

Gezinswoning te Zutendaal, Geerkensveldstraat lot 3

VERKOOPSLASTENBOEK versie 11/10/2022

Het gebouw wordt gebouwd met materialen van zeer degelijke kwaliteit.
Alle aannemingen worden uitgevoerd volgens de regels der kunst van het goede vakmanschap en volgens de gangbare normen en wettelijke voorschriften.

1. Ruwbouw

1.1 Fundering :

De fundering wordt uitgevoerd conform de richtlijnen van de grondsondering. Voor het perceel werd een rapport "geotechnisch onderzoek en advies" afgeleverd op 6/2/2021 door de firma BG Engineering, ir. Jan Goffa. Er werden drie diepsonderingen van 100 kN uitgevoerd. Aan de hand van deze rapporten heeft ingenieursbureau V2S, ingenieurs Gijs van Kollenburg, een stabiliteitsstudie en plan afgeleverd.

1.2 Gewapend beton :

De betonstudie wordt opgemaakt door de architect/ingenieur.

Fundering: beton.

Vloerplaat: gewapende betonplaat.

Verdiepingen: vloerplaten bestaande uit welfsels of breedvloerplaten al naargelang de studie ingenieur.

Betonbalken volgens stabiliteitsstudie (door ingenieur stabiliteit).

1.3 Metselwerk :

Opgaand metselwerk is voorzien in traditionele snelbouw. Scheidingsmuren tussen aanpalende woningen worden volledig onafhankelijk van mekaar uitgevoerd en ertussen wordt 6 cm geluidsisolatie ISOVER PARTYWOOL geplaatst, dit om contactgeluiden en trillingsgeluiden te beperken.

Buitenmuren zijn voorzien in gevelsteen, handvorm. De stenen worden gedunbedmorteld met een al dan niet gekleurde dunbedmortel. Daarbij is het gangbaar dat de voegen niet volledig gevuld zijn, de gevels worden niet gevoegd.

Spouwmuurisolatie dikte 14 cm PIR gecombineerd met een luchtsponw voor bovengrondse constructies.

Waterdichtheid : in alle muren (die uit de grond komen, uitgezonderd betonwanden) en dit over hun ganse breedte wordt +/- 5 cm boven de vloerplas een waterdichting (Diba) geplaatst.

Overall waar enig gevaar voor waterdoordringing bestaat, wordt een asfaltvilt of visqueen (Diba) geplaatst.

Loden slabben worden voorzien t.p.v. aansluiting van het dakvlak en opstaande muren t.p.v. de aansluiting van de aanpalende gebouwen.

1.4 Dekvloeren :

Op het gelijkvloers, de eerste en de tweede verdieping is een dekvloer (chappe) voorzien dikte minimaal 6 cm, voorzien van een ethafoam 5 mm randisolatie, en verstevigd met netwapening 50/50/2 waar nodig. Op het gelijkvloers wordt een gespoten PUR isolatie van 10 cm geplaatst.

1.5 Dorpels :

Aan de ramen en deuren worden dorpels in blauwe hardsteen (glad geschuurd) geplaatst.

Uitstekende dorpels worden voorzien van een druiplijst.

1.6 Dakwerken :

De houtsoort voor de daktimmerwerken bestaat uit een gedrenkte houtsoort geschikt voor dergelijke toepassing.

De dakisolatie bestaat uit glaswol dikte 20 cm voorzien van een dampscherm.

Het onderdak bestaat uit een onderdakfolie, de welke wordt bevestigd met gedrenkte tengellatten.

De dakbedekking van het hellend dak bestaat uit een zwarte dakpan.

Er zijn drie veluxramen voorzien afmeting 114x118 cm.

Alle dakwerken worden uitgevoerd door een specifiek daartoe erkende dakwerker.

1.7 Rook en verluchtungskanalen :

De gaswandketel wordt geplaatst op het gelijkvloers in de garage en heeft zijn rookgasafvoer middels een muurdoorvoer in de zijgevel. Het ventilatietoestel Renson wordt geplaatst op de 2^{de} verdieping. Er is geen afvoer voor een droogkast of voor dampkap voorzien.

1.8 Riolering en putten :

De riolering wordt uitgevoerd conform de van kracht zijnde regelgeving. De buizen zijn in pvc. Er is een regenwaterput 5.000 liter, inclusief infiltratie (indien aangeduid op plan) voorzien en een toevoerleiding naar de woning. Een elektrische regenwaterpomp voor herbruik regenwater, aangesloten op de toiletten en het buitenkraantje is voorzien.

1.9 Afvoeren :

De afvoerbuizen buiten het gebouw bestaan eveneens uit zink en/of uit pvc.

2. Energie Prestatie Beheer

Er wordt voor de woning conform de regelgeving een attest afgeleverd door de EPB coördinator 2BSafe BVBA.

