



INHOUDSTAFEL

- 1. Ruwbouwwerken**
- 2. Dakwerken**
- 3. Buitenschrijnwerk**
- 4. Binnenschrijnwerk**
- 5. Pleisterwerken**
- 6. Chape, vloeren en faience**
- 7. Sanitaire installatie**
- 8. Elektrische installatie**
- 9. Verwarmingsinstallatie**
- 10. Keuken**
- 11. Schilderwerken**
- 12. Buitenaanleg**
- 13. Liften**
- 14. Brandveiligheid**
- 15. Opmerkingen**

1. Ruwbouwwerken

1.1 Grondwerken

- 1.1.1 Afbreken en ontmantelen van de gebouwen. Bouwrijp maken van het terrein. Ontzoden van het terrein, verwijderen van de bestaande verhardingen, putten, tanks en opruimen van het struikgewas.
- 1.1.2 Graven van bouwputten en sleuven nodig voor de verwezenlijking van de funderingen en rioleringen.
- 1.1.3 Water in bouwputten en sleuven verwijderen.
De nodige maatregelen zullen worden getroffen om de funderingen in droge grond aan te zetten.
- 1.1.4 Aanaarding
De ruimte rondom de muren wordt aangeaard met grond van de uitgraving en waar nodig zal zeefzand gebruikt worden.
- 1.1.5 Aardingslus
Aansluitend op het "Algemeen Reglement op de Elektrische Installatie" wordt een aardingslus onder de funderingen of volgens de regels der kunst aangebracht.

1.2 Funderingen

- 1.2.1 Funderingen
De funderingsvoeten zijn uit te voeren volgens opgave van de ingenieur, welke de funderingsvorm, afmetingen en samenstelling zal bepalen. Waar een kruipruimte voorzien is zal deze toegankelijk gemaakt worden door middel van een luik.
- 1.2.2 Kelder
Niet van toepassing.

1.3 Rioleringen

- 1.3.1 Algemene bepalingen
Alle rioleringen worden uitgevoerd conform de gemeentelijke bepalingen, leidingstelsel volgens de architectuurplannen voor wat betreft de buizen en putten buiten het gebouw. Een afvoer sanitair en fecaal worden voorzien per entiteit tot de aangeduide standleidingen.
- 1.3.2 Septische put, regenwaterput en recuperatie van regenwater wordt voorzien volgens de voorschriften in de bouwvergunning.
- 1.3.3 Toezichtputten: waar nodig zijn deze voorzien, uitvoering in PVC

1.3.4 Doorvoeren

Volgens de voorschriften van de bevoegde diensten worden de wachtleidingen tijdens de uitvoering van de funderingen om de verschillende nutsleidingen binnen te brengen in het gezamenlijke tellerlokaal aangebracht en waterdicht afgewerkt waar nodig.

1.4 Bouwwerken in beton

Vloerplaten, kolommen en balken/lintelen worden uitgevoerd conform de richtlijnen van het ingenieursbureau. Waar mogelijk worden prefab-elementen in beton genomen: balken/lintelen, breedplaatvloeren/welfsels, trappen, terrassen. Wat dit betreft zijn de architectuurplannen louter informatief. Alle diktes en hoogtes worden aangepast conform de gegevens van de stabiliteitsberekeningen. In de berekeningen wordt er gerekend met een gebruiksbelasting van 200 kg/m².

1.5 Bouwwerken in staal

1.5.1 Algemeen

Berekeningen, ontwerp, fabricage, oppervlaktebehandeling en montage gebeuren overeenkomstig de wetgeving, voorschriften en normen ter zake.

1.5.2 Kolommen en liggers volgens de studie van de ingenieur. De architectuurplannen zijn wat dit betreft louter informatief, zones ingenomen door constructieve delen worden bepaald door de stabiliteitsingenieur.

1.6 Bovengrondse constructie/metselwerk

1.6.1 Algemene bepalingen

De buitengevels worden uitgevoerd in baksteen, formaat M50 of WF, halfsteens en wildverband, horizontaal (geen verticaal metselwerk). Er worden 2 type gevelsteen gebruikt om een kleurverschil te accentueren. De globale isolatiewaarde van de nieuwe wanden dient te voldoen aan de geldende waarden conform het EPB verslag en de bouwvergunning.

1.6.2 Achteraf opvoegen van metselwerk

Niet alle zichtbaar paramentmetselwerk zal gevoegd worden. Eén type gevelsteen (grijs) is zo ontworpen dat deze traditioneel gemetseld kan worden met het uitzicht van dunbed. Al dan niet wordt er kleurstof in de mortel gedaan volgens voorschriften van de architect.

