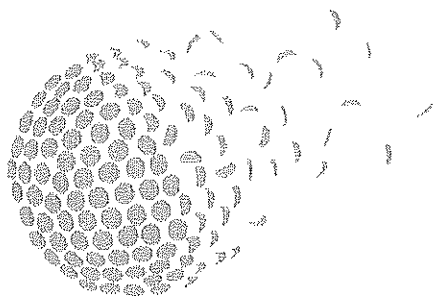


VERKOOPSLASTENBOEK

Groepswoningen - D zone

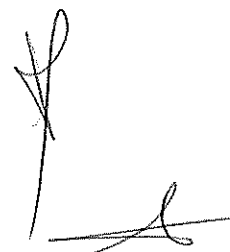


STEREA

www.sterea.be

INHOUDSTAFEL

I. PROJECTINFORMATIE	3
II. ALGEMENE BESCHRIJVING VAN DE WERKEN	3
1. RUWBOUWWERKEN	3
1.1 GRONDWERKEN	3
1.2. FUNDERING	4
1.3. RIOLERING	4
1.4. STRUCTUUR.....	4
1.5. ISOLATIE	4
1.6. GEVEL	5
1.7. DAKWERKEN	5
1.8. BUITENSCHRIJNWERK	5
1.9. BINNENSCHRIJNWERK.....	6
2. PLEISTERWERKEN	6
3. AFWERKING	7
3.1. VLOEREN.....	7
3.2. WANDEN	7
3.3. PLAFOND.....	8
3.4. VENSTERTABLETTEN	8
3.5. BUITENAANLEG	8
3.6 TUINAANLEG	8
3.7. ALGEMENE OPMERKING	9
4. TECHNISCHE INSTALLATIES	9
4.1. ELEKTRISCHE INSTALLATIE	9
4.2. VERWARMING	11
4.3. SANITAIRE INSTALLATIE	11
4.4. KEUKENINSTALLATIE	12
4.5. VERLUCHTING & VENTILATIE	12
III. ALGEMENE BEPALINGEN	13
1. NORMEN, WETTEN EN REGLEMENTERINGEN	13
2. PLANNEN	13
3. TOEZICHT OP UITGEVOERDE WERKEN, STUDIES	14
3.1. Architect	14
3.2. Stabiliteitsingenieur/ingenieur technieken	14
3.3. Veiligheidscoördinatie	14
3.4. Energieprestaties (EPB)	14
4. NUTSVOORZIENINGEN.....	14
5. MATERIALEN, HANDELSWAARDEN EN MERKAANDUIDINGEN.....	15
6. WIJZIGINGEN DOOR DE KOPERS	16
7. AFSLUITINGEN EN BEZOEK BOUWPLAATS.....	17
8. ALGEMENE OPMERKINGEN	17



I. PROJECTINFORMATIE

Maximale natuur en weidsheid op minimale afstand van de hoofdstad: Dat is Sterea.

Grenzend aan agrarisch gebied heeft Sterea haar sublieme uitzichten verzekerd. Haar panorama is dus een blijver.

Tussen de dorpskernen van Sterrebeek en Tervuren maakt die ene, oude droom plaats voor een nieuwe, unieke werkelijkheid. Daar waar ooit de hippodroom floreerde, daalt Sterea neer met een ruimtelijkheid die tot de verbeelding spreekt. Als een ensemble van stijl, comfort, natuur en stad schenkt Sterea unieke hybride woonoplossingen in een exclusief recreatief kader. Noem dit een adembenemend rendez-vous; tussen wonen, leven, werken en genieten. Tussen uw woondroom en haar toekomst. Gezinnen, zakenlui of recreanten, jong of oud; Sterea doet dromen. Dromen van thuiskomen.

Op 10,4 hectare opent Sterea een waaier aan woonmogelijkheden. Luxevilla's, mooie ruime appartementen, parkresidenties, assistentiewoningen, halfopen of gesloten woningen, kantoren, ... Bij elke deur in haar ontwerp past een persoonlijk verhaal. Ook dat van u.

Dit verkoopslastenboek omvat de realisatie van de groepswoningen. Het parkeeraanbod wordt ingevuld met een privé staanplaats voor de woning. Er bevinden zich diverse openbare staanplaatsen in de nabijheid van de woningen.

Er wordt de koper een volledig afgewerkte woning met oprit, terras, tuin en tuinhuis aangeboden inclusief een voorgesteld pakket van keukenmeubilair met keukentoestellen, sanitaire toestellen, schilderwerken, betegeling en vloerbekleding. Los meubilair, ingemaakte kasten, gordijnkasten, raambekleding en verlichtingsarmaturen zijn niet opgenomen in de prijs.

De koper wordt een keuze gelaten binnen het aangeboden afwerkingsbudget, wat betreft de materialen, vast meubilair en toestellen, zoals verder beschreven in het verkoopslastenboek. De koper is vrij in de besteding van het afwerkingsbudget. Deze afwerking wordt uitgevoerd door de eigen aannemers van de bouwheer.

De gegevens hierna vermeld zijn niet limitatief en hebben slechts tot bedoeling de koper uitgebreid in te lichten over de te verwachten, de te voorziene bouwwerkzaamheden en over de keuze van de in werf gestelde bouwmaterialen, in een begrijpbare taal.

II. ALGEMENE BESCHRIJVING VAN DE WERKEN

1. RUWBOUWWERKEN

1.1 GRONDWERKEN

De grondwerken worden volgens de gewenste afmetingen uitgevoerd teneinde de parking, de funderings-, kanalisatie- en rioleringswerken behoorlijk te kunnen uitvoeren.



1.2. FUNDERING

De aanzet van de fundering zal een zuiver en uniform vlak vertonen en zal voldoende grondweerstand hebben om de fundering van het gebouw op de grond over te dragen.