Er is een installatie van fotovoltaïsche zonnepanelen van 3.000 Wp voorzien (uitbreidbaar).

Het E-peil van de woning zal maximaal gelijk zijn aan 20.

3. Pleisterwerk

Alle binnenmuren en binnenplafonds worden bepleisterd, inclusief de garage en de ruimte op de 2^{de} verdieping, uitgezonderd de derde verdieping (zolder). Verticale en uitspringende hoeken worden beschermd met een gegalvaniseerd hoekprofiel. Deuropeningen worden niet uitgepleisterd. Indien er op vraag van de koper wel deuropeningen dienen te worden uitgepleisterd dient dit te worden verrekend aan 190,00 Euro (excl. BTW) per opening. Het buis- en leidingwerk wordt niet afgekast.

4. Buitenschrijnwerk en beglazing :

Het buitenschrijnwerk (ramen en deuren) zijn van fabrikant RaamUnique (Pierret Profielen). Kleur zwart buiten, wit binnen. De ramen zijn in PVC 73mm met superisolerende beglazing (6/18/4 Ultraone + Argon en zwarte Thermix afstandhouders). Het schuifraam en de voordeur zijn in ALU omwille van de stevigheid en duurzaamheid en zijn voorzien van gelaagd glas. De ramen in alle slaapkamers en badkamer zijn opengaand draai-kip. De voordeur is voorzien van een inox 5-puntsluiting en een tochtborstel.

De garagepoorten is een dubbelwandige geïsoleerde sectionaalpoorte met zelfremmende motor die de garage vergrendelt tegen gewelddadig openschuiven, inclusief onderloopbeveiliging en afstandsbediening.

5. Elektrische installatie :

De installatie is individueel per woning en wordt uitgevoerd conform de wettelijke bepalingen en eventueel aangevuld met de voorschriften van de betrokken nutsvoorzieningmaatschappij.

Een aardingslus wordt geplaatst onder de fundering.

Er is een tellerkast met dag- en nachstroom voorzien.

Iedere zekeringskast is voorzien van verliesstroomschakelaar.

Het voorziene materiaal van schakelaar en stopcontacten is van het merk NIKO classic white. De installatie wordt geleverd zonder armaturen noch lampen. In de gemeenschappelijke ruimtes worden wel armaturen geplaatst. Waar de muren niet gepleisterd zijn wordt de apparatuur in opbouw geplaatst.

6. Verwarmingsinstallatie :

Warmtepomp Bulex GeniaAir Mono HA 7-6 O 230V B2

Vertrekwatertemperatuur mogelijk tot 75°C, Natuurlijk koudemiddel R290. GWP = 3

Het vermogen in verwarming is 7 kW aan A-7/W35. Het vermogen in koeling is 11 kW aan A35/W18 en 7,7 kW aan A35/W7. 2 Jaar omnium waarborg en 5 jaar omruilwaarborg compressor.

Weersafhankelijke regelaar MiPro Sense SRC720.

Woonkamer: GeniaFan wandmodel 3,5kW

Slaapkamers: GeniaFan wandmodel 2,5kW

Badkamer: Hooggedimensioneerde radiator op lage temperatuur

7. Sanitaire installatie :

Volgende aftappunten en afvoeren zijn voorzien in de basisopstelling:

- 1 Vorstvrije buitenkraan op regenwater

- Warm + koud water keuken
- Koud water wasmachine
- Koud water cv ketel
- Koud water toilet gelijkvloers en verdieping 1 op regenwater
- koud water handwasser toilet gelijkvloers
- Warm + koud water douche 1
- Warm + koud water bad
- Warm + koud water lavabo

De aansluitpunten zijn voorzien van het nodige shellkraanwerk.

Voor de sanitaire materialen is een budget voorzien van 3.500 euro excl. BTW, te kiezen bij onze leverancier STG Lambrechts (Geberit hangstelsysteem/wc/bad/douche/kranen/handwasser etc)

Leverancier: STG Lambrechts Hasselt, G. Verwilghensingel 36 - 3500 Hasselt T (+32) 11/25 24 77 F (+32) 11/25 21 08. www.lambrechts.eu.

Om voor uzelf en anderen wachttijden te vermijden gelieve steeds een afspraak te maken op voorhand aub, u mag rekenen op ongeveer 2 uur dat u met de adviseurs in de toonzaal bezig bent.

8. Verluchtingssysteem

In de woning is een individueel, geavanceerd, onderhoudsvriendelijk en energiezuinig ventilatiesysteem voorzien type Renson Healtbox 3.0, systeem C+ met nachtventilatie (afzuigpunten in de vier slaapkamers). Dit in combinatie met de Renson raamroosters.

Dankzij deze innovatieve technologie wordt de woning optimaal geventileerd, volgens de leefgewoontes van de bewoners.

9. Keuken :

Niet voorzien.

10. Binnenschrijnwerk :

De binnendeuren van de woning zijn in MDF type tubespaan met alu beslag. Deze deuren worden volledig afgewerkt geleverd (exclusief schilderwerk).

Er is een behandelde houten binnentrap in rubberwood eerste categorie voorzien van het gelijkvloers naar de 1^{ste}

verdieping, en van de 1^{ste} verdieping naar de 2^{de} verdieping (onbehandeld).

De toegang tot de 3^{de} verdieping is voorzien met een zolderluik.

Gordijnkasten, inbouwkasten,... zijn niet voorzien.

11. Vloer – en muurbekleding :

Ganse gelijkvloers (uitgezonderd garage) en de badkamer, wasberging en toilet eerste verdieping:

Keramische vloertegels met een handelswaarde van 35,00 Euro/m², bijhorende plinten met een handelswaarde van 10,00 Euro/lm.

Garage:

Keramische vloertegels 30/30 met een handelswaarde van 15,00 Euro/m², bijhorende plinten met een handelswaarde van 10,00 Euro/lm.

Slaapkamers op de 1^{ste} verdieping :

Laminaatvloerbekleding met een handelswaarde van 18,00 Euro/m² met bijhorende plinten of witte schildersplint.

Op de 2^e en 3^{de} verdieping is geen vloerbekleding voorzien.

Wandtegels in de badkamer voor een totaal oppervlakte van 9 m² met een handelswaarde van: 25,00 Euro/m².

Wandtegels achter de keuken en t.p.v. badmeubel zijn niet voorzien maar kunnen desgevallend bij onze leverancier besteld worden.

Plaatsing is inbegrepen voor tegels van 30x30 cm tot en met 50x50 cm en niet geresectificeerd. Alle grotere en kleinere formaten, bvb geresectificeerde of parkettegels zijn onderhevig aan een toeslag voor wat betreft plaatsing.

Leverancier: Marolith NV, Taunusweg 4, 3600 Genk. Tel. 089/651340.

12. Schilderwerken :

De schilderwerken zijn niet voorzien.

13. Buitenaanleg :

Het terrein wordt genivelleerd met de graafmachine, er wordt geen groenaanleg gedaan. Achter de woning wordt een terras van +- 3x8,40 meter in keramische terrastegels geplaatst. De inrit en toegang naar de voordeur worden aangelegd in betonklinkers.

Op de perceelsgrenzen wordt een afsluiting voorzien in zwarte gevlochten draad met een hoogte van +- 160 cm. De afsluiting stopt gelijk met de lijn van de voorgevel. Er is geen poort of afsluiting aan de voorgevel voorzien.

14. Aansluitingen nutsleidingen :

De inleidings - doorvoerbuizen (wachtbuizen) voor gas, water en elektriciteit tot aan de individuele meters is voorzien door de aannemer.

De aansluitkosten, evenals de kosten van levering, plaatsing, keuring, indienststelling van de waterteller, elektrische teller, gasteller, Telenet, riolering, de abonnements- en verbruikskosten zijn ten laste van de koper/bouwheer van de woning.

15. Diversen :

Er wordt aan de koper/bouwheer een zo groot mogelijke vrijheid gegeven om zijn woning naar eigen smaak en voorkeur af te werken. Binnen het systeem van de handelswaarde en de door de promotor aangestelde leveranciers (keuken, vloeren en wandtegels, binnenschrijnwerk, sanitair,...) kan de koper op flexibele wijze de inrichting van zijn woning kiezen, uiteraard zonder de hierbij horende technische mogelijkheden en beperkingen uit het oog te verliezen.

De verrekening van de definitieve keuze zal gebeuren op basis van de handelswaarden van de betrokken posten, en op basis van door de promotor op te maken verrekeningen.

Indien nodig kan het zijn dat er in functie van de uit te voeren werkzaamheden een koker/schacht (al dan niet bijkomend) noodzakelijk is die dienst doet als doorgang voor leidingwerk, afvoeren, enz... (zelfs in geval deze koker/schacht al dan niet op de bouwplannen zou vermeld staan, of ontoereikend zou zijn). Indien dit zich zou voordoen dient de koper/bouwheer dit onherroepelijk toe te staan aan de promotor. Uiteraard zal de locatie van deze koker/schacht (al dan niet bijkomende koker/schacht) besproken worden tussen koper/bouwheer en de promotor.

16. Plannen :

De kwaliteit en het concept van het gebouw zijn vast. De plannen van de woning die werden overhandigd aan de koper/bouwheer, dienen als basis voor het opstellen van de verkoopsovereenkomst. Voor wat betreft de afwerking van de woning zijn de aanduidingen op de plannen louter indicatief te beschouwen. De beschrijving in onderhavig verkoopslastenboek en zijn bijlagen heeft voorrang op de aanduidingen op de plannen.

Maatwijzigingen aan de plannen zijn steeds mogelijk, omwille van stabiliteit –of technische redenen. De plannen zijn ter goeder trouw opgemaakt door de architect, na opmeting van het terrein. De verschillen welke zouden voorkomen, hetzij in min of in meer, zullen beschouwd worden als aanvaardbare afwijkingen, die in geen enkel geval de verkoopsovereenkomst op één of ander manier zouden kunnen wijzigen. Eventuele maten op de plannen dienen dan ook steeds te worden aanzien als “benaderende” maten.

De computerfoto's die van de woningen worden gemaakt zijn enkel ter illustratie en kunnen niet gebruikt worden om de woning te beoordelen, noch zijn de attributen op de foto's inbegrepen in de prijs.

17. Erelaan architect en ingenieurs :

De erelonen van architect, EPB verslaggever en van de ingenieurs zijn inbegrepen in de verkoopprijs. Indien de koper/bouwheer zou overgaan tot eventuele al dan niet structurele wijzigingen, kan hiervoor een supplementair ereloon gevraagd worden. Dit geldt niet voor keuzes/waardes van keuken- of sanitaire meubelen.

18. Materialen, handelswaarde en merkaanduidingen :

De promotor heeft het recht de plannen te wijzigen en andere materialen van gelijkwaardige kwaliteit te gebruiken in bepaalde situaties :

- De wijzigingen worden gevorderd door de architect, de ingenieurs, de bevoegde overheden, de verzekeringsmaatschappijen of de nutsvoorzieningmaatschappijen (water, gas, elektriciteit, ...)
- De promotor meent dat deze wijzigingen het nut van de gemeenschappelijke en/of privatieve delen verbeteren.
- In de loop van de bouwwerken meent de promotor dat deze wijzigingen nodig of nuttig zijn om de uitvoering in overeenstemming te brengen met onderhavig verkoopslastenboek, ingevolge afwezigheid op de markt van de voorziene materialen, of ingevolge van minderwaarde in de kwaliteit van de uitvoering van de werken, of ingevolge onaanvaardbare vertragingen in de leveringen, of ingevolge falen van leveranciers of aannemers.

In onderhavig verkoopslastenboek en zijn bijlagen wordt een aantal keren de term "handelswaarde" genoemd.

Hieronder wordt verstaan de particuliere verkoopprijs exclusief BTW van het materiaal (en of in sommige posten inclusief de plaatsing).

19. Wijzigingen door de koper/bouwheer :

Wanneer de koper/bouwheer, om welke reden ook wijzigingen wenst aan te brengen die vallen buiten het verkoopslastenboek, kan dit slechts in de mate dat de promotor hiertoe zijn schriftelijk akkoord geeft.

Indien deze wijzigingen negatieve gevolgen met zich mee brengen betreffende het te behalen E-peil i.f.v. de EPB - wetgeving, dan zal de koper/bouwheer hiervoor zelf verantwoordelijk zijn en zullen eventuele aanpassingen en bijkomende kosten hieromtrent ten laste zijn van de koper/bouwheer.

Indien de EPB coördinator, de ingenieur en/of de architect bijkomend controle of studiewerk dienen te verrichten i.f.v. de wijzigingen dan zullen deze kosten aangerekend worden aan de koper/bouwheer.

20. Bezoek aan de bouwplaats :

Om veiligheidsredenen is toegang tot de bouwplaats ten strengste verboden voor iedereen die niet betrokken is bij de uitvoering van de werken, tenzij mits schriftelijke toestemming van de promotor, mits vergezeld te zijn van een gemachtigd vertegenwoordiger van de promotor, de architect of het verkoopskantoor (of verkoopskantoren) en mits bezoeken tijdens de werkuren.

Tijdens het weekend en vakantiedagen is de bouwplaats gesloten en dus niet toegankelijk.

De bezoekers aan de bouwplaats moeten zich ten allen tijde schikken naar het van toepassing zijnde bouwplaatsreglement.

De koper vrijwaart de leden van het bouwteam (promotor, architect, ingenieurs, aannemer, het verkoopskantoor (of verkoopskantoren)) voor alle gevolgen van ongevallen van de kopers of hun aangestelden die zich op de bouwwerf zouden kunnen voordoen.

21. Diversen :

De krimp—en zettingsbarsten die veroorzaakt worden door de zettingen van het gebouw, vallen niet onder de verantwoordelijkheid van de promotor of architect en kunnen onder geen enkel beding ingeroepen worden als reden tot uitstel of tot weigering van betaling door de koper/bouwheer. Het gaat immers om verschijnselen inherent aan de natuur van het gebouw, die als dusdanig dienen te worden aanvaard.