1.6.3 Vochtisolatie

In alle nieuwe muren wordt er een waterdichte isoleerlaag aangebracht.

1.6.4 Dorpels

Daar waar voorzien worden de raamdorpels uitgevoerd in aluminium of hardsteen (arduin) al naargelang de keuze van de architect. Alle raam- en deuropeningen tot op de grond worden voorzien van arduinen dorpels.

1.6.5 Dekstenen / Speklaag

Dekstenen worden uitgevoerd in sierbeton of aluminium al naar gelang de keuze van de architect. Een speklaag is niet voorzien.

1.6.6 Draagvloeren

Breedplaatvloeren of gladde welfsels voldoen aan de specificaties van het studiebureau. De onderzijden zijn glad en mits aangepaste hechtingslaag geschikt om een pleisterafwerking te krijgen. De draagvloeren in de bestaande delen wordt in samenspraak met de ingenieur bekeken en verstevigd waar nodig.

1.6.7 Binnenmuren

De nieuwe binnenmuren van de nieuwbouwdelen worden uitgevoerd in snelbouwmetselwerk evenals de woningscheidende wanden worden uitgevoerd als ontdubbelde wand met isolatie in de spouw met thermisch en akoestisch isolerende eigenschappen. Indelingswanden intern in alle nieuwbouwdelen zijn in snelbouwsteen.

1.7 Gevelbekledingen in hout

Een aantal delen van de gevel bergingen en carports zullen worden bekleed met een houten regelwerk conform de architectuurplannen. Het hout krijgt indien nodig een duurzaamheidsbehandeling en kleur volgens de keuze van de Architect.

Op de plannen werden enkele gevelbekledingen in de legende aangeduid als zijnde een aluminium profilering, dit wordt vervangen door een houten bekleding en/of gepoedercoat staalwerk omwille van eenvormigheid in het ontwerp.

2. Dakwerken

Op de platte dakdelen komt een dakdichtingsmembraam met damp scherm en isolatie dewelke voldoet aan de geldende norm. Al dan niet voorzien van een groendak, volgens de eisen in de bouwvergunning.

De hellende daken worden uitgetimmerd met spantplanken en geïsoleerd conform de epb eisen. De hellende daken worden voorzien van keramische pannen volgens de keuze van de architect (type Terreal Volnay leizwart of gelijkwaardig)

Bekleding van de dakkapellen voorzien in en hout en of volkern aan de zijkant, kleur zwart.

Alle dakranden van de platte daken zullen met een zinken dakrandprofiel uitgevoerd worden in RAL kleur volgens keuze architect. Afhankelijk van de keuze van de architect zal er ter plaatse van de terrassen op de verdiepingen een deksteen in sierbeton geplaatst worden om esthetische redenen.

Regenwaterafvoersysteem voor daken en terrassen is in zink.

3. Buitenschrijnwerk

3.1 Buitenschrijnwerk

Het geheel van deze werken (ramen en deuren) is uit te voeren in gelakte thermisch onderbroken aluminiumprofielen inclusief verluchttingsrooster waar nodig dewelke voldoen aan de EPB normen, de kleur (RAL 9004) zal nog worden gespecificeerd door de Architect. Alle deuren die gemene delen afsluiten zullen al naar gelang de voorschriften voldoen aan de gestelde brandeisen en al dan niet een brandweerstand en deurpomp hebben. Gemeenschappelijke deuren zullen met eenzelfde sleutel kunnen worden bediend.

3.2 Borstweringen

De borstweringen van de terrassen en schermen worden voorzien in gelakt staal of aluminium, in een kleur te kiezen door de Architect.

3.3 Beglazing

Er wordt gebruik gemaakt van hoogrendementsbeglazing bestaande uit een buitenruit in helder glas, een spouw gevuld met een edelgas dat beter thermisch isoleert dan lucht, en een binnenruit in helder glas, de isolatiewaarde voldoet aan de geldende wetgevingen. Veiligheidsglas zal worden voorzien volgens de glasnorm.

3.4 Brievenbussen

Brievenbussen worden ter hoogte van de inkom aangebracht volgens de vereisten van de post, en worden voorzien van een inwerp en een met sleutel bedienbare uitneemopening. De brievenbussen zijn in een standaard RAL-kleur. De afmetingen zijn zodanig dat er een A4 formaat in geplaatst kan worden.

