grond worden uitgevoerd in hoogwaardig PVC met BENOR-keuring en met een aangepaste diameter. Inclusief alle nodige hulpstukken, toezichtputten (enkel en dubbel), reukafsnijders enz.

Conform aan de voorwaarden in de omgevingsvergunning :

- Regenwaterput volume 5000 L waarin een regenwaterpomp zal voorzien worden voor de toiletten en buitenkraan.
- Infiltratie: een Wadi of andere infiltratie van 2500L in inbegrepen. indien de vergunning andere eisen stelt worden deze besproken met de bouwheer.

Indien een acodrain en eventuele pomp voor het niveauverschil van het lozen noodzakelijk zou zijn is dit niet inbegrepen en aan te raden om bij de omgevingswerken uit te voeren.

- Septische put 2000L

Oppompen van rioleringswater (RWA of DWA) is niet inbegrepen

Alle toezichtputten, regenwaterputten, enz. worden afgedekt met een beton of pvc deksel.

Indien de bouwvergunning andere noden voorschrijft zal dit worden besproken met de bouwheer.

De keuring van de riolering is inbegrepen. De aansluiting op de openbare riolering is ten laste van de bouwheer.

4.3. Bovengrondse ruwbouwwerken

- Metselwerken

De aanzet van de buiten- en binnenmuren en van de dakopstanden worden uitgevoerd met isolerende kimblokken in cellenbeton (bv Ytong).

Het opgaand metselwerk van de woning zal uitgevoerd worden met lijmblokken uit gebakken aarde van het type "Wienerberger PLS 500" (dikte 14 cm) en worden verlijmd met de aangepaste PUR lijmsysteem. De niet dragende muren worden uitgevoerd met hetzelfde materiaal (dikte 10 cm).

De spouwmuren worden geïsoleerd met polyurethaan platen van 12 cm (conform de EPB- voorstudie). De naden worden gedicht met een aangepaste tape.

- Betonwerken

De plafonds van de gelijkvloers worden uitgevoerd met breedplaatvloeren bestaande uit een geprefabriceerde betonplaat, met ingebetoneerde tralieliggers in staal, die ter plaatse opgegoten en van verdere onder-, boven- en voegwapening voorzien worden. (volgens de Ingenieurstudie).

Standaard is er 13cm opstort inbegrepen.

De plafonds van de verdieping worden uitgevoerd met holle gewelven. De betonnen druklaag wordt gegoten volgens de stabiliteitsstudie. Standaard is er 5cm opstort inbegrepen.

De onderzijde van de breedvloerplaten en gewelven worden verder afgewerkt met spuitplamuur.

5. OVERIGE BEPALINGEN

5.1. Toegang tot de werf

Om veiligheidsredenen kunnen de kopers zich slechts op de werf begeven na toestemming van de bouwheer. Persoonlijke beschermingsmiddelen (helm, veiligheidsschoenen, ...) zijn bij het betreden van de werf steeds noodzakelijk en verplicht.

Bij het betreden van de werf, blijven kopers alleen verantwoordelijk voor ongevallen die hen zouden kunnen overkomen, zonder verhaal te kunnen uitoefenen tegen de verkoper.

5.2. Wijzigende of bijkomende werken, keuze bij varianten

Het staat de koper vrij om, indien van de bouwfase waarin het bouwproces zich bevindt het toelaat, de materialen aan te passen bij een door de bouwheer aangeduide leverancier. In dit geval wordt voorafgaand een bestek ter goedkeuring voorgelegd.

Voor alle bijkomende of wijzigingen der werken verplicht de koper er zich toe, zich te richten enkel en alleen tot Fecon.

Enkel een schriftelijk akkoord tussen bouwheer en Fecon geldt als juridisch geldende afspraak omtrent de afgesproken wijzigingen in uitvoering, keuze variante en meerwerken, dit ook voor wat de financiële regeling betreft.

Bijkomende werken en / of gewijzigde werken, keuze variante, geven automatisch recht op een bijkomende uitvoeringstermijn voor de bouwheer-verkoper, dit in verhouding tot de aard van bijkomende werken en / of wijziging.

Door de bouwheer gevraagde en / of afgesproken wijzigingen, keuze variante en meerwerken rechtstreeks gevraagd aan derden wordt beschouwd als inbreuk op voorgaande afspraak. De ingebreke blijvende partij is volledig verantwoordelijk voor alle gevolgen, schadevergoedingen en nadelen dewelke voormelde inbreuk kunnen teweeg brengen. Het is de bouwheer niet toegelaten de afwerkingsmaterialen (vloertegels, muurtegels, sanitaire toestellen, ingerichte keuken,) te bestellen bij een leverancier anders dan deze aangeduid door de Fecon.

Bij een minwaarde ten opzichte van het budget zal er, na het ondertekenen van de overeenkomst, 40% van deze waarde aangerekend worden aan de bouwheer.

