



leidraad voor de bouwheer

de keuzes van de materialen

de keuzes van de materialen verloopt in 2 fasen

de eerste fase de keuzes bij de **gesloten ruwbouw**

- **een 4-tal weken na het ondertekenen** van de aannemingsovereenkomst
- vooraleer de plannen in te dienen worden alle materialen van de gesloten ruwbouw gekozen (gevelsteen, type goot, dakpannen, ramen, verwarming en ventilatiesysteem)

de tweede fase de keuzes van de **afwerking**

- begint **een 3-tal maand na de bouwaanvraag**
- de planning van de werken wordt besproken
- de keuzes van de materialen van de afwerking worden bepaald in verschillende stappen

***Onze missie is U als klant
zekerheden te bieden in het realiseren
van uw vastgoedinvesteringen.***

keuzes gesloten ruwbouw

Binnen de 4 weken na ondertekenen aannemingsovereenkomst ontvangt U een schrijven van onze dienst klantenbegeleiding om het verdere verloop van Uw dossier af te spreken.

1 Doel

- vooraleer de plannen in te dienen worden alle materialen van de gesloten ruwbouw gekozen : niet alleen de gevelsteen, type goot, dakpannen, ramen, maar ook het verwarmings- en ventilatiesysteem (schoorstenen en kanalen)
- het in te dienen **bouwaanvraagplan is het uitvoeringsplan**

- wanneer Uw woning een projectwoning is waarvan de keuze reeds vastligt, of als U aanbouwt aan een woning waarvan de materialen reeds vastliggen, dan dient U de keuze van de **gevelsteen**, kleur van de **ramen**, de keuzes van de **dakbedekking** en de **goten** te volgen. Deze keuzes kunnen niet gewijzigd worden.

2 keuze van de gevelsteen

- van zodra de keuze vastligt wordt de gevelsteen bij de leverancier besteld
- dit betekent dat er geen vertragingen zijn ivm levering gevelstenen

3 keuzes van de ramen

- gaat door in de toonzaal van de leverancier waar de mogelijke uitvoeringen kunnen gezien worden
- afspraak wordt vastgelegd tezamen met de verantwoordelijke van de dienst klantenbegeleiding
- de keuze die U maakt is definitief
- de bouwaanvraagplannen worden aangepast volgens Uw keuze van de ramen
- keuze dient te gebeuren ten laatste 1 maand na ondertekenen aannemingsovereenkomst
- wil bij het bezoek aan de toonzaal steeds Uw dossier meenemen

4 keuze dakbedekking en goten

- het type en kleur van de dakpan wordt gekozen definitief vastgelegd
- de vorm en het materiaal van de goten en afvoeren worden definitief vastgelegd

5 keuze type verwarming

- de keuze van de verwarming heeft invloed op de uitvulling van het vloerpakket en de EPB-berekening
- het type verwarming dient voor de opmaak van de bouwaanvraagplannen vastgelegd te zijn

6 keuzes van het type ventilatie

- het type ventilatie bepaalt of er al dan of niet ventilatieroosters nodig zijn in de ramen
- het type ventilatie heeft een invloed op de uitvulling van het vloerpakket, waarin er soms kanalen in verwerkt worden
- het type ventilatie bepaalt ook de plaats voor de luchtkanalen en voor de afzuiggroep die in het gebouw worden ingewerkt
- het type ventilatie dient om deze redenen voor de opmaak van de bouwaanvraagplannen vastgelegd te worden

keuzes binnenafwerking

De werfleider zal u ongeveer een 3-tal maand na indienen bouwaanvraag uitnodigen voor de het vastleggen van de keuzes van de binnenafwerking van de woning.