De aanduiding van de fundering op de bouwplannen van de architect zijn enkel indicatief en worden definitief bepaald door de studie van de stabiliteitsingenieur, die zich baseert op de resultaten van het bodemonderzoek, uitgevoerd door een gespecialiseerd laboratorium en de berekening van de belastingen van het gebouw met de gebruiksbelastingen.

Aldus bepaalt de stabiliteitsingenieur het funderingstype, de afmetingen en betonsamenstelling.

De aardingslus is voorzien onder de fundering.

1.3. RIOLERING

Het rioleringsstelsel wordt uitgevoerd in PVC/PE, volgens de geldende voorschriften en volgens het ontwerp van de architect/uitvoerder.

De diameters van de buizen zijn aangepast om het debiet van de diverse regen- en afvalwaters op te vangen.

Het rioleringsnet wordt voorzien van de nodige schepputten en/of controleputten, uitgerust met de vereiste reukafsluiters, septisch-, regenwater- en infiltratieputten. Deze worden aangesloten op het openbaar net volgens de geldende voorschriften.

1.4. STRUCTUUR

1.4.1. Beton

De volgende werken worden uitgevoerd in gewapend beton of prefabbeton:

- vloer- en dakplaten;
- balken, wanden en kolommen nodig voor een goede constructie, dit alles volgens de gegevens en onderrichtingen van het ingenieursbureau;
- andere door de stabiliteitsingenieur aangeduide componenten.

Alle bouwwerken in beton en de wapening ervan, voldoen aan de Belgische normen ter zake.

1.4.2. Metselwerk

Dragend metselwerk

Het metselwerk voor het binnen spouwblad van de gevels en de dragende binnenwanden worden uitgevoerd met betonblokken, snelbouwstenen, kalkzandsteen of gelijkwaardig.

Niet dragend metselwerk

De niet dragende scheidingswanden worden uitgevoerd in massieve gipsblokken met glad oppervlak. Voor de badkamer of douchekamer worden waterbestendige materialen gebruikt.

1.5. ISOLATIE

1.5.1. Akoestische isolatie

De constructies tussen de woningen onderling zullen voldoen aan de huidige akoestische normen. Voor de geluidsklasse wordt rekening gehouden met een normaal akoestisch comfort.

Alle dekvloeren worden zwevend uitgevoerd op een akoestische isolatie om contactgeluiden

te minimaliseren. Rondom de muren en de chape wordt eveneens een isolerende strook aangebracht, zodat de dekvloeren onafhankelijk zijn.

Bij de constructie van de groepswoningen zijn er een aantal voorzieningen verwerkt welke de geluidsisolatie t.o.v. loopgeluiden verzekeren.

Met dit doel is er o.a. een verende opgelegde dekvloer voorzien in de woningen. Deze vlottende chape moet vrij blijven van harde contacten met de aanpalende bouwdelen.

Kopers welke eventueel zelf werken zouden uitvoeren of een derde zouden aanstellen om de werken aan de vloer uit te voeren dienen zorg te dragen voor een perfecte uitvoering zonder harde contactpunten tussen de vlottende chape en constructies (kasten, ...). Een ontkoppeling dient voorzien te worden t.o.v. de aanpalende muren. Deze werken vallen buiten de verantwoordelijkheid van de bouwheer en het ontwerpteam.

1.5.2. Thermische isolatie

Gewel en dak worden voorzien van een thermische isolatie (dikte conform EPB-regelgeving).

1.6. GEVEL

De buitengevels bestaan uit gevelsteen, architectonisch beton of hout en dit volgens kleuren, structuur en verband vastgelegd door de architect.

1.7. DAKWERKEN

1.7.1. Platte daken

- draagstructuur, volgens de studie van de ingenieur;
- hellingsbeton waar nodig;
- thermische isolatie waar nodig (zie 1.5.2);
- de nodige dichtingslagen en spuwers;
- ballast, dakafwerking of "groen dak"-opbouw (keuze door architect).

1.7.2 Hellende daken

- draagstructuur, volgens de studie van de ingenieur;
- thermische isolatie in minerale wol tussen dakstructuur (zie 1.5.2);
- dakbedekking in keramische tegelpannen.

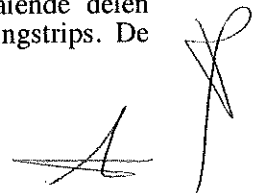
1.7.3. Regenwaterafvoer

De zichtbare regenwaterafvoeren worden uitgevoerd in zink. De weggewerkte afvoeren worden uitgevoerd in PE.

1.8. BUITENSCHRIJNWERK

1.8.1. Buitenschrijnwerk

Het geheel van deze werken wordt uitgevoerd in thermisch onderbroken aluminium. Type en kleurkeuze worden bepaald door de leidinggevende architect. Alle opendraaiende delen sluiten luchtdicht tegen de vaste kaders door middel van rondlopende dichtingstrips. De



ramen worden geplaatst met aangeduwde compribanden welke nadien vakkundig worden aangespoten met een elastische kit teneinde een perfecte dichting te waarborgen. Indien de ruimte voorzien is van buitenramen, is minstens één venster opendraaiend naar binnen of schuivend.

1.8.2. Beglazing

Het buitenschrijnwerk van de woning wordt voorzien van isolerende beglazing (maximale U-waarde van 1,1 W/m²K).

1.8.3. Dakvlakramen

De roterende dakvlakramen zijn van het type VELUX met dubbele beglazing en met buitenprofielen in aluminium. De binnenzijde van de dakvlakramen worden niet afgekast.

1.8.4. Brievenbus

De keuze van de brievenbus gebeurt door de architect.

