STEEN STERK

Verkooplastenboek

Woonproject Pontstraat 28
9820 Merelbeke - Melle

1. Inleiding **5**

2. Omschrijving woning **7**

3. Dakenplan & Grondplan **8**

4. Opbouw woning **12**

4.1 Algemeen 12
4.2 Grond- en rioleringswerken 14
4.3 Metselwerken 18
4.4. Dakconstructie 22
4.5. Koper- en zinkwerken 23
4.6. Dakbedekking 25
4.7. Voegwerken 27
4.8 Ventilatie 28
4.9. Buitenschrijnwerk 29
4.10 Pleisterwerken 31
4.11 Dekvloer 32
4.12 Vloer- en muurbekleding 32
4.13 Elektrische installatie 34
4.14 Sanitaire installatie 37
4.15 Centrale verwarming met warmtepomp 41
4.16 Zonnepanelen 41
4.17 Binnen schrijnwerk 42
4.18 Oprit & toegang voordeur 42
4.19 Keukeninstallatie 42
4.2 Wadi en hemelwaterput 42

5 Opmerkingen **46**

6. Akkoord **49**



1. Inleiding

Ten einde de toekomstige eigenaars een duidelijk en beknopt overzicht te geven van de kwaliteit en de afwerking van het gebouw en zijn omgeving, werd dit beschrijvend lastenboek ontwikkeld.

Iedere woning wordt volledig afgewerkt met duurzame, kwaliteitsvolle en gebruiksvriendelijke materialen. De woning voldoet aan de geldende EPB-norm op het moment van de bouwvergunning. Voor deze woning wordt er voldaan met een E-peil ≤ 30 en een S-peil ≤ 28 en minstens 25 kWh/m² aan zonne-energie.
Indien de klant zelf beslist om nog meer zonnepanelen te voorzien, zal dit E-peil uiteraard nog dalen.

De doordachte planopbouw en binnen indeling, alsook de weloverwogen keuze van de materialen, staan borg om u een optimaal comfort en woongenot te verzekeren. De verdere binnen afwerking is volgens de keuze van de klant.

De uitvoering is volledig gebaseerd op gangbare normeringen als BIN, NBN en STS normen. Voor de kwaliteit van de gebruikte materialen verwijst de uitvoering naar de labels BENOR en/of onafhankelijke en goedgekeurde laboverslagen.

Het toezicht op de werken, controle op de kwaliteit van de materialen, de uitvoeringmethoden en de kwaliteit van de uitvoering staan onder leiding van de architect, de ingenieur stabiliteit en ondersteund door de coördinator van de bouwheer.

Dit verkoopslastenboek heeft niet de bedoeling om alle verwerkingsmethoden weer te geven. De individuele kopers kunnen bij de bouwheer alle nuttige informatie bekomen omtrent de door hen gekochte woning.

Het verkoopslastenboek vormt een ondeelbaar geheel met de verkoopovereenkomst en de verkoopplannen. Indien in de bijzondere voorwaarden geen afwijkingen zijn bepaald, blijft het lastenboek integraal van toepassing. Bij tegenstrijdigheden tussen de verkoopplannen en het lastenboek heeft het lastenboek voorrang.

Projectontwikkelaar	Steensterk NV Gistelsteenweg 13 8490 Varsenare info@steensterk.be www.steensterk.be
Architect	Architecten Vertongen Eline Christiaens Kaarderijstraat 69B 9000 Gent eline@vertongen.com 09/222.88.55
Stabiliteit	
EPB/ Veiligheid	
Landmeter	Landmeeterburo Govaert & De Cock Westkantstraat 44 8020 Ruddervoorde 0495 44 76 39 ineke@govaert-decock.be

2. Omschrijving woning

Steensterk realiseert 2 halfopen woningen op de verkaveling gelegen te Pontstraat 28, Merelbeke - Melle.

Het betreft 2 gekoppelde gezinswoningen die in een moderne stijl opgetrokken worden en uit twee bouwlagen met hellend dak bestaan.

Elke wooneenheid is voorzien van een ruime ingebouwde garages.
Op het gelijkvloers bevindt er zich een open keuken met zicht op de eetruimte en een ruime living. De eethoek is voorzien van een groot schuifraam, dat uitgeeft op een private tuin. Naast een toilet biedt de inkom ook de ruimte voor een vestiaire.

De eerste verdieping bestaat uit 4 ruime slaapkamers, verder is er een badkamer en een afzonderlijk toilet. De ruime badkamer is ingericht met een dubbele lavabo met spiegel en voorzien van een ligbad en douche.

De binnen indeling van de woning kan op aanvraag van de koper in overleg met de bouwheer/projectleider gewijzigd worden op plan. Zo kan de koper een gesloten keuken omvormen naar een open keuken of vice versa, van 2 slaapkamers 1 grote slaapkamer met dressing maken, ... Ook de verdere binnen afwerking wordt bepaald volgens de keuze van de klant. Als bouwheer staan wij dus steeds open voor de wensen van onze kopers zodat deze hun eigen stempel kunnen drukken op de afwerking en indeling van de woning.

De aansluitings-, plaatsings- en abonnementskosten van nutsvoorzieningen (water, gas, elektriciteit, riolering, telefoon en Tv-distributie) zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs en vallen ten laste van de koper. De aanvraag tot aansluiting van de nutsvoorzieningen wordt rechtstreeks uitgevoerd door de koper. Als de promotor noodzakelijkerwijze moet instaan voor de nodige aansluitingen, zullen alle hieruit volgende kosten doorgerekend worden aan de koper.

Indien gewenst kunnen andere zaken zoals tuinaanleg, terrassen, ... individueel besproken worden en begeleid.