1 startvergadering in het kantoor

- overzicht van de uitvoering
- afspraken
 - om de verdere keuzes te maken
 - voor de planning der werken
 - voor de werfbezoeken
- de adressen en telefoonnummers van leveranciers worden gemeld bij de startvergadering

2 keuze van de vloeren

- de bouwheer maakt de afspraak voor bezoek aan toonzaal van de leverancier
- wijzigingen worden ofwel ter plaatse berekend en meegedeeld, ofwel dezelfde week nagestuurd ter goedkeuring

3 keuze sanitaire toestellen

- de bouwheer maakt de afspraak voor bezoek aan toonzaal van de leverancier
- de werfleider is aanwezig op verzoek van de klant
- *geen inloopdouches in tegels op de verdiepingen aanbevolen, vlakke douchebakken verkiezen de voorkeur*

4 keuze binnendeuren

- de bouwheer maakt de afspraak voor bezoek aan toonzaal van de leverancier
- de werfleider is aanwezig op verzoek van de klant
- *voor afgewerkte deuren loopt de leveringstijd op tot 10 weken*
- *schilderdeuren zijn afgewerkt met een plamuur om gemakkelijk te schilderen. Deze laag wordt vuil indien ze niet geschilderd wordt. Het is sterk aanbevolen om de deuren onmiddellijk te schilderen met minstens 1 laag.*

5 keuzes van de keuken

- de bouwheer maakt de afspraak voor bezoek aan toonzaal van de leverancier
- de werfleider zorgt dat het technisch plan van de bij Hyboma gekozen keuken beschikbaar is bij de bespreking van de leidingen. Het verloop en de diameter van de dampkapafvoer is best zo vroeg mogelijk gekend.

6 keuzes van de trap

- de bouwheer maakt een afspraak voor bezoek aan toonzaal

7 keuzes van de werken niet door Hyboma uitgevoerd

- keuzes dienen ook binnen de maand worden gemaakt na de startvergadering. Zo kunnen we rekening houden met de gewenste aanpassingen.

planning der werken

de werken worden aangeduid op een tijdslijn
de tijdslijn is in de weken van het jaar ingedeeld

onder de week staat de code van het werk

- | | | |
|--------------------------------|-------------------|-----------------------------|
| RU = ruwbouw | VW = verwarming | UI = uitvulling |
| KA = daktimmerwerk | IS = isolatie dak | CH = chape |
| ZI = zink | PD = plat dak | VL = vloeren |
| DB = onderdakplaten en veluxen | RA = ramen | TR = trap |
| SL = sanitaire leidingen | PV = PVC ramen | BI = binnenschrijnwerk |
| EL = elektrische leidingen | AL = ALU ramen | KE = keuken |
| VE = ventilatie | ST = plakwerk | OP = oplevering/streefdatum |

CODE IN HOOFDLETTERS
code in kleine letters

WERKEN DOOR HYBOMA UIT TE VOEREN
werken door bouwheer of andere uitvoerders

aanvang in week.....komt overeen met..... (datum)

week | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

planning | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

week | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

planning | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

week | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

planning | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

week | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

planning | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

oplevering in week.....komt overeen met..... (datum)

de weersomstandigheden kunnen deze planning beïnvloeden

ook de leveringstermijnen van bepaalde keuzes kunnen zorgen voor verlenging van de uitvoeringstermijn (dit wordt ook vermeld op het opgemaakte meerwerk)

wijzigingen

Wijzigingen aan de oorspronkelijke overeenkomst kunnen alleen gebeuren via een **order tot meerwerk, aan te vragen bij de werfleider**.

Het is pas na ontvangst van het ondertekende order dat de werken kunnen worden opgenomen in de planning en voor uitvoering worden bevolen. Indien U vragen heeft omtrent een min- of meerwerk, contacteer steeds de werfleider zelf die vermeld staat op uw order.

De betaling van de meerwerken kunnen alleen via een factuur en op het rekeningnummer van Hyboma. Alle andere vormen van betalingen aan werfleiders, uitvoerende personen of onderaannemers zijn niet toegelaten en worden altijd als onbestaande beschouwd.

Sommige keuzes, die een lange leverings- of uitvoeringstijd vergen, kunnen invloed hebben op de planning der werken.

contact met Hyboma

op de startvergadering maakt de werfleider duidelijke afspraken voor communicatie met de klant

telefoneren **enkel voor dringende zaken**

- naar werfleider
- naar secretariaat Kortemark of Gent
- wij streven na om steeds te antwoorden binnen de eerstvolgende werkdag

e-mail **voor alle niet-dringende zaken**

- e-mail adres van de werfleider
- antwoord binnen de 3 werkdagen gegarandeerd
- tracht de vragen te bundelen (ieder dag een mail is niet opvolgbaar)

toegang tot de werf

De werf is enkel toegankelijk voor bevoegden.