3.5 Poort

Niet van toepassing

4. Binnenschrijnwerk

4.1 Binnendeuren

Er worden binnendeuren geplaatst van het type vlakke schilder deur, voorzien van inox beslag. De deuren worden afgehangen in houten omlijstingen. Alles wordt klaar voor de schilder opgeleverd.

4.2 Trappen

In de woningen 4, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 en 15 is een vaste, gesloten, trap voorzien in hout, 1^e keus beuk volgens ontwerp met trapleuning, tussenleuning en rechte kolom. De trap wordt blank afgeleverd.

5. Pleisterwerken

5.1 Plafonds

Alle betonnen plafonds zullen worden bepleisterd volgens de regels van het goede vakmanschap met een aanvaardbare afwerkingsmarge.

5.2 Wanden

Alle wanden in nieuw snelbouwmetselwerk zullen worden gepleisterd volgens de regels van het goede vakmanschap met een aanvaardbare afwerkingsmarge. Douchewanden worden voorzien van een waterwerende cementpleister.

Nota tuinbergingen: hier worden de muren achter de hand gevoegd en wordt er geen bepleistering voorzien.

Op de buitenhoeken worden gegalvaniseerde beschermingsprofielen geplaatst over de volledige hoogte. Overgangen tussen de bezetting van de muren en plafonds wordt ingesneden, het afkitten ervan is niet voorzien. Het optreden van scheuren gedurende de eerste jaren is inherent aan de constructie (o.a. zettingen van het gebouw, overgang tussen verschillende materialen, ...). Deze scheurvorming kan niet aanzien worden als een verborgen gebrek, kosten voor herstellen van schilder- of behangwerk kunnen nooit ten last worden gelegd van de aannemer.

6. Chape, vloeren en faience

6.1 Vloerisolatie

Op alle vloerplaten zal een isolerende uitvullingslaag worden geplaatst dewelke voldoet aan de geldende thermische isolatienormen. Onder de chape van de stapelwoningen 6 en 7 zal een bijkomende akoestische isolatiemat geplaatst worden.

6.2 Chape

Er zal een cementchape worden aangebracht, aangepast aan de voorziene standaard vloerafwerkingen. De dikte van de chape kan worden aangepast aan de juiste keuze van de vloerafwerking door de kopers, indien de keuze tijdig gemaakt wordt, dus ruim vóór de plaatsing van de chape, en indien de overblijvende chape dikte technisch gesproken voldoende blijft.

6.3 Vloer- en wandbekleding

6.3.1 Tegelvloer

Een tegelvloer met een maximum formaat van minimum 15/15 en maximum 60/60 met een particuliere handelswaarde materiaal van **35 €/m²** (excl. BTW), te kiezen uit stalen, voorgelegd in een door de bouwheer aan te duiden toonzaal, wordt geleverd en geplaatst in de keuken, leefruimte, badkamer, berging, wc en inkomhal. De standaard tegels zijn niet geresectificeerd en het voegsel is OMNICOL standaard cementgrijs.

Voor keuze van tegels met een hogere handelswaarde en of ander formaat dan voorzien, zal een verrekening dienen te gebeuren.

NOTA TUINBERGINGEN:

In de tuinbergingen zijn klinkers voorzien, idem als op het terras van de gelijkvloerse woningen.

Het is mogelijk dat er voor bepaalde gevraagde legpatronen, tegelformaten, formaten met uitzonderlijk veel snijverlies of omwille plaatsingseisen welke afwijken van het gewone standaard voorziene, een plaatsingsmeerkost wordt gerekend.

Indien de koper een ander materiaal preferereert kan dit mits eventuele verrekeningen.

6.3.2 Keukentegels

In de keuken worden standeerd geen faïencetegels voorzien, een wandafwerking wordt voorzien door de keukenbouwer.

Mits verrekening kan er een wandafwerking in tegels voorzien worden, materiaal te kiezen in een door de bouwheer aan te duiden toonzaal.

6.3.3 Raamtabletten

De raamtabletten binnen worden voorzien in mocca (natuursteen, beige tint).

6.3.4 Plinten

Stenen plinten met een particuliere handelswaarde **10 € /lm** (excl. BTW) worden uitgevoerd daar waar tegelvloeren voorzien zijn, behalve in de volgende gevallen: daar waar stenen muurbekleding tot de vloer komt, en daar waar een aanpasstuk van de keuken voorzien is.