1.9. BINNENSCHRIJNWERK

1.9.1 Binnendeuren

De binnendeuren zijn voorzien van een beslag naar keuze in het binnendeurbudget. Het voorziene budget in bijlage is per binnendeur geleverd en geplaatst.

Een deurbladbreedte van 83cm voor binnendeuren wordt nagestreefd. De hoogte van het deurblad bedraagt 211cm. Kleine afwijkingen op de maatvoering zijn mogelijk.

Voor badkamer en WC wordt standaard een vrij/bezet slot voorzien in geborstelde inox.

Tussen inkomhal en leefruimte is een glazen deur zonder omlijsting voorzien in het binnendeurbudget.

1.9.2. Trappen

De trap en trapleuning van gelijkvloers naar eerste verdieping wordt uitgevoerd in beuk met een transparante vernislaag.

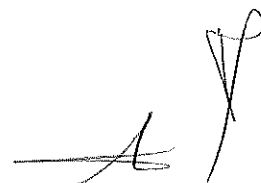
De zolder is bereikbaar via een luik met uitschuifbare ladder. Er wordt een houten roostering ter grootte van een trapopening voorzien die kan gebruikt worden als men later een vaste trap wil plaatsen.

2. PLEISTERWERKEN

De plafonds en de binnenmuren van de woning worden bepleisterd met éénlagig gips en/of spuitplamuur of afgelimd in geval van gipsblokken.

De uitspringende verticale en horizontale hoeken van de muren en ramen worden beschermd met gegalaniseerde hoekprofielen. De koper neemt er nota van dat het optreden van scheuren gedurende de eerste jaren inherent is aan de constructie (o.a. zetting gebouw, overgang tussen verschillende materialen van beton, metselwerk, gipskarton, ...).

Deze scheurvorming kan dan ook nooit beschouwd en aanvaard worden als een verborgen gebrek. De kosten voor het herstellen van schilder- en/of behangwerk, etc. kunnen nooit ten laste worden gelegd van de aannemer.



3. AFWERKING

3.1. VLOEREN

3.1.1 Materialen

In de basisprijs van de woning is de levering en plaatsing van volgende vloeren aan de opgegeven handelswaarden voorzien (zie budgetfiche):

- **Keramische tegel inclusief plint** : inkomhal, WC, keuken, keukenberging (indien aanwezig), technische ruimte, badkamer en douchekamer;
- **Fineerparket inclusief plint**: leefruimte, bureau (indien aanwezig), nachthal en slaapkamers;
- **OSB plaat op een houten draagstructuur met isolatie**: zolder.

De vloertegels worden geplaatst volgens de regels van de kunst met een regelmatige voeg in dambord of halfsteens legpatroon. Speciale patronen, voegsels, friezen en speciale formaten zullen deel uitmaken van een verrekening. In samenspraak met onze gespecialiseerde plaatser kan een voorstel worden uitgewerkt voor plaatsing van speciale patronen, speciale formaten, speciale voegen, enz.

Onder de keukenkasten wordt bevloering voorzien, onder het ligbad of de douche niet. De keuze van de vloertegels dient te gebeuren bij de speciaalzaak, aangeduid door de bouwheer. Waar geen wandtegels worden geplaatst, zal een bijhorende plint geplaatst worden.

De keramische vloertegels worden gelijmd op de chape. Het fineerparket wordt geplaatst volgens de richtlijnen van de fabrikant en plaatser.

Indien door welke reden dan ook (bv. door de aard van de vloerbekleding) het noodzakelijk wordt geacht speciale of bijkomende eisen te stellen aan de chape, dienen deze vóór aanvang der werken duidelijk en schriftelijk gemeld te worden door middel van een bijzonder bestek.

Aangezien het hier gaat om een cementgebonden dekvloer, moet de koper, volgens de Belgische norm, rekening houden met het gevaar op scheurvorming ten gevolge van de hydraulische krimp.

3.1.2. Scheidingsprofiel vloeren

Tussen 2 types vloerbekleding wordt een vloerprofiel voorzien onder het deurblad (in gesloten toestand).

3.1.3. Terrassen

Op het gelijkvloers worden de terrassen op volle grond afgewerkt met klinkers.

3.2. WANDEN

Alle wanden, waar geen andere afwerkingen voorzien zijn, worden geschilderd opgeleverd: gekleurde grondlaag en toplaag. 1 kleur per ruimte.

In de bad- en douchekamer(s) worden keramische wandtegels voorzien:

- in de douche tot op plafondhoogte;
- op direct aanpalende muren aan badkuip (voor, achter, links en rechts van badkuip) over volledige hoogte.

In de keuken wordt een spatwand voorzien in hetzelfde materiaal als het werkblad en dit in het vooropgestelde keukenbudget.

Op de zolder blijft het metselwerk zichtbaar.

De wandtegels worden geplaatst volgens de regels van de kunst met een regelmatige voeg volgens het dambord of halfsteens patroon. Speciale patronen, speciale voegsels, friezen en speciale formaten zullen deel uitmaken van een verrekening. In samenspraak met onze gespecialiseerde plaatser kan een voorstel worden uitgewerkt voor plaatsing van speciale patronen, speciale formaten, speciale voegen, etc.

3.3. PLAFOND

De vlakke plafonds van de woningen worden geschilderd opgeleverd: gekleurde grondlaag en top laag. (1 kleur per ruimte).

In de zolderruimte blijft de dakstructuur met dakisolatie zichtbaar.

3.4. VENSTERTABLETTEN

In de bad- en/of douchekamers worden de venstertabletten afgewerkt in de zelfde faience als de wandtegels.