De onderaannemers van Hyboma beschikken over een werfsleutel.

De **bouwheer** beschikt ook over een werfsleutel, die wordt afgegeven bij de startvergadering. De bouwheer dient zich te houden aan de voorschriften van de veiligheid bij het betreden van het gebouw en de werf weer correct af te sluiten bij het verlaten. Het doorgeven van de sleutel aan derden is niet toegestaan.

Indien de bouwheer werken zelf uitvoert of laat uitvoeren door andere aannemers, wordt er alvorens deze eigen werken te starten, een nazicht van de uitgevoerde werken gedaan. In het bijzonder wordt het geplaatste schrijnwerk nagezien. Er wordt een verslag opgemaakt van de eventuele tekorten of nog uit te voeren werken.

Indien de bouwheer zonder melding aan Hyboma of zonder voorafgaandelijk nazicht van de uitgevoerde werken, zijn eigen werken start, kunnen er geen opmerkingen meer gemaakt worden. De werken worden beschouwd als aanvaard in de staat waarin het zich bevinden.

werfbezoeken

Er zijn een aantal belangrijke samenkomsten op de werf, die als knooppunt gelden voor de verdere uitvoering. Verschillende uitvoerders zijn er aanwezig. De zaken die moeten besproken worden zijn hieronder vermeld.

1 onder dak

met de bouwheer

de ruwbouw en het daktimmerwerk zijn af
de platte daken, goten en regenwaterafvoeren zijn klaar
de onderdakplaten zijn uitgevoerd, de pannen volgen binnenkort
doel is technische installaties van de woning op punt te zetten

- 7-8 weken na aanvang
- onderaannemers technieken zijn aanwezig. Indien sommige technische werken door anderen worden uitgevoerd, dienen deze mensen op de vergadering uitgenodigd te worden.
- het is belangrijk dat de bouwheer een aantal zaken zelf vooraf voorbereidt
***uw eigen meubels opmeten of
de maten kennen van de toekomstige meubels
deze meubels uittekenen op de betonvloer*** om de juiste plaats van de lichtpunten te kunnen aanduiden (b.v. de lamp boven de tafel)
best de betonplaat vegen om een propere vloer te hebben om op te tekenen
- nagaan opvolging aanvraag nutsvoorzieningen
zie rubriek **aansluitingen** in dit document
- draairichting van de deuren wordt aangeduid met X op kant scharnier
glazen deuren worden vermeld om in te pleisteren en plinten effen te plaatsen in de deuropening
- elektriciteit
alle stopcontacten en schakelaars worden op de muur getekend
lichtpunten op plafond of muur aangekruist
- sanitaire toestellen en badkamermeubel
de keuzes die gemaakt zijn bij de leverancier van de toestellen worden overlopen en de plaatsing ervan besproken
ook de invloed op de faience wordt bekeken

de vereiste productie sanitair warm water dient nagekeken te worden
sommige toestellen of combinatie van toestellen vereisen een hoger debiet van warmwatertoevoer
- verwarming
de plaats van voorziene radiatoren wordt afgetekend op de muren
andere keuzes van radiatoren kunnen hier besproken worden:
sierradiatoren, handdoekdrogers in de badkamer...

- keuken
de keuken is gekozen bij de keukenbouwer en de plaats van de toestellen is beslist

het technisch plan van de leidingen is beschikbaar
indien de keuken niet door Hyboma wordt geleverd dient de bouwheer te zorgen voor het technisch plan

alle aan- en afvoeren, stopcontacten, schakelaars en lichtpunten worden aangeduid

- ventilatie
de installateurs verduidelijken de eisen voor de EPB

EnergiePrestatie en Binnenklimaat

de plaats van de motor en leidingen wordt bepaald
de plaats van de afzuigopeningen wordt afgetekend
de plaats van de roosters in de ramen
zijn afgesproken bij de keuzes van de ramen

indien de ventilatie wordt uitgevoerd door de bouwheer
dienen de nodige afspraken gemaakt te worden over de plaatsing van de openingen, de motor en de leidingen

- pleisterwerken
de ruimtes of delen van ruimtes die niet gepleisterd worden aanduiden
- verslag en verrekningen
alles wat kan aangeduid worden op de werf zelf, wordt op de muren en plafond getekend. Op deze wijze is er eenduidigheid voor de mensen die het moeten uitvoeren.