3. Dakenplan & Grondplan



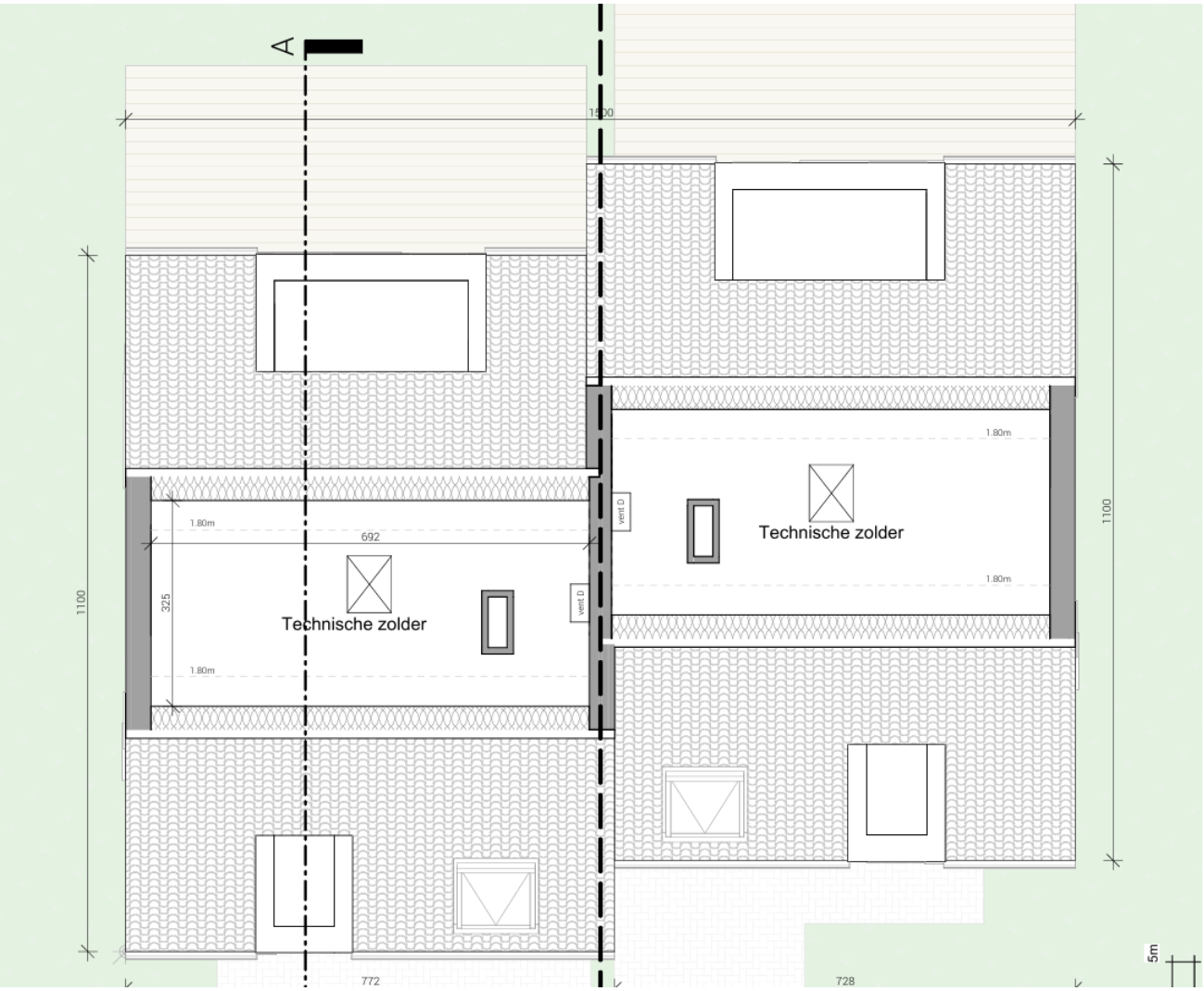
Voorbeeld grondplan



Voorbeeld verdieping



Voorbeeld tweede verdieping (Zolder)



4. Opbouw woning

4.1 Algemeen

De woning wordt uitgezet volgens de plannen van de architect.

Alle ontstane afval ten gevolge van de werkzaamheden van Steensterk NV wordt verwijderd en afgevoerd door Steensterk NV, op het einde van de werf.

De veiligheidscoördinator stelt een veiligheids- en gezondheidsplan op dat bijgehouden en opgevolgd wordt. De werf wordt, in het kader van deze veiligheids-coördinatie, afgesloten na de werkuren.

Principieel is het de koper niet toegelaten de woning te betreden vóór de voorlopige oplevering van het verkochte goed.

De toegang tot de werf voor de koper of zijn afgevaardigde kan in uitzonderlijke gevallen toegelaten worden mits voorafgaandelijke aanvraag en de uitdrukkelijke toestemming van de projectleider die het uitvoeringsdossier beheert en dit dan uitsluitend in het gezelschap van de verkoper of zijn afgevaardigde. Dit in het kader van de veiligheid en discipline op de werf. Wij zijn niet verantwoordelijk voor gebeurlijke ongevallen indien hieraan verzaakt wordt.


STEEN
STERK

4.2 Grond- en rioleringswerken

4.2.1 Inplanting gebouw

De inplanting en de uitpaling van het gebouw gebeurt overeenkomstig de gegevens van de uitvoeringsplannen en volgens de aanduidingen van de gemeentelijke administratie en/of van de landmeter.

4.2.2 Nivelleren terrein

De graszoden worden bij de aanvang van de bouwwerkzaamheden over de volledige oppervlakte van het op te trekken gebouw verwijderd. Een bronbemaling is niet voorzien (bronbemaling = verlagen van de waterstand in de ondergrond) aangezien er in basis geen kelders voorzien worden. De afgestoken graszoden en uitgegraven grond van funderingen en putten blijft op het bouwperceel. De koper kan dit gebruiken voor de aanleg van de tuin.