Alle andere ramen die boven de afgewerkte vloer worden geplaatst, worden voorzien van een venstertablet uitgevoerd in marmer van 2cm dikte. Kleur wordt gekozen door de koper.

Bij ramen die komen tot de afgewerkte vloer wordt de vloerbekleding tot tegen het raam aangewerkt.

De raamtabletten worden geplaatst tussen de dagkanten en zijn voorzien met een oversteek van 2 cm.

3.5. BUITENAANLEG

De bouwheer verzorgt de buitenaanleg en voortuinen volgens het ontwerp van een landschapsarchitect. De kosten voor de aanleg zijn ten laste van de bouwheer.

De toegangspaden tussen openbaar terrein en inkomdeur worden uitgevoerd in klinkers.

De oprit wordt voorzien van een autostaanplaats in klinkers en brievenbus.

Het onderhoud van de voortuinstrook is gemeenschappelijk en op kosten van de gemeenschap van eigenaars. De bouwheer behoudt zich het recht om, gedurende de garantieperiode van de aanplantingen, op kosten van de eigenaars een onderhoudscontract af te sluiten.

Bij het ontwerp van de buitenaanleg zal zowel bij de keuze van de materialen als bij de vormgeving uitgegaan worden van een strakke architectuur.

3.6 TUINAANLEG

De private tuinen worden aangelegd door de bouwheer en afgewerkt in overleg met de architect.

De tuin zal als volgt worden afgewerkt:

- draadafsluiting met haag tot achtergevellijn;
- draadafsluiting met haag achteraan over volledige breedte;
- scheidingswand over diepte terras met buur;
- grasinzaaiing;
- terras in klinkers;
- tuinhuis op betonplaat met houten wanden naturel gebeitst;
- aluminium dekseks worden voorzien op de putten (septische put, regenwaterput, ...).

Tuinen met privaat genotsrecht dienen te worden onderhouden door de bewoner die het genot heeft van de tuin.

3.7. ALGEMENE OPMERKING

Bij keuze van de koper van een massief hout in de afwerking (o.a. deuren, vloeren, keuken, wanden, enz. ...), zal de uitvoeringstermijn verlengd worden in functie van de richtlijn van de fabrikant en plaatser in kader van de vereiste vochtigheid.

4. TECHNISCHE INSTALLATIES

4.1. ELEKTRISCHE INSTALLATIE

De elektrische installatie beantwoordt aan de voorschriften van de stroomleverende maatschappij, de geldende brandvoorschriften en het AREL.

Voor het in gebruik nemen van de woning zal de ganse installatie gekeurd worden door een door de overheid erkend controleorganisme.

Elk woning heeft een individuele meter en verdeelbord welke opgesteld worden in het technisch lokaal (berging).

Elk verdeelbord is voorzien van automatische zekeringen en verliesstroomschakelaars.

Alle leidingen voor de lichtpunten worden voorzien. Er worden geen verlichtingsarmaturen voorzien tenzij expliciet vermeld. Wel wordt 1 peer + lamp voorzien in alle ruimten.

Alle lichtschakelaars en stopcontacten worden standaard uitgevoerd in kunststof kleur wit.

Elektriciteitsvoorzieningen per woning:

GELIJKVLOERS

- Oprit:

- 1 verlichtingsarmatuur aan inkomdeur;
- 1 deurbel.

- Inkomhal:

- 2 lichtpunten + 2 bedieningen;
- 1 stopcontact.

- Toilet:

- 1 lichtpunt + 1 bediening.

- Technische berging:



- 1 lichtpunt + 1 bediening;
- 1 stopcontact wasmachine;*
- 1 stopcontact droogkast;*
- 1 verdeelbord met zekeringen;
- 1 stopcontact reserve;
- 1 stopcontact ter hoogte van zekeringskast voor aansluiting modem.
- **Leefruimte:**
 - 2 lichtpunten + 2 bedieningen;
 - 8 stopcontacten;
 - 1 aansluitpunt TV;
 - 1 aansluitpunt telefoon;
 - 1 aansluitpunt UTP;
 - kamerthermostaat;
 - videofoon.
- **Bureauhoek (indien aanwezig):***
 - 1 lichtpunt en bediening;
 - 1 aansluitpunt UTP;
 - 3 stopcontacten.
- **Keuken:**
 - 1 centraal lichtpunt + bediening;
 - 1 extra lichtpunt boven kookplaat + bediening (voorzien in dampkap);
 - 1 lichtpunt onder bovenkasten met bediening;
 - 1 voeding per keukentoestel: kookplaat - dampkap - vaatwasser - koelkast - inbouw combi-oven;
 - 1 stopcontact voor elektrische boiler;
 - 5 stopcontacten;
 - 1 stopcontact wasmachine;*
 - 1 stopcontact droogkast;*
- **Keukenberging: (indien aanwezig)***
 - 1 centraal lichtpunt en bediening;
 - 1 stopcontact;
 - 1 stopcontact wasmachine;*
 - 1 stopcontact droogkast.*
- **Terras :**
 - terrasverlichting inclusief armatuur + 1 bediening;
 - 1 stopcontact;
 - wachtbuis naar tuinhuis.
- **Tuinhuis:**
 - 1 verlichtingsarmatuur + 1 bediening;
 - 1 stopcontact.

(*) Afhankelijk van het type woning worden de stopcontacten voor de wasmachine en droogkast voorzien in ofwel de technische ruimte, ofwel de keuken, ofwel de keukenberging.