Alle afspraken worden op papier gezet en ondertekend "voor uitvoering".

De verrekningen worden ter plaatse gemeld. Er volgt een min- of meerwerk met de juiste prijs en omschrijving, die ter bevestiging ondertekend wordt teruggestuurd.

- nazicht der werken
 - de uitvoering van het daktimmerwerk
 - de uitvoering van de dorpels
 - de opmeting van de ramen door de leverancier
- werken niet door Hyboma
 - de tijd om deze werken uit te voeren wordt voorzien in de planning
 - de opvolging van de werken zelf dient te gebeuren door de bouwheer
 - alle nodige informatie om de werken door Hyboma uit te voeren moeten tijdig verschaft worden

2 leidingen geplaatst

de leidingen zijn geplaatst

de aannemers nemen foto's van de leidingen en bezorgen deze aan de veiligheidscoördinator

zelf digitale foto's nemen en opslaan is aan te raden

de plaatsing van de ramen is gebeurd of volgt binnenkort

doel is de woning klaarzetten voor de uitvoering van de pleisterwerken

- nazicht der werken
 - de uitvoering van de leidingen
 - de uitvoering van de ventilatie

- de planning van de werken is hier zeer strikt te volgen
 - dakisolatie
 - uitvullingslaag in schuimbeton: de woning is doorgaans een week niet toegankelijk.
 - uitvullingslagen in gespoten polyurethaan zijn delicaat en worden na de pleisterwerken uitgevoerd
 - plaatsing van de ramen
 - pleisterwerken

- af te spreken
 - de cementering van de muur aan douche en bad

3 einde pleisterwerk

doel is de uitvoering van de vloeren mogelijk te maken

- nazicht
 - de uitvoering van de pleisterwerken

- klaar voor
 - opmeten van gekozen keuken
 - opmeten van gekozen binnendeuren
 - uitvoeren van chape, vloeren, faience en tabletten

- voorbereiding vloeren en faience
 - de keuzes van de vloeren, faience tabletten zijn gemaakt in de toonzaal
 - tabletten onder de ramen kunnen worden opgemeten

4 voor- oplevering

met de bouwheer en architect

de uitvoering is nagenoeg rond
in te plannen 2 weken vóór de voorlopige oplevering

doel is een voorlopige oplevering zonder opmerkingen voor te bereiden

- nazicht der werken
 - aan de bouwheer wordt gevraagd om alles na te zien
 - een lijst van opmerkingen klaar te houden
 - samen met de werfleider wordt de woning nagekeken
 - alle nodige werken genoteerd
 - de uitvoering wordt ingepland voor de oplevering van de woning
- voorbereiding van de oplevering
 - uitleg over de betekenis van de oplevering
 - uitleg over de afrekening en de betalingen
 - uitleg over het vrijmaken van de gestelde borg:
de bouwheer tekent de opgestuurde stukken en laat zijn handtekening legaliseren door de gemeente of door de notaris.
 - toelichting over het overhandigen van de definitieve sleutels en het vervangen van de werfcilinder door de persoonlijke cilinders.

5 oplevering en afrekening

met de bouwheer en architect

de voorlopige oplevering is het vaststellen van de zichtbare tekorten

- alle opmerkingen betreffende de afwerking van uw woning worden genoteerd in het opleveringsverslag. De uitvoering ervan wordt verzekerd binnen de maand indien de levering van de materialen mogelijk (steeds vermelden op het verslag)
- de afrekening van de werken is vooraf opgestuurd met
 - overzicht van de min- en meerwerken
 - betalingsoverzicht
 - het nog te betalen saldo
 - de brief om de borgvrijstelling te regelen bij de voorlopige oplevering
- de werfcilinder wordt vervangen door de veiligheidscilinder met de unieke definitieve sleutels.
Deze kunnen alleen met uw definitieve sleutels geopend worden.
Vanaf nu is de woning alleen door de bouwheer toegankelijk.
Voor de zekerheid om binnen te kunnen in noodgeval, is het aangewezen om een sleutel te geven aan een vertrouwelijke persoon of te verbergen op een niet evidente plaats.
- de definitieve sleutels van de woning worden afgegeven als alle betalingen zijn gebeurd.
- Indien de betalingen niet zijn uitgevoerd bij de voorlopige oplevering wordt de woning afgesloten.
Na afgifte van het betalingsbewijs aan de boekhouding kunnen de sleutels afgehaald worden.
- De bouwheer bezorgt de opgestuurde documenten om de gestelde borg vrij te maken terug aan de werfleider. Ze zijn ondertekend en de handtekening is gelegaliseerd door de gemeente of de notaris.