6.3.5 Wandtegels

Er worden in de badkamer thv de douche muurtegels voorzien met een formaat tussen 20/20 tem 30/60 tot op plafondhoogte met een particuliere handelswaarde materiaal van **35 €/m²** (excl. BTW), tegels zijn niet geresectificeerd te kiezen uit stalen voorgelegd in een door de bouwheer aan te duiden toonzaal. Ter plaatse van de douche wordt een

vochtwerende laag voorzien achter de tegels. Het voegsel is OMNICOL standaard cementgrijs of wit

6.3.6 Laminaat

Er worden in de slaapkamers laminaatvloeren voorzien met een particuliere handelswaarde materiaal van **25 €/m²** (excl. BTW), te kiezen uit stalen voorgelegd in een door de bouwheer aan te duiden toonzaal. Inclusief plinten in voorgeverfde mdf met een particuliere handelswaarde van **10 €/lm** (excl. BTW). De laminaat wordt geplaatst op een PE-folie en geluidsdempende ondervloer.

6.3.7 terrassen

Verdieping: De terrasafwerking van woning 1, 6 en 7 is voorzien in keramische tegels op tegel dragers volgens de keuze van de Architect. Type CEMENTO DARK-R R11 formaat 600/600/20 met een particuliere handelswaarde materiaal van **45 €/m²** (excl. BTW),

Gelijkvloers: De terras op het gelijkvloers worden voor alle woningen afgewerkt met klinkers 20x30x6 (kleur grijs), inclusief boordstenen. Geleverd en geplaatst volgens geldende voorschriften op gestabiliseerd zand.

6.3.8 trappen

De trappen in woning 1, 6 en 7 worden uitgevoerd in beton met een bekleding in Stonite ivoorbeige inclusief trede, tegentrede en plint. Andere uitvoering is mogelijk mits bespreking in een door de bouwheer aan te duiden toonzaal (meerkost is afhankelijk van het materiaal dat gekozen wordt).

7. Sanitaire Installatie

7.1 Voorziene handelswaarde toestellen

Voor de woningen 2, 3, 5, 6 en 7 is er een particuliere handelswaarde voorzien voor de sanitaire toestellen en kranen van **3500 €** (excl. BTW).

Voor de woningen 1, 4, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 en 15 is er een particuliere handelswaarde voorzien voor de sanitaire toestellen en kranen van **4000 €** (excl. BTW).

NOTA Woning 1: Doucheceel wordt als variante aangeboden en is niet bij voorzien in de standaard toestellen lijst.

Alle toestellen naar keuze van de koper, aan de bouwheer mee te delen. Er zal een toonzaal aangeduid worden alwaar de kopers hun keuze kunnen vastleggen en waar een standaard pakket wordt voorgesteld dat binnen het bovenvermede budget valt. Er worden toestellen voorzien in de badkamer en wc volgens aanduiding op het plan. Wanneer de kopers meer toestellen dan voorzien wensen te plaatsen voor al dan niet het voorziene bedrag, zal er een verrekening dienen te gebeuren voor de bijkomende leidingen en plaatsing.

Er is standaard één buitenkraan voorzien per woningen. Er is standaard geen uitgietsbak voorzien.

Hergebruik regenwater voorzien volgens de voorschriften in de bouwvergunning. Waar hergebruik voorgeschreven staat zal de woning een eigen pomp hebben, type Grundfos regenwaterpomp SB3 – 45 AW (pomp in put), geen automatische omschakeling voorzien naar stadswater wel een handmatig geschakelde vulleiding voorzien.

7.2 Leidingen

Alle warm- en koudwaterleidingen zijn voorzien voor de basisopstelling van de toestellen zoals hoger vermeld. Ook de leidingen voor de spoeltafel in de keuken en de aansluitmogelijkheid voor een wasmachine is voorzien. In de nabijheid van de verwarmingsketel zullen de collectoren in het zicht opgesteld staan.

7.3 Verluchting

Alle lokalen worden verlucht d.m.v. een RENSON Healthbox III, besturing via app smartphone, verse lucht wordt op natuurlijke wijze toegevoerd, de afvoer van lucht geschied op mechanische wijze. De ventilatie voldoet aan de geldende EPB-wetgeving. Droogkast is te voorzien van een condensopvangbak. Dampkappen worden standaard afgevoerd via koolstoffilter.

8. Elektrische installatie:

8.1 Algemeenheden

De installatie voldoet aan de wettelijke bepalingen van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installatie (AREI) aangevuld met de voorschriften van de stroomverdelers.

8.2 Leidingen

Alle leidingen worden verzonken geplaatst in de nieuwe binnenwanden met uitzondering van de tuinbergingen (daar worden de leidingen in opbouw geplaatst). Een zekeringenkast (monofasig 40 Ampère) wordt voorzien met automatische zekeringen.

8.3 Schakelaars

De schakelaars zijn van een gekeurd type, "NIKO", kleur wit of gelijkwaardig.

8.4 Stopcontacten

De stopcontacten zijn van een gekeurd type, "NIKO", kleur wit of gelijkwaardig.

8.5 Voorzieningen

Volgende lichtpunten en stopcontacten zijn voorzien per lokaal:

Slaapkamer:	1 lichtpunt 1 bediening 3 stopcontacten
Dressing (indien op plan):	1 lichtpunt 1 bediening
Badkamer:	2 lichtpunten 2 bedieningen 2 stopcontacten 1 stopcontact voor eventuele elektrische sierradiator
WC:	1 lichtpunt 1 bediening
Inkomhal:	1 bel met knop buiten naast de voordeur 1 lichtpunt 2 bediening Aan de inkomdeur buiten wordt een verlichtingsarmatuur voorzien, volgens keuze van de architect.
Nachthal:	1 lichtpunt 2 bediening
Technische berging :	1 lichtpunt 1 bediening 2 stopcontacten onder zekeringkast 1 stopcontact voor RW pomp indien van toepassing 1 stopcontact voor verluchttingsunit 1 stopcontact wasmachine 1 stopcontact droogkast 1 stopcontact voor CV ketel 1 verdeelbord met zekeringen 1 extra stopcontact
Berging:	1 lichtpunt 1 bediening 1 stopcontact
Woonkamer/leefruimte :	2 lichtpunten 2 bedieningen 5 stopcontacten contactpunt tv contactpunt telefoon contactpunt internet
Keuken :	1 lichtpunt 1 bediening 6 stopcontacten / voorziene toestellen 3 stopcontacten op het aanrecht
Terras :	1 lichtpunt inclusief 1 buitenarmatuur

Tuinbering: 1 bediening (binnen)
 1 stopcontact in opbouw
 1 lichtpunt
 1 bediening per toegangsdeur tot de berging
 1 stopcontact

Privatieve carports: Hier is enkel gemeenschappelijke verlichting voorzien.
 Een voeding voor een stopcontact geschakeld op de
 privatieve teller kan, mits meerprijs, voorzien worden.
 Bijvoorbeeld voor opladen elektrische fiets, auto, ...

In de natte ruimten worden dubbelpolige schakelaars voorzien.

De woningen 1, 6 en 7 worden voorzien van een videfooninstallatie met kleuren scherm. In
 de woningen 2, 3, 4, 5, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 en 15 wordt een bel voorzien

Er worden geen verlichtingsarmaturen voorzien met uitzondering van 2 buitenarmaturen die
 door de architect gekozen worden en op het terras en aan de inkomdeur worden geplaatst.

Zodat alle woningen voldoen aan een Energiepeil E30 moet er minimum voldaan worden
 aan onderstaande waarden in hernieuwbare energie. Samen met de isolatie, verwarming en
 verluchtingstechnieken zullen we hiervoor ook zonnepanelen gebruiken.

FOTOVOLTAÏSCH SYSTEEM	
Totaal piekvermogen	(Bv. 1 paneel = 300 Wp)
W01	1.200 Wp
W02	900 Wp
W03	600 Wp
W04	900 Wp
W05	900 Wp
W06	600 Wp
W07	1.200 Wp
W08	1.200 Wp
W09	1.200 Wp
W10	900 Wp
W11	900 Wp
W12	1.800 Wp
W13	1.800 Wp
W14	600 Wp
W15	900 Wp
Oriëntatie	Zuiden (achtergevel)
Helling Woning 1	45°
Helling Woningen 2-15	15°
Ingebouwd in de dakbedekking	Neen
Technologie	Mono- of poly-kristallijne technologie
Omvormer met een transformator met galvanische scheiding	Neen

8.8 Speciale technieken

■ Internet

Er worden de nodige voorzieningen getroffen om later een aansluiting te voorzien.

■ Telefoon

Ten behoeve van de aansluiting op het openbaar telefoonnet, is een telefoonstopcontact voorzien in de woonkamer. Deze voorzieningen omvatten de inwerkdozen, de buizen de telecommunicatiekabel tot de centrale verdeeldoos van de telefoonmaatschappij.

■ Radio- en TV-distributie

Ten behoeve van de aansluiting op het openbaar T.V. – distributienet, is een TV-stopcontact voorzien in de woonkamer. Deze voorzieningen omvatten de inwerkdozen, de buizen, de co-axiakabel tot de centrale verdeeldoos met de distributiemaatschappij.

9. Verwarmingsinstallatie:

De verwarming zal uitgevoerd worden volgens het principe van individuele centrale verwarming op gas voor de voeding van een weersafhankelijk gestuurde vloerverwarming. Het verwarmingstoestel is een hoogrendements condenserende gaswandketel. De temperatuurregeling gebeurt door middel van een programmeerbare kamerthermostaat in de woonkamer.

Er wordt in de badkamer een stopcontact geplaatst voor het eventueel plaatsen van een elektrische sierradiator (handoekdroger) dewelke kan aangeboden worden mits meerprijs.

De warmteverliezen voor de centrale verwarming zijn berekend volgens de geldende norm DIN 4701. Volgende binnentemperaturen worden gegarandeerd bij een buitentemperatuur van -10°C:

18 °C in de slaapkamers

22 °C in de keuken

22 °C in de zitruimte en de leefruimte

24 °C in de badkamer

10. Keukens

Voor de woningen 2, 3, 5, 6 en 7 is er voor de keuken (levering en plaatsing) een particuliere handelswaarde voorzien van **8500 €** (excl. BTW).

Voor de woningen 1, 4, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 en 15 is er voor de keuken (levering en plaatsing) een particuliere handelswaarde voorzien van **10.000 €** (excl. BTW).

In een door de bouwheer aan te duiden toonzaal kan volgens de specifieke eisen van de koper een keuken uitgewerkt worden. De voorziene particuliere som zal in mindering gebracht worden van de totaalprijs van de gekozen keuken. Er zal ook een door de bouwheer gekozen standaard-voorstel kunnen besproken en eventueel besteld worden zonder supplement. De aanduidingen op alle plannen zijn illustratief. De standaard keuken is voorzien van volgende toestellen:

- Koelkast zonder vriesvak, mechanische dampkap, glas keramische elektrische kookplaat, oven en vaatwasmachine.
- spoeltafel met spoelbak in inox met een ééngatsmengkraan verchroomd.
- aan- en afvoerleidingen voor wasmachine worden voorzien in berging, volgens planaanduiding.
- wandafwerking is eveneens standaard voorzien door de keukenbouwer.

11. Schilderwerken

In de privé-delen zijn geen schilderwerken voorzien, alle voorzieningen voor de schilderwerken dienen door de koper voorzien te worden.

12. Buitenaanleg

12.1 Verhardingen

Al dan niet waterdoorlatend volgens de voorschriften in de bouwvergunning zal een verharding voorzien worden in de zone oprit en rijzones voor wagens evenals ter plaatse van de carports en parkeerplaatsen. De materialen zullen door de architect gekozen worden om te voldoen aan de esthetische aspecten eigen aan de sfeer binnen het project. Deze zones worden vóór de oplevering gekeerd met een borstel

12.2 Groenvoorzieningen

De gemeenschappelijke groenzones worden cfr het ontwerp en de keuze van de Architect aangelegd. De tuinen van de gelijkvloerse woningen worden ingezaaid met gras en tussen de tuinen wordt een haag voorzien. Tussen de terrassen van de gelijkvloerse woningen worden houten schutsels voorzien daar waar privacy geboden moet worden, dit volgens de keuze van de architect.

WADI: Het bassin wordt gegraven. Waar nodig, en volgens het ontwerp van de architect, wordt breuksteen 90/180 voorzien op niet geweven geotextiel samen met de nodige opvangputjes en beplanting zodat het geheel in het tuinontwerp past.

12.3 Verlichting

In de gemeenschappelijke delen, carports, looppaden, toegangswegen zal verlichting voorzien worden waar mogelijk met tijdschakeling. Armaturen volgens de keuze van de architect.

13. Liften

Niet van toepassing.

14. Brandveiligheid

Het gebouw en de buitenomgeving zal volledig voldoen aan de door de brandweer gestelde eisen en de wettelijke bepalingen. (conform brandpreventieverslag).

15. Opmerkingen

15.1 Plannen

De plannen 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 woning, zijn de aanduidingen op de plannen als louter indicatief te beschouwen. De beschrijving in dit lastenboek heeft dan ook steeds voorrang op de plannen. Maatwijzigingen aan de plannen zijn steeds mogelijk, tengevolge van stabiliteits- of technische redenen. De plannen werden ter goeder trouw opgemaakt door de architect na meting van het terrein en de bestaande bebouwing.

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. Eventuele maten op de plannen dienen dan ook te worden aanzien als “circa” maten. Noodzakelijke aanpassingen uit constructieve of esthetische redenen van algemeen belang zijn toegelaten zonder voorafgaandelijk het akkoord van de kopers te bekomen.

15.2 Erelonen architect en ingenieur

De erelonen van de architect en de ingenieur, welke aangesteld werden door de bouwheer, zijn inbegrepen in de verkoopprijs. Indien de koper echter zou overgaan tot grondige wijzigingen aan de plannen in zoverre mogelijk en toegestaan, kan hiervoor een supplementair ereloon gevraagd worden. Erelonen verbonden aan de tussenkomst van aangestelden door de kopers, dus anderen dan de hier vermelde architect en ingenieur, zijn ten financiële laste van de koper.

15.3 Nutsvoorzieningen

Alle aankoppelings-, aansluitings-, plaatsings-, indienststellings-, verbruiks- en abonnementskosten van de nutsvoorzieningen (water, gas, electriciteit, telefoon, riolering, TV-FM-distributie) zijn niet in de verkoopprijs inbegrepen en vallen dan ook

ten laste van de kopers. De kopers zullen op eerste verzoek hun aandeel in de kosten van de nutsleidingen ofwel aan de bouwheer voldoen, op voorlegging van een factuur, ofwel rechtstreeks met de nutsmaatschappijen regelen, afhankelijk van de situatie en geplogenheden van de lokale maatschappijen. Het gaat om werken die verplicht door nutsmaatschappijen/overheden worden uitgevoerd/gefactureerd aangevuld door eventuele werken specifiek verbonden aan de uitvoering van de nutsaansluitingen.

15.4 Materialen, handelswaarde en merkaanduidingen

De koper stelt de bouwheer in de mogelijkheid om zijn verbintenis uit te voeren. Hij is derhalve verplicht binnen de acht dagen zelf of via een vertegenwoordiger te antwoorden op elk verzoek door de bouwheer tot hem gericht in verband met de totstandkoming van de door hem aangekochte woning. 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 keuze van materialen, kleuren, enz..

De bouwheer heeft het recht de plannen 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 de 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, falen van de leveranciers of onderaannemers enzovoort.

In het lastenboek wordt een aantal malen de benaming “particuliere handelswaarde” gehanteerd. Hieronder dient verstaan te worden de particuliere verkoopprijs, exclusief BTW, van de materialen. De plaatsingskost is in de opgegeven waarden omvat daar waar expliciet vermeld.

15.5 Wijzigingen door de kopers

Wanneer de koper, om welke reden ook, wijzigingen wenst aan te brengen aan dit verkooplastenboek, de plannen of de standaard voorzieningen (ttz aan de afwerking of de lay-out van zijn woning), kan dit slechts in de mate dat de bouwheer/architect hierover zijn akkoord geeft. Het is niet uitgesloten dat voor een bepaalde keuze van afwerking die binnen de voorziene handelswaarde valt, toch een supplementaire plaatsingskost kan aangerekend worden. Ook het supplementaire tekenwerk voor deze wijzigingen wordt steeds aan de koper aangerekend.

Bepaalde wijzigingen van afwerking kunnen aanleiding geven tot termijnverlengingen tot de voorlopige oplevering. Wijzigingen die het uitwendige van 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 (te verstaan vòòr de voorlopige oplevering). Wanneer de koper om bepaalde redenen een gedeelte van de voorziene afwerking niet wenst te laten uitvoeren door de

aannemer/bouwheer (dit dient dan wel door de koper tijdig gevraagd te worden en er mogen geen problemen ontstaan met reeds geplaatste bestellingen, uitvoering of meer algemeen met de werfplanning) en deze staat dit toe, dan zal de koper maximaal 70% van het aangegeven budget kunnen recupereren. Dit bedrag zal in mindering gebracht worden van de laatste betalingsschijf. Zulke zaken zullen enkel na schriftelijk akkoord tussen de koper en de aannemer/bouwheer uit het contract kunnen genomen worden.

Indien de koper, zonder weten van de aannemer/bouwheer, zelf of via derden werken uitvoert aan het goed, geldt dit als de aanvaarding van de voorlopige oplevering van zijn privaatieve delen. De aannemer/bouwheer wordt in dit geval ontslaan van alle verantwoordelijkheid en garantie ten opzichte van de kopers voor wat betreft zijn werk.

Elke vorm van ingebruikname geldt eveneens als aanvaarding van de voorlopige oplevering.

In dit verkooplastenboek zijn alle afwerkingen duidelijk opgegeven. De koper verklaart dat de woning verkocht werd met de afwerking zoals in dit verkooplastenboek beschreven zonder verdere uitzonderingen tenzij expliciet in het verkooplastenboek genoteerd werd en door de verkoper ondertekend.

15.6 Meerwerken

Indien de klant een meerwerk (meerwerk is een wijziging van verkooplastenboek, plannen of standaardvoorzieningen) wenst uit te voeren dient dit steeds voorafgaandelijk met de bouwheer te worden besproken.

Na de offerte voor het meerwerk te hebben ontvangen van de leverancier (totale offerte met incorporatie van alle extra meerkosten) en zelf te hebben goedgekeurd, stuurt de bouwheer deze offerte ook ter goedkeuring naar de klant. Wijzigingen dienen steeds tijdig te worden besproken, in functie van de werfplanning. Na de goedkeuring van beide partijen zullen de meerwerken worden uitgevoerd op kosten van de koper. Mondelinge toezeggingen hebben geen waarde zolang ze niet schriftelijk zijn bekrachtigd.

Dit systeem voor de aanrekening van de meerwerken zal worden toegepast voor alle extra werken die de bouwheer laat uitvoeren ten behoeve van de koper.

15.7 Toegang tot de werf

Kopers zijn enkel toegelaten op de werf tijdens de werkuren en dit enkel indien vergezeld van een afgevaardigde van de hoofdaannemer en voorzien van de nodige bescherming. De bezoeken gebeuren steeds op afspraak en op eigen risico. Het is o.m. strikt verboden om de werf te betreden tijdens weekends, feestdagen en 's avonds.








In 2021 moeten alle nieuwe gebouwen in Europa bijna-energieneutraal zijn. Dat is een gevolg van de Europese Richtlijn Energieprestatie van Gebouwen, afgekort als EPBD (Energy Performance of Buildings Directive). Die stelt: "*Bijna-energieneutraal gebouw: gebouw met een zeer hoge energieprestatie. De dichtbij nul liggende of zeer lage hoeveelheid energie die is vereist, dient in zeer aanzienlijke mate te worden geleverd uit hernieuwbare bronnen, en dient energie die ter plaatse of dichtbij uit hernieuwbare bronnen wordt geproduceerd te bevatten.*"

Het bijzondere aan BEN-woningen is dat ze erg weinig energie verbruiken voor verwarming, ventilatie, koeling en warm water. De energie die nog nodig is, halen ze hoofdzakelijk uit groene energiebronnen.

BEN-bouwen is de toekomst. De extra investeringen in energiebesparende maatregelen lonen direct en betalen zichzelf terug door een lage energiefactuur. Wie nu BEN bouwt, wordt bovendien nog eens extra beloond. Voor een woning met een E-peil ≤ 30 voorziet de Vlaamse overheid via de netbeheerder een premie, een woning met een E-peil tussen E20 en E30 krijgt 50 procent korting op de onroerende voorheffing gedurende 5 jaar (vanaf 2016 bedraagt de vermindering van de onroerende voorheffing 100% als het E-peil niet hoger is dan E20), en sommige banken geven je een extra voordelig bouwkrediet. En last but not least: een BEN-woning is op energetisch vlak het neusje van de zalm. Dit vertaalt zich gegarandeerd in een meerwaarde van je woning.

Voordelen:

-  een beter comfort door minder warmteverlies en minder tocht
-  een zeer lage energiefactuur
-  kleinere afhankelijkheid van fossiele brandstoffen
-  je woning voldoet aan de toekomstige normen en behoudt zijn waarde
-  je helpt de klimaatverandering tegen te gaan

Dit verkooplastenboek bevat 19 bladzijden en werd opgemaakt om te voegen bij de verkoopsovereenkomst. Deze beschrijving beperkt de verkoop door zijn opsomming.

Dit document wordt in twee exemplaren opgemaakt en door beide partijen ondertekend. Elke partij verklaart een ondertekend exemplaar ontvangen te hebben.

De koper verklaart hierbij grondige kennis te hebben van hetgeen in dit verkooplastenboek vermeld is. Onduidelijkheden werden op verzoek aan de koper uitgelegd. De koper verklaart dat de woning / stapelwoning werd verkocht met de afwerking hierin zoals in dit verkooplastenboek beschreven zonder verdere uitzonderingen en mondelinge afspraken, tenzij expliciet vermeld en door de verkoper ondertekend.

Datum ondertekening:

De koper

De verkoper