VERDIEPING:

- **Nachthal:**
 - 2 lichtpunten + 3 bedieningen;
 - videofoon.
- **Master slaapkamer:**
 - 1 lichtpunt + 2 bedieningen;
 - 4 stopcontacten;
 - 1 aansluitpunt TV;
 - 1 aansluitpunt UTP.
- **Per extra slaapkamer:**
 - 1 lichtpunt + 1 bediening;

- 3 stopcontacten;
- 1 aansluitpunt TV;
- 1 aansluitpunt UTP.
- **Bad- en douchekamers (indien aanwezig):**
 - 1 armatuur + 1 bediening;
 - 1 voeding voor spiegelverlichting + bediening;
 - 2 stopcontacten (bij dubbele lavabo: links en rechts van meubel).
- **Zolder:**
 - 1 voeding cv-ketel;
 - 1 voeding boiler;
 - 1 voeding ventilatie-unit;
 - 4 stopcontacten in opbouw;
 - 1 lichtpunt met bediening.

Ingebouwde spots in dragende gemene muren zijn nergens mogelijk omwille van het akoestisch comfort.

4.2. VERWARMING

- De centrale verwarming en warmwaterbereiding gebeurt door middel van een individuele condenserende hoogrendements aardgasketel met waterboiler. Het toestel en de collectoren worden voorzien in de zolderruimte.
- Overall worden vlakke plaatradiatoren (enkel zijkanalen en bovenaan rooster) voorzien. In de badkamers wordt een vlakke radiator met handdoekenbeugel voorzien. De radiatoren zijn vervaardigd uit plaatstaal met een gelakte afwerking in gebroken wit (standaard RAL kleur).
- De inplanting van de radiatoren is conform studiebureau technieken. De afmetingen zijn in functie van het benodigd vermogen.
- In de leefruimte wordt een programmeerbare kamerthermostaat geplaatst; in alle andere ruimten worden thermostaatkranen op elke radiator voorzien.
- De voedingsleidingen van de radiatoren komen uit de muur.
- De volledige verwarmingsinstallatie wordt gestuurd door middel van een digitale klokthermostaat met buitenvoeler, voorzien van schakelklok met dag- en nachtregeling zodat een economische werking bekomen wordt. De inplanting van de thermostaat wordt vooraf door de architect en de installateur vastgelegd, en kan niet worden gewijzigd.

4.3. SANITAIRE INSTALLATIE

4.3.1 Sanitaire installatie

- De ganse installatie wordt conform de voorschriften van de water leverende maatschappij uitgevoerd met inbegrip van de nodige afsluitkranen, terugslagkleppen en andere toebehoren.
- Toevoer- en afvoerleidingen voor wasmachine zijn voorzien in de technische berging, de keuken of de keukenberging afhankelijk van het type woning.
- Warmwaterbereiding: zie beschrijving centrale verwarming (4.2.).

4.3.2 Sanitaire toestellen

- Voor de totaliteit van de sanitaire toestellen en toebehoren wordt een particuliere handelswaarde voorzien zoals in bijlage opgegeven.
- Voor zover de toestellen, en het geheel waarin deze verwerkt zitten, deel uitmaken van de bij de bouwheer bestelde werken worden de nodige reukafsluiters geplaatst. De goede montage wordt doelmatig getest op waterdichtheid.
- Bij tijdige beslissing zal de koper zelf een keuze kunnen maken bij een aangewezen leverancier van sanitaire toestellen, opgegeven door de bouwheer. De levering en

plaatsing van de voorziene sanitaire toestellen is inbegrepen in de aankoop prijs van de woningen.

- Op het terras achteraan wordt een buitenkraan voorzien.
- Indien er aan de voorziene opstelling wijzigingen worden gevraagd of bijkomende sanitaire toestellen geplaatst moeten worden, dient men uiteraard ook rekening te houden met een eventuele bijkomende kostenverrekening van het wijzigende leiding- en plaatsingswerk. Indien speciale bijkomende voorzieningen (aanpassen elektrische installatie, sanitair, leidingwerk, verzwaren verwarmingsinstallatie, wellness,...) nodig zijn, zal de installateur op basis van de gegevens van de toonzaal de eventuele supplementaire plaatsingskosten kunnen verrekenen. Die supplementaire kosten zullen dan ten laste zijn van de koper.

4.3.3 Regenwaterput

Er wordt een regenwaterput voorzien met pomp en filter. De toevoer van het regenwater wordt voorzien in de berging.

4.4. KEUKENINSTALLATIE

- In de basisverkoop prijs wordt een keuken voorzien met een kastenensemble en elektrische toestellen met een handelswaarde zoals opgegeven in de bijlage.
- De volgende keukentoestellen zijn voorzien:
 - o keramische kookplaat + dampkap met koolstoffilter (geen afvoer);
 - o conventionele oven;
 - o geïntegreerde koelkast;
 - o geïntegreerde vaatwasser;
 - o spoeltafel met één spoelbak.
- Er is standaard geen gasaansluiting voor een gaskookplaat voorzien.
- Bij een tijdige beslissing kan de koper zelf de keukenmeubelen en -toestellen kiezen in overleg met de keukenfabrikant, aangesteld door de bouwheer.

4.5. VERLUCHTING & VENTILATIE

- Voor de ventilatie wordt een individueel systeem D voorzien cfr. EPB-regelgeving, met een mechanische toevoer van verse lucht en mechanische afvoer van lucht met warmterecuperatie. De ventilatiegroep wordt geïnstalleerd in de zolderruimte.
- De gebouwen genieten van een verhoogde luchtdichtheid.
- Er wordt geen afvoer voor warme lucht van de droogkast voorzien. Indien een droogkast wordt geplaatst, dient deze van het condenserende type te zijn.

III. ALGEMENE BEPALINGEN

De koper stelt de bouwheer in de mogelijkheid om zijn verbintenis uit te voeren.

Hij is derhalve verplicht binnen de acht werkdagen zelf of via een vertegenwoordiger te antwoorden op elk verzoek dat door de bouwheer tot hem gericht wordt in verband met de totstandkoming van de door hem aangekochte kavel en op te richten constructie.

