



Nieuwbouw

**INSTAPKLAAR**  
verhuizen maar!

## Lastenboek 3 moderne BEN woningen





SAGOMA  
GROUP

## PROJECT– Henri Essersstraat 5-7-9 – Hechtel Eksel

Sagoma Group NV  
M. Habetslaan 30  
3600 Genk  
BE 0712 678 695

Is de verantwoordelijke uitvoerder van de bouwwerken hierna genoemd:  
DE PROMOTOR

### Beschrijving der werken en materialen

#### 1.0 Algemeenheden

Elke aannemer is erkend en beschikt over een registratie. Hierdoor is de koper zeker dat hij zich kan beroepen op de 10-jarige aansprakelijkheid van de aannemer.

Voor de woning is ook een ABR-polis afgesloten. Deze is van toepassing tot de overdracht van de woning, bij akte.

Marcel Habetslaan 30  
3600 Genk  
T. +32 (0) 89 84 98 80  
info@sagomagroup.com  
BTW BE 0712.678.695

---

Designing  
New Economics



**SAGOMA  
GROUP**

## 2.0 Studies

Voorafgaand aan de bouwwerken werd er een grondonderzoek uitgevoerd doormiddel van grondsonderingen. Een erkend bedrijf SGS Belgium nv, Tervuursesteenweg 200 – 3060 Bertem, stond in voor de uitvoering van deze sonderingen.

Landmeter Marc Vanhove, Noordervest 39 – 3990 Peer heeft de perceelgrenzen bepaald en hiervoor de nodige afbakeningsplannen getekend.

De architect Peter Orens – ARCH-E architectuur bvba – Heidestraat 59 – 3550 Heusden-Zolder, heeft een energiezuinige en praktische woning ontworpen. Hij stond ook in voor de opvolging der werken.

Studiebureau ESA (Engineering Survey Architecture, Tiensesteenweg 168H bus 202 – 3800 Sint Truiden) werd aangesteld voor het uitvoeren van de stabiliteitsstudie rekening houdend met de resultaten van de grondsonderingen.

De EPB-studie, controles en keuringen werden uitgevoerd door Abdu bvba Berglaan 40 – 3600 Genk

Marcel Habetslaan 30  
3600 Genk  
T. +32 (0) 89 84 98 80  
info@sagomagroup.com  
BTW BE 0712.678.695

---

Designing  
New Economics



### 3.0 Ondergronds

De riolering wordt gescheiden uitgevoerd conform uitvoeringsplan .  
De gebruikte dikwandige PVC-buizen, hulpstukken en controleputten zijn BENOR gekeurd.  
Er wordt een regenwaterput met ingebouwde infiltratie geplaatst conform de bouwaanvraag. Deze wordt voorzien van een verhogingsring met betonnen toegangsdeksel. Tevens worden de nodige aan- en toevoerleidingen aangebracht voor waterrecuperatie in de woning.

De riolering is uitgevoerd conform de wettelijke bepalingen en is gekeurd.

Rondom de bouw wordt de grond tot op niveau aangevuld, met uitzondering ter hoogte van het terras.

### 4.0 Nutsvoorzieningen

Er wordt een energiebocht geplaatst met de nodige wachtbuizen tot aan de rooilijn.

De definitieve stroom- en wateraansluiting worden reeds ingeleid.

De aansluitingskosten op de openbare netten zijn niet in de verkoopprijs opgenomen en worden apart verrekend.



## 5.0 Opgaand metselwerk

De binnen- en buitenmuren worden opgetrokken uit beton- en snelbouwblokken, tenzij anders bepaald door de ingenieur of EPB-studie.

Allereerst worden het binnenspouwblad en de binnenmuren opgetrokken. Men start met een isolerende blok waarna de muur wordt opgetrokken in keramische blokken van 50x50cm, Blokken XL, geleverd door Dumoulin Bricks nv – Moorseelesteenweg 239 – 8800 Roeselare.

Er worden geprefabriceerde betonbalken geplaatst boven alle raam- en deuropeningen.

De geprefabriceerde balken worden berekend door een erkend studie bureau en geproduceerd door AMBR – Forcitestraat 50 – 2490 Balen.

De spouw is voldoende breed om te zorgen voor een degelijke verluchting. Mogelijk opstijgend vocht zal worden vermeden door het gebruik van waterkerende folies.

De gevel zal worden opgetrokken uit een gevelsteen WF50 van firma Vandersanden – Riemstersteenweg 300 – 3740 Riemst.