Min -en meerwerken worden verrekend bij de betaalschijven.

5.3. Werken uitgevoerd door derden

Het is de opdrachtgever niet toegelaten, werken van om het even welke aard, vòòr de definitieve overname van het gebouw door derden te laten uitvoeren, uitgezonderd met schriftelijke toelating van de hoofdaannemer.

5.4. Plannen en bestekken

Afwijkingen van kleine orde - dewelke zouden kunnen bestaan - zowel in plus als in min, zullen aanzien worden als toleranties.

Deze kunnen door partijen niet ingeroepen worden om aanleiding te geven tot vergoedingen.

Uiteraard mogen deze ook niet leiden tot bewijsbare minwaardes.

Evenzo kan het bestek kleine wijzigingen ondergaan, dewelke nodig zouden zijn voor

goede uitvoering en voor conformiteit t.o.v. door de administratieve overheden opgelegde normen.

5.5. Zettingen

Krimp- of zettingsbarsten, die zich eventueel in de eerste jaren kunnen voordoen, veroorzaakt door temperatuurschommelingen of door zetting van het gebouw, vallen niet onder de verantwoordelijkheid van de (hoofd)aannemer en de architect. Het gaat om verschijnselen inherent aan de natuur van het gebouw.

Er wordt speciaal de aandacht op gevestigd dat er in de eerste jaren krimpscheuren voordoen, die echter geen enkel gevaar opleveren op gebied van stabiliteit. Deze zijn inherent aan de gebruikte bouwmethode en dienen als dusdanig door de koper(s) aanvaard te worden. Bij een eerstvolgende schilderbeurt kunnen zij op een eenvoudige manier gedicht worden.

Tevens heeft het gebouw een bepaalde uitdrogingstijd nodig. Er dient door de kopers hiermee rekening gehouden te worden bij eventuele schilder- en decoratiewerken na de ingebruikname.

5.6. Aansluitingen

Alle aansluitingen (water, gas, Tv-distributie, elektriciteit, telefoon en riolering), de tellerkasten, de tellerformaties en de voedingskabels zijn ten laste van de bouwheer.

5.7. Opleveringen

Voor de overhandiging der sleutels zal de koper het saldo betaald hebben. Bij het overhandigen wordt door de leidende architect een proces-verbaal opgemaakt van voorlopige aanvaarding. Indien dit niet gebeurt, aanvaardt de koper door het in gebruik nemen een stilzwijgende voorlopige aanvaarding. De plaatsing door de koper of zijn huurder, van meubels of welke apparaten ook, zal als voorlopige aanvaarding beschouwd worden. De tienjarige aansprakelijkheid neemt een aanvang op datum van de voorlopige oplevering. Eén jaar na datum van de voorlopige aanvaarding wordt het gebouw beschouwd als definitief opgeleverd.

De eigenaar dient de bouwheer minstens één maand voor de datum van definitieve oplevering te verwittigen indien het gebouw nog gebreken vertoont, dewelke de definitieve oplevering in de weg staan. Indien dit niet gebeurt, aanvaardt de eigenaar de definitieve oplevering.

5.8. Opkuis

De woning wordt opgeleverd met verwijdering van alle puin en afval, dus "bezemschoon". Het grondig opkuisen der ramen, vloeren en sanitaire apparaten is ten laste van de koper.

5.9. Tegenstrijdigheden

De verkoopsovereenkomst, onderhavig lastenboek en de plannen vullen elkaar aan. In geval van tegenstrijdigheid tussen onderlinge documenten primeert in de eerste plaats de verkoopsovereenkomst en in de tweede plaats onderhavig lastenboek. Werken die niet expliciet vermeld staan in de voorgaande beschrijving zijn niet in de verkoopprijs inbegrepen.

5.10. Verzekering en risico-overdracht

De ABR- en BA10 polis zijn ten laste van Fecon voor de werken die zij uitvoert.

Op het moment van de oplevering vervalt deze verantwoordelijkheid voor de Fecon en dient de bouwheer en/of de gemeenschap een verzekering voor brand en aanverwante gevaren voor zijn rekening af te sluiten.

5.11. Besluit

Dit bestek werd opgemaakt om te voegen bij de verkoopovereenkomst. Deze beschrijving beperkt de verkoop door zijn opsomming. De koper verklaart hierbij grondige kennis te hebben van wat in dit bestek 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 bestek beschreven zonder verdere uitzonderingen en mondelinge afspraken, tenzij expliciet vermeld en door de verkoper ondertekend.

5.12. Basisprijs

Op basis van het hierboven beschreven lastenboek bieden wij deze open bebouwing van 180m² bruto oppervlakte aan voor 416.850 excl. btw.

Opgemaakt te _____ in twee exemplaren