Omgevingswerken zoals aanvullingen voor tuinaanleg en uitvoering van werken voor terrassen kunnen niet worden uitgevoerd voorafgaand aan de voorlopige oplevering van de woning tenzij heel uitzonderlijk met de voorafgaande tijdige schriftelijke toestemming van de bouwheer en de architect en indien deze de vooruitgang en uitvoering van de werken niet bemoeilijken.

4.2.3 Funderingen

De aard van de funderingswerken wordt ontworpen in functie van de bodemtoestand, die onderzocht wordt door middel van sonderingen op bepaalde weloverwogen plaatsen in de verkaveling. Het ontwerp van de fundering en het dimensioneren ervan wordt toevertrouwd aan een gespecialiseerd ingenieur stabiliteit. Er wordt gefundeerd op staal, als paalfunderingen of funderingsputten nodig zijn, zal dit een verrekening met zich meebrengen.



4.2.4 Aarding

Een geïsoleerde koperen aarding lus met diam. 35 mm² wordt onder de funderingen geplaatst volgens de voorschriften van het AREI (Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties). Deze aardingsgeleider mag niet in contact komen met het funderingsbeton en wordt via een flexibele Pvc-buis doorheen de fundering en vloerplaat gebracht. De uiteinden zijn voorzien van een aardingsklem om een aansluiting met elektrische installaties mogelijk te maken.

4.2.5 Gescheiden rioleringsstelsel

De woningen zijn voorzien van een gescheiden rioleringsstelsel, dit wil zeggen dat het afvalwater gescheiden van het regenwater afgevoerd wordt naar de riolering. Bij het beëindigen van de grondwerken wordt er een definitieve staat van bevinding van het gelegde rioleringsstelsel (=as-built plan) opgemaakt. Dit plan maakt een latere aanpassing, controle, uitbreiding of onderhoudswerken mogelijk.

4.2.5.1 Regenwaterput

Ondergronds wordt er een betonnen regenwaterput voorzien met een inhoud van 7.500 liter. De put wordt gedicht met een betonnen deksel. De regenwaterput wordt voorzien van een zuig- en vulleiding in socarex. In de regenwaterput wordt de regenwaterpomp geïnstalleerd. Via een kraantje aan de vulleiding kan de regenwaterput gevuld worden wanneer deze leeg zou komen te staan

4.2.5.2 Septische put

Ondergronds wordt er ook een betonnen septische put geplaatst conform de geldende normen. De septische put wordt afgedicht met het meegeleverde betonnen deksel en wordt ongeveer een 30 à 40 cm onder het maaiveld geplaatst.

4.2.5.3. Syfonput, controleput en vetvanger

Alle putten worden geplaatst zoals voorzien op het rioleringsplan, opgemaakt door de architect. Ze zijn vervaardigd uit PVC, Benor gekeurd. Een dubbele sifonput en een controleput worden vóór de aansluiting op de straatriolering geplaatst. Op deze put zijn verhoogstukken voorzien met een pvc-deksel. De lengte van deze opzetstukken kan worden aangepast bij de aanleg van de oprit/tuin. De afvoer van de keuken wordt langs een vetvanger geleid.

4.2.5.4. Rioleringsbuizen

De rioleringsleidingen in volle grond zijn in Pvc-buizen, BENOR gekeurd en met aangepaste diameter. Ze worden gelegd met de nodige helling op voldoende steunen, voorzien van alle bij stukken zoals ellebogen, T-stukken, verbindingen, reukafsnijders enz. conform de gemeentelijke verordeningen. De keuring van de riolering is inbegrepen.

4.2.5.5. Aansluitbocht



Het binnenbrengen van de nutsleidingen gebeurt via een aansluitbocht in de garage. De prefab bocht bestaat uit vijf aan elkaar gegoten pvc-bochten waarop vermeld staat welke nutsleiding (water, elektriciteit, gas, telefoon, kabeldistributie) er via de respectievelijke bocht kan binnen gebracht worden.

4.2.5.6. Aansluiting straatriool

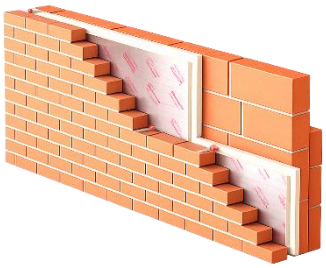
De aansluiting van het rioleringsstelsel op het straatrioleringsstelsel is voorzien (max. 6m). In uitzonderlijke gevallen dient dit door de gemeente zelf te worden uitgevoerd. Dit is niet opgenomen. Het is evident dat bij deze opmaak ervan uitgegaan is dat de straatriolering op voldoende diepte steekt t.o.v. afvoeren van de woning opdat alles met voldoende helling zou kunnen afvloeien naar de straatriolering.

4.3 Metselwerken

4.3.1. Werfinrichting

Bevat het oprichten van een bouwkeet, toilet en het aanvoeren van de nodige materialen.

4.3.2. Buitenmuren



De opgaande buitenmuren worden goed geïsoleerd en worden als volgt opgebouwd:

Opbouw buitenmuur

De buitenzijde in gevelsteen in een rode kleur. Deze is Benor gekeurd en onder garantie.

De dikte van de isolatie in de spouw tussen de gevelsteen en de binnenmuur die vastgehecht is aan de binnenmuur wordt bepaald door het EPB-studie om te voldoen aan de geldende normen.

Het buitenspouwblad wordt in wildverband gemetst.
In een bovenliggende horizontale voeg wordt er een waterkerende laag geplaatst, deze is opgetrokken tot in het binnenspouwblad.

Het binnendeel der buitenmuur bestaat uit snel bouwblokken (thermoblokken) in gebakken aarde.