Voor dit project werd gekozen voor de gevelsteen: Vandersanden Salvia – WF50 en DESIMPEL Croma WF50

De gemetselde streklagen boven raam- en deuropeningen worden voorzien van verzinkte L-profielen. Open stootvoegen zorgen voor waterafvoer in de spouwmuur.



## 6.0 Isolatie

Tussen elke gemeenschappelijke muur zal een scheiding zijn, voorzien van de nodige akoestische isolatie, zoals bepaald op het bouwplan. Dit om contactgeluid te vermijden. Hier wordt gekozen voor minerale wol.

In de spouw wordt 12cm spouwisolatie voorzien: type PIR.  
De naden tussen de isolatieplaten worden afgeplakt met tape om een betere luchtdichtheid te bekomen.

## 7.0 Draagvloeren

Tussen de verdiepingen worden betonnen draagvloeren voorzien.  
De dikte en wapening worden bepaald door de fabrikant van de betonnen draagvloeren; zijnde Vets & Zn bvba – Voortbeemden 2 – 2400 Mol.

De nodige betonnen druklaag en wapening wordt geplaatst, conform de stabiliteitsstudie.



**SAGOMA  
GROUP**

## 8.0 Buitendorpels

Er worden dorpels in blauwe hardsteen geplaatst: donker gezoet.  
De dikte van de blauwe steen wordt afgestemd op de dikte van de gevelsteen:  
zijnde 5cm.

De nodige druip- en waterlijsten worden voorzien om afdruipe  
watersporen op de gevelsteen te vermijden.

Terrasmuren worden afgedekt met blauwe hardsteen.

## 9.0 Voegwerken

Alle buitenmuren worden zuiver gevoegd in kleur bepaald door de promotor  
en de architect.

Hier werd gekozen voor: een gelijkaardige voeg zoals de reeds bestaande  
woningen

De aansluiting met het buitenschrijnwerk zal worden voorzien van een  
elastische voeg.

Uitvoerder voegwerken: Voegwerken Vlaanderen – Wiemesmeerstraat 42 –  
3600 GENK

Marcel Habetslaan 30  
3600 Genk  
T. +32 (0) 89 84 98 80  
info@sagomagroup.com  
BTW BE 0712.678.695

---

Designing  
New Economics



## 10.0 Gevelpleister

Niet van toepassing

## 11.0 Platte daken

De platte daken worden voor de opbouw van de dakbedekking voorzien van een hellingsbeton.

Daarboven worden hardschuim PIR-isolatieplaten losliggend en geschrant aangebracht type PIR 16cm met een isolatiewaarde van 0.022W/mK

De afwerking van de platte daken gebeurt door middel van een damp scherm en wordt afgewerkt met een EPDM eindlaag.

De dakrand wordt afgewerkt met een dakrandprofiel in aluminium, in een kleur RAL 9005 - structuur.

Er worden ter hoogte van de regenwaterafvoeren kiezel- en bladvangsers met bolroosters geplaatst en de dakbedekking is voorzien van kiezelballast. Loden slabben worden aangebracht indien nodig.





**SAGOMA  
GROUP**

## 12.0 Zinkwerk

De dakafvoeren worden uitgevoerd in PVC, voorzien van een afdekplaat in aluminium of in opbouw aluminium afvoeren.

De kleur van de aluminium afdekplaten is RAL 9005 - structuur

Uitvoerder dak- en zinkwerken: Medapro – Bremakker 34 – 3740 Bilzen

## 13.0 Buitenschrijnwerk

Het buitenschrijnwerk is vervaardigd uit PVC. Het betreft PVC-profielen 76mm AD van het merk Kömmerling met onzichtbare afwatering.

Het betreft een 5-kamer profiel met smalle profielen en vleugels voor een strak uitzicht. Uf: 1.1 W/(m<sup>2</sup>K)

Kleur buitenzijde: Grafiet zwart (mat)

Kleur binnenzijde: Wit in de massa

Afstandhouders tussen het glas: aluminium

Draairichtingen en functies van de ramen: zoals aangegeven op het plan

Glas: dubbele beglazing k-waarde 1.0K

Ter hoogte van sommige deuren worden extra vloerprofielen aangebracht ter verbetering van de luchtdichtheid.

Uitvoerder buitenschrijnwerk: Poly V Construct – Grote Baan 33 – 3540 Herkede-Stad

Marcel Habetslaan 30  
3600 Genk  
T. +32 (0) 89 84 98 80  
info@sagomagroup.com  
BTW BE 0712.678.695

---

Designing  
New Economics



#### 14.0 CV – sanitair – ventilatie

Alle afvoerleidingen worden uitgevoerd in dikwandige BENOR-gekeurde PCV afvoeren.