Indien geen antwoord geformuleerd wordt binnen deze periode, wordt aangenomen dat de koper akkoord gaat met de voorstellen van de bouwheer of dat de koper de vrijheid laat aan de bouwheer inzake o.a. keuze van materialen, kleuren enz.

1. NORMEN, WETTEN EN REGLEMENTERINGEN

Alle werken met betrekking tot de woningen worden uitgevoerd conform de normen, wetten en reglementeringen geldend op datum van indienen van aanvraag tot het bekomen van een definitief uitvoerbare stedenbouwkundige vergunning, zijnde:

- alle geldende normen, wetten en reglementeringen;
- geldende gemeentelijke reglementeringen;
- geldende reglementeringen bevoegde instanties;
- de stedenbouwkundige vergunning, de vergunde bouwplannen en bijhorende adviezen;
- geldende normen akoestiek, volgens een normaal akoestisch comfort;
- geldende normen veiligheid en veiligheidsbeglazing;
- geldende normen EPB;
- onderhavig lastenboek;
- de verkoopplannen.

Alle werken worden uitgevoerd inclusief:

- alle gangbare studiekosten, opvolging voor en tijdens de werken, metingrapporten, stabiliteit, technieken, architectuur, EPB, akoestiek, veiligheidscoördinatie, projectcoördinatie;
- aflevering van EPB attest per appartement;
- grondsanering.

2. PLANNEN

De architectuur van het gebouw ligt vast en kan niet meer gewijzigd worden.

De verkoopplannen van de woning welke aan de koper overhandigd werden, dienen als basis voor het opstellen van de verkoopovereenkomst. Voor wat betreft de afwerking van de woningen, zijn de aanduidingen op de verkoopplannen als louter indicatief te beschouwen. De beschrijving in dit lastenboek heeft dan ook steeds voorrang op de verkoopplannen.

De maatvoering op de bouwplannen is benaderend. Noodzakelijke aanpassingen in functie van stabiliteit en uitvoeringsmodaliteiten zijn toegestaan zonder akkoord van de koper. De bouwplannen van de woningen werden te goeder trouw opgemaakt door de architect na meting van het terrein. De verschillen welke zouden voorkomen, hetzij in meer hetzij in min, zullen beschouwd worden als aanvaardbare afwijkingen die in geen geval de overeenkomst op één of andere wijze zouden wijzigen. De bruto oppervlakten zijn berekend overeenkomstig de eigendomsgrenzen: buitenkant buitenmuren, as scheidingsmuur gemene delen, as woningscheidende wand, inclusief schachten.

De secties en de positionering van balken, kolommen en technische kokers worden bepaald door de leidinggevende ingenieur. Zichtbare balken en kolommen zullen als normaal beschouwd worden, evenals sommige leidingen, verlaagde plafonds, putdeksels, e.d. al dan

niet vermeld op de bouwplannen.

Het meubilair dat weergegeven is op zowel de verkoopplannen als de bouwplannen is enkel ter informatie en is niet in de verkoopprijs inbegrepen. Het los meubelwerk, de ingewerkte kasten, droog- en wasmachines zijn ter illustratie en niet inbegrepen. Tevens zijn de op de “artist impressions” getoonde materialen en kleuren slechts een impressie en niet bindend.

Krimp- of zettingsbarsten veroorzaakt door temperatuurschommelingen of door zettingen van het gebouw, vallen niet onder de verantwoordelijkheid van de bouwheer en de architect. Zij zijn geen reden tot het uitstellen van betalingen. Het betreft hier verschijnselen inherent aan de natuur van het gebouw en omgeving.

3. TOEZICHT OP UITGEVOERDE WERKEN, STUDIES

Het ereloon van de ontwerpers is inbegrepen in de verkoopprijs. Indien de koper echter zou overgaan tot wijzigingen aan de indeling van zijn woning in zoverre mogelijk en toegestaan door de bouwheer, kan hiervoor een supplementair ereloon en coördinatiefee (15% op meerkost) gevraagd worden.

3.1. Architect

Betreffende architectuur worden de studie en het toezicht op de werken uitgevoerd door Sum Projects.

3.2. Stabiliteitsingenieur/ingenieur technieken

Betreffende stabiliteit, technieken en akoestiek worden de studie en het toezicht uitgevoerd door VK engineering.

3.3. Veiligheidscoördinatie

Betreffende veiligheidscoördinatie worden de studie en het toezicht uitgevoerd door 2B SAFE.

3.4. Energieprestaties (EPB)

Sinds 1 januari 2006 is de energieprestatieregelgeving van kracht. Voor de gebouwen waarvoor een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning werd ingediend, gelden eisen voor de energieprestatie en het binnenklimaat (EPB-eisen). Conform deze regelgeving is een energieverslaggever aangesteld.

Hierdoor kunnen wij garant staan voor een laagenergie ontworpen woning dat voldoet aan zeer strenge eisen m.b.t. isolatiewaarden, energieprestaties, ventilatie en degelijke luchtverversing in alle kamers.

De energieverslaggeving wordt uitgevoerd door VK engineering hier “de EPB-verslaggever” genoemd.

4. NUTSVOORZIENINGEN

De voorlopige aansluitingskosten voor water en elektriciteit die nodig zijn voor de uitvoering van de werken op de werf, zijn ten koste van de bouwheer.

Zijn niet in de verkoopprijs begrepen en vallen ten laste van de kopers:
alle kosten met betrekking tot de privatieve aansluitingen van de nutsvoorzieningen zijnde,

- de lege tellerkast;
- de aankoppelingskosten, aansluitingskosten, plaatsingskosten en keuringskosten van de leidingen voor water, gas, elektriciteit, telefoon, internet, riolering, TV-FM distributie en dit van de rooilijn tot de lege tellerkast.