4.3.3. Binnenmuren

De binnen spouwmuur is een isolerende snel bouwsteen in gebakken aarde, dikte 14 cm, in halfsteensverband opgetrokken in thermoblokken. De dragende binnenmuren worden uitgevoerd in een isolerende snel bouwsteen in gebakken aarde, dikte 14 cm, in halfsteensverband opgetrokken. De overige binnenmuren worden opgetrokken in een isolerende snel bouwsteen in gebakken aarde, dikte 9 cm, in halfsteensverband. Het binnen- en buitenspouwblad worden, onderling met elkaar verbonden met gegalvaniseerde spouwhaken. De binnenmuren in de garage worden gemetst en meegaand gevoegd.

4.3.4. Algemeen

Voor de bevestiging van de dakconstructie worden in de ringbalken de nodige draadstangen voorzien, waar nodig wordt een extra metalen ligger geplaatst om de krachten te verdelen.

De muren zijn volledig onderbroken door een vochtisolatie in de spouwmuren voor de afvoer van regen – en condensatiewater en tegen opstijgend vocht.

Voor de aansluiting van opgaand metselwerk met de dakconstructie wordt het nodige lood geplaatst in het opgaand metselwerk.

Boven de binnendeuren worden voorgespannen lintelen geplaatst.

4.3.5. Spouwisolatie

De spouw wordt volgens de EPB-studie geïsoleerd, om het thermisch comfort te verhogen en te voldoen aan de geldende normen. In de EPB-studie wordt de dikte en type van het isolerende materiaal bepaald, samen met de te behalen thermische geleidbaarheid van de bouwschil.

De ventilatie in de spouw wordt gegarandeerd door opengelaten stootvoegen in het buitenspouwblad.

In de spouw van de gemene muur worden isolatiepanelen (minerale wol) geplaatst met een dikte van minimum 3 cm.

Tussen de roostering van het dakspant wordt er isolatie (dikte volgens EPB-studie) met een dampscherm voorzien.

4.3.6. Staal

De dimensionering en profilering van de nodige staalelementen worden berekend en ontworpen door het bevoegd studiebureau.

Alle koudebruggen worden vermeden door een isolerende verloren bekisting of een doorlopende spouwisolatie.

Alle metalen liggers worden voor de verwerking eerst behandeld met roestwerende verf.

Boven de raam- en deuropeningen (>1m) van het gevelmetselwerk worden gegalvaniseerde L-ijzers geplaatst.

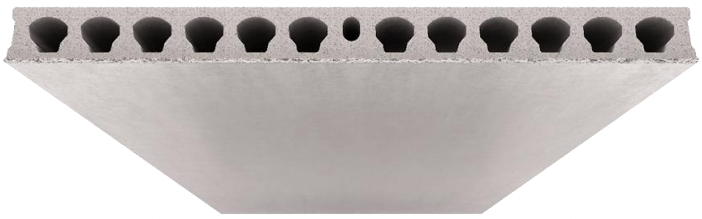
4.3.7. Gewelven

De gewelven boven het gelijkvloers bestaan uit gebakken aarde (potten & balken–systeem), betongewelven of breedplaatvloeren, inclusief de nodige druklaag en wapening. De gewelven worden geplaatst volgens het opgemaakte legplan door de leverancier.

Gewelven uit gebakken aarde



Voorgespannen betonelement



4.3.8. Gewapend beton



De nodige kolommen en/of liggers worden voorzien in gewapend beton. De samenstelling van het beton wordt bepaald door de ingenieur, overeenkomstig de voorschriften.

De dimensie van deze balken, metalen liggers, kolommen, wordt bepaald door het studiebureau, dat instaat voor de stabiliteit.

Alle koudebruggen worden vermeden door een isolerende verloren bekisting of een doorlopende spouwisolatie.

De overspanningen in binnenmuren worden opgevangen door lintelen, of bij grotere overspanningen door ter plaatse gegoten betonbalken of stalen liggers.



De betonbalken, metalen liggers en betonkolommen worden in de leefruimtes – waar constructief mogelijk – ingewerkt in het plafond en de muren. Eventuele balken en kolommen welke niet vermeld staan op architectuurplannen maar wel nodig blijken door de ingenieur stabiliteit, dienen aanvaard te worden.

4.3.9. Dorpels en vensterbanken

De buitendorpels op vloerniveau worden vervaardigd uit blauwe hardsteen.

Alle ramen, deuren en poorten zijn voorzien van een dorpel, dikte 5 cm. De dorpels zijn langs beide zijden 5 cm ingemetst, steken 5 cm uit de gevel en zijn waar nodig onderaan voorzien van een druiplijst.

Raamdorpels op hoogte worden uitgevoerd in zwart aluminium en door de ramenfabrikant geplaatst.

De deur- en garagedorpels worden voorzien van een opstand van 1 cm om waterinfiltratie onder de deur of poort te vermijden.

4.4. Dakconstructie

4.4.1. Dak timmerwerken

Het klassiek spanten dak wordt op de werf opgebouwd en bestaat uit gedrenkte Douglas of Canadese Oregon.

De spanten, met een sectie van 17 x 3,5 cm, worden op de muurplaat verankerd met een tussenafstand van as op as 45 cm of door de ingenieur bepaald.

Om de stabiliteit van de constructie te verzekeringen is het dak timmerwerk voorzien van de nodige verbindingen en verstevigingen.

4.4.2. Spondeplank

De spondeplank (boordplank) wordt uitgevoerd in Sipo in een kleur analoog aan de ramen of ceder, al dan niet vergrijsd of zwart gekleurd, volgens de keuze van de ontwerper. (Indien van toepassing)

4.5. Koper- en zinkwerken

4.5.1. Hanggoten

De goten zijn voorzien in antraciet zink, dikte 0,8 mm en worden geplaatst in galva goothaken. De goot is voorzien van een kraal en een slab.

4.5.2. Afvoerbuizen

De afvoerbuizen zijn voorzien in antraciet zink van 0,7 mm dikte en worden met galva beugels in de voegen van het gevelmetselwerk verankerd. De afleider wordt gedimensioneerd volgens de berekening van de ontwerper.



4.6. Dakbedekking

4.6.1. Onderdak hellend dak

Het onderdak bestaat uit een waterkerende folie of dubbel geperste platen (asbestvrij – dikte 3.2 mm) op basis van cement gemengd met organische en minerale vezels en stoffen.

De platen of folies worden met voldoende overlapping op de dakconstructie bevestigd. De tengel- en pannenlatten zijn van eerste keus hout en zijn gedrenkt.

4.6.2. Dakpannen

De dakpannen zijn kleipannen in een zwarte kleur, volgens de keuze van de ontwerper. Het geheel is voorzien van de nodige vorsten en afwerkingsstukken.

4.6.3. Lood

Er wordt lood aangebracht bij aansluiting op de gevelvlakken van de dakbedekking. (Aansluiting van dakbedekking op façade)

4.6.4. Dakvlakramen

Het dakvlakraam bestaat uit een wentelend venster in een vast kader.

Aan de buitenzijde is dit beschermd door een bekleding in zwart aluminium (gelakt). De afmetingen zijn zoals op het plan weergegeven door de architect.

Het dakvlakraam is voorzien van een standaard dubbele beglazing.



4.7. Voegwerken

4.7.1. Gevelsteen

Het gevelmetselwerk wordt opgevoegd in een kleur, bepaald door de ontwerper à rato van aangebrachte stalen (op basis van gewone cement).

Het voegwerk zelf wordt op een klassieke wijze uitgevoerd, effen en iets inspringend ten opzichte van het gevelmetselwerk.

4.7.2. Snel bouwsteen

De binnenmuren van de garage en zolder worden meegaand opgevoegd. Deze worden niet gepleisterd.

4.7.3. Opspuiten buitenschrijnwerk

De voegen tussen metselwerk en buitenschrijnwerk worden opgespoten met een elastische voeg in een kleur passend bij het buitenschrijnwerk.

4.8 Ventilatie

Het gehanteerde ventilatiesysteem type D met warmterecuperatie bestaat uit mechanische aanvoer en mechanische afvoer.

In de badkamer, douchekamer, keuken en toilet wordt de lucht mechanisch afgezogen (extractie), in de slaapkamers en leefruimtes wordt verse lucht ingeblazen.

De binnendeuren zijn voorzien van doorvoeropeningen, in de vorm van spleten (+/- 1 cm; onder de deur in functie van breedte opening) of roosters in de deur.



4.9. Buitenschrijnwerk

4.9.1. Ramen en deuren

Alle buitenschrijnwerk (ramen en deuren) zijn op maat gemaakt.

Deze worden opgemeten door de aannemer buitenschrijnwerk na plaatsing van de dorpels. Alle ramen worden voorzien zoals aangeduid op het bouwplan, opgemaakt door de architect.

Het buitenschrijnwerk wordt in PVC uitgevoerd. De binnenzijde is wit gekleurd in de massa (Ral kleur 9016), de buitenzijde wordt met een zwarte kleur of zwarte Decoroc afwerkt, in harmonie met de andere materialen en volgens de keuze van de ontwerper. Het schrijnwerk is voorzien om te worden ingepleisterd.

De constructie en de plaatsing van de ramen gebeurt volgens:

- de richtlijnen van de ééngemaakte technische specificaties STS 36 en/ of STS 52.0
- de voorschriften van de fabrikant van het raamsysteem
- de specificaties van de geldende BUtgb goedkeuring op het raamsysteem of gelijkwaardig

De beglazing is een hoog rendement isolerende beglazing, samengesteld uit twee bladen floatglas. De dikte van de glasbladen is afhankelijk van de grootte van de glasoppervlaktes en wordt bepaald door de glasleverancier. Beide glasbladen zijn gescheiden van elkaar door een luchtspouw.

Het glas heeft een k-waarde van maximum 1.0 W/m²U.

4.9.2. Garagepoort

De garagepoort is een geautomatiseerde geïsoleerde sectionale poort.
De poort heeft de afmetingen zoals op het plan weergegeven door de architect.



4.9.3. Rolluiken

In basis is er geen mogelijkheid voorzien om rolluiken te plaatsen. Als er rolluiken gewenst zijn, moeten er enkele aanpassingen gebeuren aan de standaard voorziene waarden. De boven de ramen voorziene betonbalken moeten vervangen worden door metalen profielen, bij het schrijnwerk moeten er bijkomend rolluikgeleiders geplaatst worden en dienen eveneens de dorpels verbreed te worden.

Dit kan enkel op uitdrukkelijke vraag door de koper en als dit voor de aanvang der werken gemeld wordt. De nodige meerwerken zijn ten laste van de koper en zullen verrekend worden.

4.10 Pleisterwerken

De muren en plafonds worden uitgevoerd in spuitpleister of een gipsbepleistering met voorbereide mortel die glad wordt afgewerkt. Alle buitenhoeken worden beschermd met hoekijzers.

Op de verdieping worden schuine wanden en plafonds gepleisterd op gyplat, gyproc of stucanet S80 (= Pleisterdrager uit gelast gegalvaniseerd traliewerk en golfkarton. Met platte draad ter bevestiging.)

De bepleistering wordt vlak en schilder klaar afgewerkt. Dit wil zeggen “klaar voor de schilder”: de schilder dient te zorgen voor het voorbereiden van de ondergrond (schuren en plamuren).

De muren op zolder en in de garage, plus het plafond op zolder en in de garage, worden niet gepleisterd.

4.11 Dekvloer

Op de gelijkvloerse betonplaat wordt vloerisolatie voorzien, type en dikte volgens EPB-studie met daarboven een zwevende gewapende dekvloer.

De dekvloer wordt op de verdieping uitgevoerd boven op een isolerende uitvullingslaag. Tegen de muren worden daar eveneens isolerende randstroken voorzien om zwevende vloeren te bekomen.

4.12 Vloer- en muurbekleding

Vloeren

De vloertegels zijn vol keramisch met een handelswaarde tot 40€/m²
(excl. btw, plaatsing niet inbegrepen, dus enkel HW-tegel), formaat 60/60, recht legpatroon, gerectificeerd.

De bijhorende plinten hebben een handelswaarde tot 12,00 €/lm (excl. btw).
Deze vloer wordt overal in de woning voorzien, *behalve in de garage, slaapkamers en zolder.*

Op de bovenverdieping is een vinyllaminaat voorzien van 20€/m² met bijhorende laminaatplinten van 6,75€/lm (excl. btw). Het laminaat wordt zwevend geplaatst op een geluidsisolerende onder doek. In de badkamer is keramische tegel voorzien met een handelswaarde tot 40€/m², zoals in de keuken.

In de garage worden er tegels voorzien formaat 30/30 met een handelswaarde tot 22€/m² (excl. Btw).
Recht legpatroon. De plinten hebben een handelswaarde van 10€/lm (excl. btw).

Alle plinten en binnenhoeken van de faience worden elastisch opgespoten.

Indien tijdig gemeld en indien de keuze technisch ook mogelijk is, biedt de promotor de mogelijkheid aan om; een massief of semi massief parket, keramisch parket, andere formaten in tegels of andere afwerkingen te kiezen.
Alle hieruit voortvloeiende meerkosten (grotere plaatsingskost, ander legpatroon, ontkoppelingsmat, enz....) zijn steeds ten laste van de koper.
De meerprijs hiervan wordt opgegeven na de keuze.

De woning dient voldoende uitgedroogd te zijn alvorens parket kan geplaatst worden.
De parketteur is verantwoordelijk en bepaalt of de chape voldoende uitgedroogd is om het parket te plaatsen.

Wij zijn dan ook niet verantwoordelijk voor vertraging, indien andere gekozen materialen buiten het basisaanbod een langere droog- of plaatsingstijd vragen en dit kan een verlenging van de oplevertermijn betekenen.

Muurbekleding

De wandtegels met maximum HW: 40 €/m², formaat 20/20 tem 60/60.
Deze worden voorzien aan de muren in de douche, aan de onderkant van het bad en 60cm betegeling boven badrand. Plaatsing recht legpatroon.

In de douchekamer (indien van toepassing) wordt standaard enkel de douchewanden betegeld.
De douchewanden worden steeds voorzien van een waterdichtingsdoek.

4.13 Raamtabletten

Voor de raamtabletten werd er gekozen om deze uit te plakken..
De tabletten hebben een dikte van +/- 2 cm. Na de plaatsing worden deze door de plakker opgestopt.



4.14 Elektrische installatie

De stopcontacten en schakelaars zijn van het merk Niko, kleur: wit. Deze worden geplaatst volgens de voorschriften van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI). De inbouwdozen worden ingewerkt wanneer de muur nog onbepleisterd is. De stopcontacten zijn voorzien van een aarding. De stopcontacten in de badkamer zullen op voldoende veilige afstand van bad en douche gesitueerd worden.

Er wordt een zekeringskast met verliesstroomschakelaars en automatische zekeringen geplaatst. De teller kasten worden door de nutsmaatschappij aangesloten.

De deurbel wordt in de inkom of living geplaatst. De telefoonkabels worden uitgevoerd in UTP zodat deze ook als computeraansluiting kunnen dienen.

In samenspraak met de aannemer elektriciteit wordt er op de werf overlopen waar wat voorzien is in de basis en waar ev. stopcontacten, lichtpunten, ... dienen te komen. Verlichtingsarmaturen zijn niet voorzien, tenzij bij het badkamermeubel.

De elektrische installatie omvat;

- Teller kast, voedingskabel teller tot aftakpunt buiten voorzien
- Verdeelkasten
- Belinstallatie
- Telefooninstallatie (aansluiting nutsmaatschappij door klant)
- Radio- & TV distributie (aansluiting nutsmaatschappij door klant), voedingskabel tv/radio (coax) tot aftakpunt buiten voorzien
- Voeding voor cv-ketel/warmtepomp (zolder, garage of berging)
- Voeding ventilatie (zolder of garage of berging)
- Voeding regenwaterpomp in regenwaterput

Living

- 6 stopcontacten met aarding op plinthoogte
- Aansluiting voor radio/tv (inclusief UTP voor digitale tv)
- 2 lichtpunten aan het plafond dubbele richting
- Aansluitingspunt telefonie (UTP)
- Thermostaat aansluitpunt

Inkom

- 1 lichtpunt dubbele richting
- 1 stopcontact met aarding

Nachthal

- 1 lichtpunten dubbele richting
- 1 stopcontact met aarding

WC

- 1 lichtpunt, enkele richting

Keuken

- 1 lichtpunt onder hangkasten enkele richting (bespreken met keukenbouwer)
- 1 lichtpunt enkele richting
- 2 dubbele stopcontacten met aarding boven werkblad
- 1 stopcontact met aarding frigo
- 1 stopcontact met aarding vaatwasmachine
- 1 stopcontact met aarding oven
- 1 stopcontact met aarding dampkap
- Voeding elektrische kookplaat

2 Slaapkamers

- 1 lichtpunt dubbele richting
- 3 stopcontacten met aarding op plinthoogte

1 Hoofdslaapkamer

- 3 stopcontacten
- 1 toevoer voor de TV (inclusief UTP voor digitale tv)
- 1 lichtpunt dubbele richting

Badkamer

- 1 lichtpunt boven de wastafel en 2 lichtpunten aan plafond enkele richting
- 3 dubbelpolige stopcontacten met aarding

Douchekamer (indien van toepassing)

- 1 lichtpunt boven de wastafel en 1 lichtpunt aan plafond enkele richting
- 1 stopcontact dubbelpolig met aarding

Terrassen

- 1 lichtpunt, enkelpolige schakeling (schakelaar in living of keuken)
- 1 lichtpunt ter hoogte van inkom (schakelaar in inkom)
- 1 waterdicht stopcontact achtergevel
- 1 voeding regenwaterpomp in regenwaterput

Garage

- 1 lichtpunt dubbele richting
- 1 voeding elektrische poort (optioneel)
- 1 stopcontact wasmachine
- 1 stopcontact droogkast

Berging

- 1 lichtpunt enkele richting (indien van toepassing)
- 1 stopcontact voorzien

Techniekenruimte

- 1 lichtpunt enkele richting



4.15 Sanitaire installatie

De woning is van volgende sanitaire toestellen voorzien, voor zover aangeduid op plan:
De sanitaire installatie heeft een handelswaarde van 6400,00€ excl. Btw.

Badkamer

- **Bad & kraanwerk**
  De badkamer is voorzien van een inbouw bad, met overloop.

  Het kraanwerk van het bad is een ééngreepsbad mengkraan met temperatuurbegrenzer, compleet met handdouche, flexibel en muurhouder.





- **Douche & kraanwerk**
  De douche heeft een rechthoekige opbouw douchebak met afmetingen van 90 × 140 cm.
  Het opbouw kraanwerk bestaat uit; hoofddouche, thermostaat,
  stang en handdouche.







- **Badkamermeubel & kraanwerk**
  Het badkamermeubel is een stijlvol, kwalitatief meubel met een breedte van 120 cm., is voorzien van 2 greeploze draaideuren.



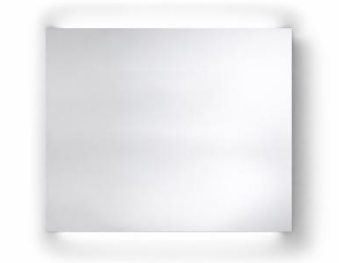
De wastafel op het badkamermeubel bestaat uit een dubbele spoelbak, passend op het meubel, deze zijn voorzien van 2 designwastafelkranen, vaste uitloop, bedienbaar met 1 greep en waterbesparend – chroom.





- **Spiegel met ledverlichting**

  Boven het badkamermeubel is een spiegel voorzien met een recht profiel met een ingewerkte led boven en onder – sensor.



Toilet

- **Gelijkvloers:** luxe hangtoilet -glanzend wit - 48 cm - rimless
  Dit toilet is voorzien van:
  - duo spoel bedieningsplaat 220 x 150 x 5mm - wit
  - handwasbak 370x210mm – wit
  - sifon - 5/4 – D32mm - chroom
  - design wastafelkraan met hoge uitloop 125mm - chroom
  - rechthoekige spiegel met spiegelklemmen 800x240x5mm
  - toiletborstel in messing en glas
  - toiletrolhouder
  - handdoekhaak enkel - verchroomde messing.

- **1e verdieping**: luxe hangtoilet - glanzend wit - 48 cm rimless
  - duo spoel bedieningsplaat 220 x 150 x 5mm - wit
  - toiletrolhouder
  - Toiletborstel.








De leidingen bestaan uit kunststof (buis in buis) en worden aangesloten op stadswater via een collector.

De vorstvrije kraan en toiletten worden aangesloten op regenwater via een collector.
Alle overige sanitaire toestellen en wasmachine worden aangesloten op stadswater.



4.15 Centrale verwarming met warmtepomp

Alle leidingen worden aangebracht in kunststofbuizen NIRON PP-R, buis in buis systeem of alupex.

- Warmtepomp: lucht water of geothermisch
- Vloerverwarming: Gelijkvloers en verdieping

Verwarming met radiatoren of vloerverwarming tot een minimale temperatuur van:

- 20°C voor living en keuken
- 18°C voor slaapkamers
- 22°C voor badkamers

Ten opzichte van een buitentemperatuur van -8 °C.

In samenspraak met aannemer verwarming wordt er op de werf overlopen wat waar voorzien is in de basisovereenkomst

De warmwaterproductie wordt gerealiseerd door middel van de warmtepomp en bijhorende voorraadopslag.

De kranen aan het bad, de douche, de lavabo en in de keuken zijn voorzien van zowel koud als warm water.

De kranen in het toilet, het vorstvrije gevelkraantje (regenwater), de wasmachine en het handwasbakje zijn voorzien van koud water. De spoeling van de toiletten gebeurt door regenwater.

4.17 Zonnepanelen

Er worden 4 zonnepanelen geplaatst, dit is goed voor een opbrengst tussen de 1500Wp en 1800 Wp.

Als de klant zelf beslist om meer zonnepanelen te voorzien, zal het E-peil uiteraard nog dalen.

4.16 Binnen schrijnwerk

De binnendeuren zijn van het type ‘volle schilderdeuren’.

Alle deuren zijn voorzien van scharnieren in roestvrij staal.
De standaardkrukken zijn in inox design of naargelang de keuze van de klanten mits eventuele opleg. De omlijsting wordt uitgevoerd in hout, multiplex of MDF.

De gesloten binnenhuistrappen worden vervaardigd uit beuk (1e keus, 6/4) en worden bij ons **standaard** voorzien van een kleurloos vernis.
De trappen hebben een bijhorende muurhandloper.

4.18 Oprit

Er zal een oprit met toegang langs de gevel tot de voordeur voorzien worden in een materiaal gekozen volgens ontwerp, rekening houdend met de regelgeving van de gemeente.

4.19 Keukeninstallatie

Er worden verschillende types keuken aangeboden door de bouwheer, waaruit de koper kan kiezen.

Inbegrepen zijn de toestellen (frigo, oven, vaatwasser), keukenkasten, aanrecht, gootsteen met ééngreepsmengkraan met afdruip, sierdampkap en een elektrische kookplaat met vier kookzones en tiptoetsen.

Het keukenblad is standaard voorzien in composiet.

De keuken heeft een handelswaarde van **€ 12.500** excl. btw met bijhorende leveranciersgarantie. De toestellen zijn van het merk AEG en bieden een uitzonderlijke garantie van 5 jaar.

4.2 Wadi en hemelwaterput

Beide woningen hebben een hemelwaterput met een inhoud van 7.500 liter.
Bij de linker woning loopt de hemelwaterput over naar een bovengrondse infiltratievoorziening (wadi) met een inhoud van 2.230 liter en een infiltratieoppervlakte van 5,58m².

Bij de rechter woning loopt de hemelwaterput over naar een wadi met een inhoud van 2.540 liter en een infiltratieoppervlakte van 6,34m².



5 Opmerkingen

Deze opdracht is een gemengde opdracht, omvattende:

- Een forfaitaire opdracht voor de standaard voorziene materialen en posten.

- Een verrekenbare opdracht voor de gekozen supplementaire materialen en werken.

Na het vastleggen van de keuzes wordt door de aannemer-promotor een verrekening voorstel opgemaakt dat voor akkoord wordt ondertekend door de koper.

Voor elke nadien aangepaste wijziging t.o.v. deze overeenkomst zal een administratieve kost van 10% van de verrekening worden aangerekend (met een minimum van 125 €).

Een verrekenbare opdracht voor de materialen of werken welke uit de aanneming gelicht worden. In voorkomend geval heeft de promotor het recht een administratieve kost van 10% en een winstderving van 20% aan te rekenen op het verrekende bedrag.

De contractuele leveringstermijn van de woning vangt ten vroegste aan bij de authentieke akte van verkoop, en na ondertekening van de uitvoeringsplannen.

De getekende meubels op de uitvoeringsplannen zijn enkel illustratief.

Alle foto's en maten op plannen die in dit verkoopslastenboek voorkomen, hebben geen bindende waarde. Enkel de uitgeschreven tekst geldt als contract en in geval van tegenstrijdigheid primeert de beschrijving van dit verkoopslastenboek op het verkoopplan.

De erelonen van de architect, veiligheidscoördinator, EPB-verslaggever en ingenieur stabiliteit zijn inbegrepen in de verkoopprijs. Meerwerken door de klant aangevraagd worden bijkomend aangerekend aan de klant.

Wijzigingen door de klant dienen schriftelijk meegedeeld te worden en voorgelegd ter goedkeuring aan de bouwheer. Meerwerken en minwerken gebeuren steeds na schriftelijke mededeling van prijzen zodat er met alle kennis van zaken kan beslist worden. Door het aanbrengen van een wijziging kan ook de opleveringstermijn gewijzigd worden.

Wijzigingen worden slechts uitgevoerd wanneer de bijhorende uitvoeringsplannen door de koper ondertekend zijn ter goedkeuring.

Er dient gelet te worden op het feit dat er mogelijks zettingen van het gebouw kunnen voorkomen of uitzettingen van materialen ten gevolge van temperatuurschommelingen waardoor lichte scheurtjes zichtbaar kunnen zijn. Hiervoor kan de architect, ingenieur en aannemer niet aansprakelijk gesteld worden. Ook voor te vroegtijdige schilderwerken of behangwerken door de koper kunnen bovenstaande partijen niet verantwoordelijk geacht worden.

Er wordt een vereenvoudigd postinterventiedossier (P.I.D.) opgesteld. Dit bevat de voor de veiligheid en gezondheid nuttige elementen waarmee bij eventuele latere werkzaamheden rekening moet worden gehouden en dat aangepast is aan de kenmerken van het bouwwerk.

Het bevat tenminste:

- de architecturale, technische en organisatorische elementen in verband met de verwezenlijking, de instandhouding en het onderhoud van het bouwwerk;
- de informatie voor de uitvoerders van de te voorziene latere werkzaamheden, meer bepaald de herstelling, vervanging of ontmanteling van installaties of constructie-elementen;
- de relevante verantwoording van de keuzen in verband met de toegepaste uitvoeringsmethoden, technieken, materialen of architecturale elementen.

Dit document is verplicht op alle bouwplaatsen waar een coördinatie moet worden georganiseerd. Het is aan de veiligheidscoördinator om het dossier te openen, aan te vullen en bij te werken.

De bouwheer is verantwoordelijk voor het voldoen van de woning aan de gestelde EPB-eisen. Samen met de EPB-aangifte levert de verslaggever ook het verplichte energieprestatiecertificaat af aan de koper.

Voor meerdere uitleg verwijzen we naar de Wet Breyne.



6. Akkoord

Ondergetekende verklaart hierbij het lastenboek integraal te hebben ontvangen, grondig te hebben doorgenomen en de volledige inhoud ervan zonder voorbehoud te aanvaarden.

Alle in dit document opgenomen foto's, sfeerbeelden en illustraties zijn uitsluitend indicatief en illustratief bedoeld. Zij geven een algemene impressie van materialen, afwerkingen en uitvoering, doch zijn niet bindend. In geval van enige afwijking of interpretatieverschil heeft de geschreven en gedetailleerde tekst van het lastenboek steeds voorrang.

Door ondertekening bevestigt de klant uitdrukkelijk en ondubbelzinnig akkoord te gaan met alle bepalingen, technische omschrijvingen, materialenkeuzes, uitvoeringsmodaliteiten en voorwaarden zoals opgenomen in dit lastenboek.

Opgemaakt te: **Op datum van: / /**

Beide partijen verklaren zich hiermee akkoord en tekenen,

De bouwheer,	**De opdrachtgever,**
Steensterk NV	Naam:
Handtekening:	Handtekening:


STEEN
STERK