Waterleidingen worden uitgevoerd in kunststofbuizen, voorzien van een beschermde behuizing. Alle waterleidingen werden aangesloten op collectoren.

De toiletten en een buitenkraan zijn aangesloten op het regenwater. In de regenwaterput is een pomp geplaatst. Er is een omschakelsysteem voorzien in de berging om de toiletten indien nodig om te schakelen op stadswater.

De woningverwarming en de warmwaterproductie worden voorzien door een warmtepomp van BOSCH.

Volgende kamers werden uitgerust met vloerverwarming:

- Inkomhal & toilet
- Leefruimte
- Eetplaats
- Keuken
- Slaapkamers
- Badkamer
- Nachthal

De kamertemperaturen worden berekend conform de huidige geldende voorschriften.



**SAGOMA  
GROUP**

Er wordt een geluidsstil ventilatie D-systeem geplaatst, voorzien van luchtaanvoer via de droge ruimtes en luchtafvoer via de natte ruimtes. Het systeem is uitgerust met warmterecuperatie: merk Zehnder

De sanitaire toestellen werden toegeleverd via FACQ.

Uitvoerder technieken en plaatsing sanitaire toestellen: Valere Gielen – Voortstraat 2 – 3550 Heusden Zolder

## 15.0 Elektriciteit

Elke ruimte is voorzien van minimaal 1 lichtpunt met schakelaar (of sensor). Doorheen alle ruimtes zijn voldoende stopcontacten voorzien.

Elke grootverbruiker, keukentoestellen en de sanitaire en ventilatietechnieken werden apart gezekeerd. Zo werden ook de natte ruimtes en de buitenvoedingen gezekeerd met een differentieel van 30mA. De hele installatie is uitgevoerd conform het AREI en is technisch gekeurd.

In de leefruimte en op elke de slaapkamer is een tv- en data-aansluiting geplaatst.

Het schakelmateriaal is van het merk NIKO.

Uitvoerder Elektriciteitswerken: C&W technieken bvba – Groeningeweg 18 hal 10 – 3590 Diepenbeek

Marcel Habetslaan 30  
3600 Genk  
T. +32 (0) 89 84 98 80  
info@sagomagroup.com  
BTW BE 0712.678.695

---

Designing  
New Economics



## 16.0 Binnenpleister

De muren en plafonds zijn uitgevoerd in een pleisterlaag conform de normen van het WTCB.

Waar nodig werden gipsplaten gebruik voor afwerking.

Kleine herstellingen van beschadigingen en onregelmatigheden behoren altijd tot de werkzaamheden van de schilder of behanger bij het aanbrengen van de afwerkingslaag. Zettingsscheurtjes en/of oneffenheden vallen niet onder de 10 jarige garantie van de woning.

Uitvoerder pleisterwerken: MFK - Pastoor Paquaylaan 55 – 3550 Heusden Zolder

## 17.0 Vloerisolatie

Op het gelijkvloers wordt 12cm PUR gespoten, zoals aangeduid op de bouwplannen. De isolatie is geschuurd en gestofzuigd voor het aanbrengen van de vloerverwarming.

Op de verdieping wordt 8cm PUR gespoten, zoals aangeduid op de bouwplannen. De isolatie werd geschuurd en gestofzuigd voor het aanbrengen van de vloerverwarming.

Uitvoerder Vloerisolatie: Purman isolatie – Sledderlo 63 – 3600 Genk



## 18.0 Chape

Op het gelijkvloers en op de verdieping werd 7cm gewapende chape geplaatst. De chape is voorzien van wapening dmv netten of vezels en er werden producten aan de chape toegevoegd voor het opvangen van de werking van de chape ten gevolge van het uitzetten van de verwarmingsbuizen van de vloerverwarming.

Uitvoerder chapewerken: Staf Creemers – Astridlaan 21 – 3900 Pelt

## 19.0 Vloer- en wandbekleding

Alle keramische vloertegels worden geplaatst conform de regels der kunst. De vloertegels worden volgelijmd op de chape geplaatst en ingevoegd met een kant-en-klare voegmortel. Overal zijn schilderplinten voorzien in grondlaag.

In de natte ruimtes worden waar nodig wandtegels geplaatst. Ter hoogte van de douche is achter de wandtegels een waterwerende doek aangebracht.

In de nachthal en in de slaapkamers is gekozen voor een zwevende vloer te plaatsen afgewerkt met een laminaat.

Uitvoerder tegelwerken & laminaat: Lagrange – Industrielaan 14 – 3910 Pelt



## 20.0 Binnenschrijnwerk

Er worden tubespaan schilderdeuren geplaatst in grondlaag, voorzien van inox scharnieren, deurkruk en sluitwerk. De waterbestendige deuroplijstingen worden ook reeds in grondlaag uitgevoerd.

De trap is vervaardigd uit rubberwood en wordt geolied.

Uitvoerder binnenschrijnwerk: Stevens houttechniek bvba – Lichtenberglaan  
2030 – 3800 Sint Truiden

## 21.0 Keuken

De keuken is voorzien van alle moderne noden en is uitgerust met een multifunctionele heteluchtoven, microgolfoven, grote frigo, geïntegreerde vaatwasmachine, inductiekookplaat en koolstofdampkap.

Het werktablet is uitgevoerd in natuursteen.

Ook is er een spoeleiland geplaatst met een spoelbak en keukenkraan.

Uitvoerder keuken: DEA plus – Vlinderstraat 20 – 3550 Heusden Zolder



**SAGOMA  
GROUP**

## 22.0 Schilderwerken

De volledige woning is geschilderd in een grondlaag.  
Scheuren en oneffenheden werden nog niet bijgewerkt en dienen bij het  
aanbrengen van de eindlaag verfijnd te worden.  
Dit is niet inbegrepen.

Uitvoerder schilderwerken: C-paint – Excelsiorlaan 61 – 1930 Zaventem

## 23.0 Elastische voegwerken

De nodige elastische voegen worden aangebracht ter hoogte van de  
uitzetvoegen in de vloer, aansluiting tussen wand en buitenschrijnwerk,  
wanden en plinten, buitenschrijnwerk en gevelsteen/pleister.

Ook de sanitaire toestellen en de douche zijn voorzien van een  
schimmelwerende siliconevoeg.

Uitvoerder elastische voegwerken: Elastoflex Projects bvba –  
Kuringersteenweg 527 – 3511 Hasselt

Marcel Habetslaan 30  
3600 Genk  
T. +32 (0) 89 84 98 80  
info@sagomagroup.com  
BTW BE 0712.678.695

---

Designing  
New Economics



**SAGOMA  
GROUP**

## 24.0 Zonnepanelen

Op het dak werden 10 zonnepanelen Mono Longi 370 met elk een opbrengst van 375 Wp geplaatst op een plat dakframe.

De omvormer is van het Merk Solis.

Uitvoerder Zonnepanelen: Izen Energy Systems nv – Hoeksken 56 – 2275 Lille

## 25.0 Carport en tuinberging

De carport werd uitgevoerd in een houten constructie.  
Aan de onderzijde en aan de zijkant werden panelen aangebracht van Rockpanel van respectievelijk 6mm en 8mm.

De EPDM dakbedekking werd aangebracht op een laag isolatie om condensatie te vermijden.

Uitvoerder carports en tuinberging: Marchetta Industries - Marcel Habetslaan 30 – 3600 GENK

Marcel Habetslaan 30  
3600 Genk  
T. +32 (0) 89 84 98 80  
info@sagomagroup.com  
BTW BE 0712.678.695

---

Designing  
New Economics





**SAGOMA  
GROUP**

## 26.0 Klinkerwerken

De betonklinkers werden geplaatst op een onderbed van stabilisé.

Uitvoerder klinkerwerken: Tuin- & grondwerken Rubens bv – Schansstraat 16  
– 3900 Pelt

Marcel Habetslaan 30  
3600 Genk  
T. +32 (0) 89 84 98 80  
info@sagomagroup.com  
BTW BE 0712.678.695

---

**Designing  
New Economics**



**SAGOMA  
GROUP**

### Opmerkingen:

- De interieurinrichting, is enkel ter indicatie aangeduid. Deze zijn niet opgenomen in dit project en in de verkoopprijs.

- Krimp- en/of zettingscheurtjes ingevolge aansluiting tussen verschillende materialen of ten gevolge van normale zettingen van de bouw, geven geen aanleiding tot klachten. Deze kunnen door de eigenaars bij de afwerking of bij onderhoud gedicht worden dmv aangepaste flexibele materialen.

Het betreft hier de gevolgen van een natuurlijk verschijnsel.  
Deze scheurvorming valt niet onder de aansprakelijkheid.

- De eigenaar staat in voor het goede en correcte onderhoud van de constructie en de technieken.

De ondertekening van een verkoopovereenkomst dient terzelfdertijd als oplevering van de woning.

- Voor het overhandigen van de sleutels, dient eerst de notariële akte verleden te zijn.

Marcel Habetslaan 30  
3600 Genk  
T. +32 (0) 89 84 98 80  
info@sagomagroup.com  
BTW BE 0712.678.695

---

Designing  
New Economics