De bouwheer zal de aanvragen en afspraken hieromtrent zelf organiseren en hiervoor een bijkomende coördinatievergoeding van 10% op de facturen aanrekenen. Voor de privatieve aansluitingskosten zal bij akte een provisie gevraagd worden met een eindafrekening naar de werkelijke kosten. Het bedrag van de provisie bedraagt 3500,- euro excl BTW per wooneenheid.

De teller-, verbruiks-, en abonnementskosten zijn niet inbegrepen in deze forfaitaire kost. De koper zal op 1^{ste} verzoek van de bouwheer voorzien in deze teller- en abonnement aanvraag. Dit om het de bouwheer toe te laten voort te gaan met de afwerking van het woningen alsook toe te laten in de winterperiode het gebouw tijdig af te werken. Het verbruik van verwarming en droogstoken valt ten laste van de koper. Indien, op vraag van de koper, de bouwheer de teller- en abonnement aanvraag dient te organiseren, zal op deze een bijkomende coördinatievergoeding van 10% op de factuur van de nutsmaatschappij worden aangerekend door de bouwheer. Indien de koper het nalaat te voldoen aan deze teller- en abonnement aanvraag zal de energieleverancier door de bouwheer worden vastgelegd, dit voor een periode van 1 jaar na opening van de meters, doch blijven de kosten hiervan uiteraard voor rekening van de koper en zal eenzelfde coördinatievergoeding worden aangerekend.

De bouwheer zal de wettelijk verplichte keuringen van de technische installaties in zijn opdracht laten uitvoeren en bij voorlopige oplevering een keuringsverslag aan de koper bezorgen. Als, op verzoek van de koper, niet alle sanitaire eindtoestellen (kranen, douchekop, spoelbak,...) evenals het geheel waarin deze in verwerkt dienen te worden, via de bouwheer worden besteld, dan kan de sanitaire installatie niet gekeurd worden en kan bijgevolg het water bij oplevering niet in dienst worden gesteld. In voorkomend geval dient de koper zelf in te staan voor keuring en indienststelling van de sanitaire installatie.

5. MATERIALEN, HANDELSWAARDEN EN MERKAANDUIDINGEN

De bouwheer heeft het recht de bouwplannen te wijzigen of andere materialen van gelijkwaardige kwaliteit te gebruiken dan diegene die in het lastenboek voorkomen, in de mate dat deze wijzigingen gevorderd worden door architect, ingenieur, bevoegde overheden, verzekeringsmaatschappijen, nutsvoorzieningsmaatschappijen of omdat de bouwheer meent dat deze wijzigingen de privatieve/gemeenschappelijke delen of het nut ervan verbeteren, of nog omdat de bouwheer in de loop van de bouwwerken meent dat deze wijzigingen nodig of nuttig zijn om de uitvoering in overeenstemming te brengen met het lastenboek, ingevolge de afwezigheid op de markt van de voorziene materialen, minderwaarde in de kwaliteit, onaanvaardbare vertragingen in de levering, overmacht, faling van de leveranciers of onderaannemers enz. De bouwheer heeft dat recht niet wanneer het materialen betreft die door de kopers worden gekozen in functie van de afwerking van hun privatieve delen. De bouwheer heeft wel het recht om de uitvoering te weigeren van materialen die bouwtechnisch niet verantwoord zijn om de 10-jarige aansprakelijkheid te kunnen garanderen.

Indien in de loop van het project normen of richtlijnen wijzigen, behoudt de bouwheer het recht de uitvoering hieraan aan te passen.

In de budgetbijlagen aan dit lastenboek worden met betrekking tot de materialen de benaming "handelswaarde" gehanteerd. Hieronder dient verstaan te worden de particuliere verkoopprijs, inclusief levering van de materialen. *Tenzij expliciet vermeld, zijn de plaatsingskosten niet inbegrepen in de opgegeven waarden of prijzen.*

Alle prijzen vermeld in de bijlage aan dit lastenboek zijn exclusief BTW (tenzij uitdrukkelijk anders vermeld).

6. WIJZIGINGEN DOOR DE KOPERS

Wanneer de koper, om welke reden ook, wijzigingen wenst aan te brengen aan dit lastenboek, de indeling van zijn woning of de standaard voorzieningen (aan de afwerking of de lay-out van zijn woning), kan dit slechts in de mate dat de bouwheer, architect en studiebureau's hierover hun schriftelijk akkoord geven.

Het is niet uitgesloten dat voor een bepaalde keuze van afwerking, die binnen de voorziene handelswaarde valt, toch een supplementaire plaatsingskost aangerekend wordt ten gevolge van een niet traditionele plaatsingswijze gevraagd door de koper. Wijzigingen van afwerking kunnen ook aanleiding geven tot verlengingen van de uitvoeringstermijn.

Wanneer de koper om bepaalde redenen een gedeelte van de voorziene afwerkingsbudgetten (nl. keuken, sanitair, vloeren) niet volledig opgebruikt, dan zal de koper maximaal 70 % van het niet opgebruikte budget kunnen recupereren. Dit bedrag zal in mindering gebracht worden van de laatste betaalschijf van de aankoopprijs.

Het is de koper niet toegestaan om een gedeelte van de (afwerkings-)werken uit de aanneming te halen en door een derde te laten uitvoeren .