aansluitingen

De aansluitingen zelf maken geen deel uit van de aanneming van Hyboma.

Ze worden wel begeleid door de werfleider, die de nodige inlichtingen geeft.

In de meeste gevallen zijn de kokers voor de nutsleidingen voorzien in de werken van Hyboma. Wanneer de bouwheer deze zelf uitvoert, of wanneer ze door de grote lengte deel uitmaken van een afzonderlijke offerte, dienen deze werken overlegd te worden met de werfleider.

gas, elektriciteit en water

- wordt geregeld door Hyboma indien de technieken deel uitmaken van de werken
- Hyboma stuurt de plannen op naar de maatschappij en doet de aanvraag
- de offerte komt toe bij de bouwheer **om te ondertekenen en terug te sturen**
- de bouwheer roept de aansluiting af in overleg met de werfleider
- voor de aansluiting van aardgas dienen 2 putten te worden gegraven rond de nutsleidingen

- een put aan de rooilijn, op eigen terrein

- een tweede put tegen de woning, waar de kokers binnenkomen.

Deze putten dienen 1m op 1m te zijn en diep genoeg om alle kokers zichtbaar te maken.

Het delven van deze putten kan in regie uitgevoerd worden door Hyboma.

- in de winter is het aangewezen om de watertellers te isoleren; er is nog geen verwarming in huis

telefoon

- te regelen door de klant bij einde ruwbouw
- aanvraag te vragen aan de maatschappij naar keuze: belgacom of telenet

kabeldistributie

- te regelen door de klant bij einde ruwbouw
- aanvraag te vragen aan de maatschappij naar keuze: belgacom, telenet of tv vlaanderen

riolering

- uitvoering afhankelijk van de gemeentelijke bepalingen, die doorgaans opgenomen zijn in de bouwvergunning
- de werfleider licht de bouwheer in over de werkwijze.

energieverslaggeving

De samenwerking met een erkend energieverslaggever is een verplichting bij het bouwen van een woning. Hij berekent het isolatiepeil en het E-peil, dat een maatstaf is voor het energieverbruik van de woning. De nodige ventilatie wordt ook bepaald in functie van de aard en de oppervlakte van de ruimtes. Hij meldt de werf en de gebruikte isolatie en ventilatie aan het ministerie, voor de aanvang van de werken. De overheid doet regelmatig controle op de naleving van de gemelde maatregelen op de werf zelf.

Voor de goede gang van zaken zorgt Hyboma voor het overgrote deel van de administratie van de energieverslaggeving. Het is een complexe materie waarbij doorheen het bouwproces verschillende stappen moeten ondernomen worden. Let erop dat bij eigen werken de richtlijnen van de verslaggever worden gevolgd en naderhand de gegevens van de uitgevoerde werken en gebruikte materialen worden gemeld aan de verslaggever.

- 1 aanstelling energieverslaggever is gebeurd
 bij voorstudie samen met het aannemingscontract
 bij woonklare woningen achteraf geregeld door de dossiervoorbereider
 bij projecten door Hyboma, indien de bouwaanvraag op haar naam staat
- 2 opvolging door de dossiervoorbereider van Hyboma
 overmaken van de juiste plannen en meetstaten
 terugkoppeling van de eerste berekening naar de meetstaat uitvoering
- 3 startverklaring door de energieverslaggever
 8 dagen voor de aanvang der werken op te maken
 afroep door dossiervoorbereider of secretariaat
- 4 wijzigingen door de werfleider van Hyboma
 veranderingen aan ventilatie, isolatie, wandopbouw en openingen
 steeds melden aan de energieverslaggever
- 5 as build verklaring door de werfleider van Hyboma
 vraag aan de energieverslaggever om de door de overeenkomst gekende zaken in te vullen in het document, zodat er enkel moet afgepunt worden
 bij voorlopige oplevering op te maken
 1 ex voor de klant voor het postinterventiedossier
 1 ex bij Hyboma
 1 ex naar energieverslaggever overmaken
- 6 eigen werken door de klant
 de werken inzake isolatie en ventilatie die niet door hyboma worden uitgevoerd
 dienen uitvoerig gemeld te worden aan de energieverslaggever
 het staat de klant vrij om hiervoor beroep te doen op de architect
- 7 blowerdoortest af te roepen door klant
 wordt geregeld door de energieverslaggever
- 8 energiecertificaat door de energieverslaggever
 wordt aan de bouwheer overgemaakt en dient hij in zijn postinterventiedossier (PID)
 te voegen
 Hyboma ontvangt een kopie

veiligheidscoördinatie

De veiligheidscoördinator draagt zorg voor de veiligheid van de woning zowel tijdens als na de werken.

Tijdens de werken streeft naar veilig werken voor de aannemers.

Na de werken overhandigt hij een document met richtlijnen voor goed gebruik en onderhoud van het gebouw.

Ook hier zorgt Hyboma voor het overgrote deel van de administratie voor de veiligheidscoördinatie.

Let erop dat bij eigen werken de gegevens van de aannemers en de gebruikte materialen overgemaakt worden aan de coördinator. Dit is de taak van de bouwheer en de architect.

- | | | |
|---|--|--|
| 1 | aanstelling veiligheidscoördinator gebeurt | |
| | bij voorstudie | samen met het aannemingscontract |
| | bij woonklare woningen | achteraf door Hyboma op naam van de bouwheer |
| | bij projecten | door Hyboma op naam van bouwheer, indien gekend |
| 2 | opvolging | |
| | planning der werken | door hyboma overgemaakt aan veiligheidscoördinator |
| | plaatsing van stelling | door de werfleider af te roepen na de ruwbouw en voor de aanvang van het daktimmerwerk |
| 3 | eigen werken | door de klant en architect |
| | de werken die niet door hyboma worden uitgevoerd dienen uitvoerig gemeld te worden aan de veiligheidscoördinator | |
| | het staat de klant vrij om hierover beroep te doen op de architect | |
| 4 | postinterventiedossier | |
| | opmaak | door de veiligheidscoördinator |
| | afgifte | door de werfleider bij voorlopige oplevering |

dienst na de oplevering

U onderhoudt uw nieuwe woning als een goede huisvader en wenst dat eventuele tekortkomingen opgelost worden

melding alleen via deze kanalen

- via telefoon van kantoor Kortemark **051 56 74 01**
- via mail **dienst-na-oplevering@hyboma.be**

onze eerste acties

- uw verzoek wordt direct aan de werfleider overgemaakt
- wordt ingebracht in computer zodat uw opmerking niet verloren gaat
- werfleider gaat ter plaatse en bepaalt de verdere aanpak de onderaannemer die verantwoordelijk is wordt aangeduid bij ernstige of onduidelijke zaken wordt eerst het advies van de architect ingewonnen en/of ter plaatse gegaan
- secretariaat stuurt brief aan klant en aan de onderaannemer

opvolging

- wekelijks door de werfleider
- maandelijks door het hoofd uitvoering
- lijst via computer opvraagbaar

enkele tips

Bouwen is een aangename tijd vol nieuwe ervaringen

- Kom met uw vragen en opmerkingen rechtstreeks bij de werfleider of uw architect. De vakmensen op de werf hebben niet altijd weet van alle afspraken, en krijgen enkel instructies over hun taken.
- Sommige zaken geschieden in meerdere fasen. Bepaalde onderdelen worden pas op het einde van de werf geplaatst om beschadiging te voorkomen.
- Als er ondanks al onze goede zorgen iets fout loopt, verwittig ons onmiddellijk, zodat wij met bekwame spoed de fout kunnen herstellen.

Wij zien uit naar een aangename samenwerking

waarin we elkaars inbreng en inzet waarderen

en bouwen aan een woning

waar we zeker van zijn dat u tevreden bent.