Eventuele wijzigingen zullen alleen uitgevoerd worden na een voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van de kopers aangaande de kostprijs en uitvoeringsmethode van deze wijzigingen. Bepaalde wijzigingen kunnen mogelijk ook geweigerd worden door de architect en/of bouwheer. Wijzigingen dienen steeds tijdig te worden besproken, in functie van de werfplanning. De kostprijzen van gevraagde wijzigingen zullen opgemaakt worden door de bouwheer. Mondelinge toezeggingen hebben geen waarde zolang ze niet schriftelijk zijn bekrachtigd. In dit lastenboek zijn alle afwerkingen duidelijk opgegeven.

In geval van zulke meerwerken of veranderingen, zal de overeengekomen uitvoeringstermijn automatisch worden verlengd met minstens 1 werkdag per schijf van € 500,00 excl. BTW aan meerwerken. In functie van specifieke leverings- en uitvoeringstermijnen kan deze uitvoeringsperiode nog extra worden verlengd. In geen geval kan een termijnoverschrijding ten gevolge van meerwerken of wijzigingen die worden uitgevoerd op vraag van de koper aanleiding geven tot aanrekenen van vergoedingen of kosten van de koper jegens de bouwheer.

De koper verklaart dat de woning verkocht wordt met de afwerking zoals in dit lastenboek beschreven zonder verdere uitzonderingen, tenzij expliciet in een bijlage aan het lastenboek genoteerd en door de bouwheer ondertekend.

Wijzigingen die het uitwendige van het gebouw en de uniformiteit van de gemene delen veranderen, zijn niet mogelijk. Het is de koper niet toegelaten om zelf of via derden werken uit te voeren op de werf vóór de voorlopige oplevering van de privatieve en gemeenschappelijke delen.

Indien de koper toch zelf of via derden werken uitvoert aan het goed, geldt dit als onvoorwaardelijke aanvaarding van de voorlopige oplevering van zijn privatieve delen. De bouwheer wordt in dit geval ontslaan van alle verantwoordelijkheid en garantie ten opzichte van de koper voor wat betreft zijn werk en de hieraan verbonden uitvoeringstermijn. Elke vorm van ingebruikname geldt eveneens als aanvaarding van de voorlopige oplevering.



7. AFSLUITINGEN EN BEZOEK BOUWPLAATS

De toegang tot de bouwplaats is ten strengste verboden voor iedereen die niet betrokken is bij de uitvoering van de werken, behalve indien hij een schriftelijke toestemming heeft of vergezeld is van de architect of een vertegenwoordiger van de bouwheer, en dit uitsluitend tijdens de werkuren.

Buiten de werkuren van de werf, tijdens het weekend en op vakantiedagen van de bouwsector, is de bouwplaats niet toegankelijk, zelfs niet op eigen risico.

De bezoekers moeten zich in alle geval schikken naar het bouwplaatsreglement en dit vooral om redenen van veiligheid en in overeenstemming met de verzekeringsvoorwaarden.

De bouwheer wijst alle aansprakelijkheid af voor ongevallen die zich op de bouwplaats kunnen voordoen.

8. ALGEMENE OPMERKINGEN

Het is de koper verboden rechtstreeks contact op te nemen met de aannemers of leveranciers van de bouwheer en aanduidingen of wijzigingen aan hen mede te delen. Alle informatie dient aan de bouwheer schriftelijk te worden meegedeeld. Deze zal het nodige doen om de informatie te verspreiden onder de uitvoerders. Bij gebreke hieraan zal enkel de koper verantwoordelijk zijn voor eventuele schade hierdoor veroorzaakt.

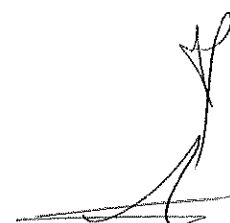
De koper erkent en aanvaardt dat de bouwheer de voorgestelde leveranciers steeds vrij mag vervangen door andere leveranciers, waarna de koper waar nodig een nieuwe keuze zal dienen te maken bij deze nieuwe leveranciers.

Na de voorlopige oplevering dient de koper de bouwheer, zijn afgevaardigden, aannemers... steeds toegang te verschaffen tot zijn kavel om nog eventuele werken, controles of aanverwanten uit te voeren tijdens de normale werkuren. De uitvoering van de werken na de opmerkingen bij de voorlopige oplevering is niet tijdsgebonden: de bouwheer heeft het recht deze werken samen met de andere kavels uit te voeren. De aannemer mag, na toestemming van de bouwheer, voor het uitvoeren van zijn restwerkzaamheden zelf een afspraak met de koper maken.

De bouwheer zal te alle tijde ervoor zorgen dat de koper zijn kavel kan bereiken na de voorlopige oplevering. Indien er nog werken worden uitgevoerd in de naburige kavels, zal de koper de hiermee gepaard gaande hinder moeten aanvaarden. De koper kan hiervoor geen mingenot of schadeloosstelling vragen voor zijn kavel. De koper zal zich tevens aan het werfreglement moeten houden.

Dit lastenboek werd opgemaakt op ^{16 01 2016} .../.../.....

De in dit lastenboek beschreven afwerking heeft voorrang op al de aanduidingen op de verkoopplannen, waarvan de koper uitdrukkelijk aanvaardt dat die slechts indicatief zijn.



Aanvaarding

Ondergetekende verklaart zich akkoord met de aankoop van de woning ^{D216}..... volgens de voorwaarden en bepaling hierboven beschreven.

Dit document wordt in twee exemplaren opgemaakt en ondertekend door de koper en de bouwheer. Elke partij verklaart een ondertekend exemplaar ontvangen te hebben. De koper verklaart hierbij dat hij grondig kennis heeft genomen van hetgeen in dit lastenboek vermeld is.

De koper en de bouwheer verklaren tevens dat er geen andere afspraken werden gemaakt dan deze in dit lastenboek vermeld.

Datum: 16/01/2016.

De koper:



P. Halp



DE PARTIER

De bouwheer:

