

VERKOOPSLASTENBOEK

HET ALMSHOF



Bouwen van 15 ééngezinswoningen

**Hof ter Wilderweg 1 - 15
1861 Wolvertem**

21-05-2021

Inhoud

Inhoud	2
ALGEMEEN	4
1. Beschrijving van het project	4
2. Voorafgaande opmerking	5
3. Nazicht van de uitgevoerde werken	6
4. Uitvoering der werken	6
5. Stabiliteitsstudie	6
6. Veiligheidscoördinatie en EPB- & Ventilatieverslaggever	6
7. Bouw- en aansluitingsvergunning	7
8. Inrichting bouwplaats	7
9. Werfbezoeken	7
ONDERGRONDSE RUWBOUWWERKEN	8
1. Funderingen	8
2. Ondergrondse ruwbouwstructuur	8
3. Voorzieningen tegen opstijgend vocht	8
4. Rioleringsnetten	8
BOVENGRONDSE RUWBOUWWERKEN	9
1. Gewapend beton	9
2. Metselwerk	9
3. Gevels	9
4. Thermische isolatie	9
5. Akoestische isolatie	9
6. Rook- en verluchtungskanalen	10
7. Dakwerken	10
7.1. Hellende daken	10
7.2. Dakafvoeren	10
7.3. Dakvlakramen	10
8. Buitenschrijnwerk	10
8.1. Ramen en deuren in aluminium	10
8.2. Borstweringen aan terrassen	11
AFWERKING	12
1. Vloeren	12
2. Wandafwerking	12
3. Plafondafwerking	13
4. Binnenschrijnwerk	13
4.1. Deuren	13
4.2. Venstertabletten	13
5. Trappen	13
6. Terrassen	14
7. Schilderwerken	14
TECHNISCHE INSTALLATIES	15
1. Elektriciteit	15
1.1. Algemeen	15
1.2. Woningen	15
2. Sanitaire installatie	18
3. Verwarmingsinstallatie en warmwaterproductie	19
4. Keukeninstallatie	20
5. Ventilatie	20
6. Hernieuwbare energie	21

7. Privatieve verplichting inzake brandveiligheid.....	21
ANDERE VOORZIENINGEN	22
1. Buitenaanleg	22
2. Groenvoorzieningen	22
KLANTENBEGELEIDING	23
ALGEMENE VOORWAARDEN	24

ALGEMEEN

1. Beschrijving van het project

Het project is gelegen op Hof ter Wilderweg nr 1 tot 15 te Wolvertem.

Het project bestaat uit 15 eengezinswoningen in twee gebouwwijken met wegenis aanleg en parking.

Een nieuwe wegenis wordt evenwijdig met de Godshuisstraat doorgetrokken. Hierlangs zijn 11 parkeerplaatsen gelegen, waarvan 8 in private eigendom blijven. Er komen tevens 4 wadi's in een groenzone.

Een woningrij van 10 woningen met tuinen en een woningrij van 5 woningen met tuinen worden langs deze nieuwe wegenis gebouwd. De woningen zijn voorzien van 3 of 4 slaapkamers. De privé-tuinen zijn allen zuid of zuid/west georiënteerd. Elke woning beschikt over minimaal 1 private parkeerplaats.

De woningen hebben een zadeldak met twee hellingen (50° en 25°)

Er zijn 4 types woningen:

Woning type A (6 stuks):

- Heeft een bouwdiepte van 15m op het gelijkvloers en op de eerste verdieping.
- Heeft 4 slaapkamers
- Heeft langs de straatzijde binnen het bouwvolume een open carport met fietsenstalling.
- Dit zijn de woningen 1-2-5-6-9-10

Woning type B (4 stuks):

- Heeft een bouwdiepte van 12,17m.
- Heeft 3 slaapkamers en een terras langs de straatzijde op de 1^{ste} verdieping
- Heeft geen parkeerplaats op het eigen terrein, maar beschikt over een private parkeerplaats in de voorziene parkeerzones
- Dit zijn de woningen 3-4-7-8

Woning type C (3 stuks):

- Heeft een bouwdiepte van 10,27m.
- Heeft 3 slaapkamers en een terras langs de straatzijde op de 1^{ste} verdieping.
- Dit type is niet voorzien van een parkeerplaats op het eigen terrein, maar beschikt over een private parkeerplaats in de voorziene parkeerzones.
- Dit zijn de woningen 12-13-14

Woning type D (2 stuks):

- Heeft een bouwdiepte van 12,17m.
- Heeft 3 slaapkamers.
- Dit zijn de woningen 11 & 15
- Woning 11 heeft 2 parkeerplaatsen op het eigen terrein.
- Woning 15 heeft 1 parkeerplaats op het eigen terrein.

Het project staat garant voor duurzaam bouwen, waarbij rekening wordt gehouden met de woonkwaliteiten van vandaag én in de toekomst. Er wordt gekozen voor maximale energiezuinige technieken.

De woningen zijn BEN: Bijna Energie Neutraal. Dit wil zeggen zeer energiezuinig voor uw verwarming, sanitair water en ventilatie met een E-peil van maximum 30.

De site dankt haar naam aan de resultaten van het archeologisch onderzoek dat voorafgaandelijk op het terrein gebeurde. De opgravingen leverden immers een waar 'godsgeschenk' op. In één van de aangetroffen paalkuilen werd een potje gevonden. Dat werd hier achtergelaten als offer voor de goden om geluk af te roepen over het huis en zijn bewoners.



Wat een eeuwenoude zegen rust hier dus al op deze plek!
Met deze 15 nieuwe woningen geven we dit geluk weer graag door!

'Het Almshof' verwijst naar het Engelse almshouse, wat Godshuis betekent. Of de naam van de aangrenzende straat ook zo ver terug gaat in de geschiedenis, laten we aan de nieuwsgierige nieuwe bewoners om uit te zoeken.

2. Voorafgaande opmerking

De aannemer mag ten alle tijde hieronder beschreven materialen en/of installaties of de verwerking ervan wijzigen zonder echter de hoogwaardigheid te schaden.
Aanpassingen zijn steeds mogelijk na definitieve studies van o.a. stabiliteit, EPB, ventilatie, technieken...

De beschrijving in dit lastenboek heeft steeds voorrang op de plannen.
Maatwijzigingen zijn steeds mogelijk ten gevolge van stabiliteits- of technische redenen.

Renders en 3D-beelden geven een simulatie van het beoogde resultaat, maar zijn louter als sfeerbeeld te beschouwen. Afwijkende weergaves van materialen of zelfs van de ruimtes of volumes kunnen nooit tot een verrekening leiden.

In het lastenboek wordt een aantal malen de benaming 'handelswaarde' gehanteerd. Hieronder dient verstaan te worden de particuliere verkoopprijs (excl. Btw) van de materialen op het moment van uitvoering van de werken. De plaatsingskost is in de opgegeven waarden omvat daar waar expliciet vermeld.

De lokalen zullen opgeleverd worden na een eerste opkuis. Het grondig opkuisen van de ruiten, vloeren en sanitaire toestellen valt echter ten laste van de koper.

3. Nazicht van de uitgevoerde werken

Het nazicht van de werken wordt uitgevoerd door het architectenbureau

Bogaerts Architectuur & Interieur bvba
Goswin de Stassartstraat 29
2800 Mechelen

Het ereloon van de architect is inbegrepen in de prijs, met uitzondering van wijzigingen aan de oorspronkelijke plannen en eventuele decoratiewerken gevraagd door de opdrachtgever.

4. Uitvoering der werken

Volgende aannemer staat in voor de praktische uitvoering van het project.

Bouwbedrijf Van Poppel NV
Oude Liersebaan 233
2800 Mechelen

5. Stabiliteitsstudie

Ingenieursbureau Pyramid
Mechelsesteenweg 153
2640 Mortsel

Het ereloon is inbegrepen in de prijs

6. Veiligheidscoördinatie en EPB- & Ventilatieverslaggever.

Studiebureau Van Craen & Partners bvba
Bussestraat 17 B
2840 Rumst

Het ereloon is inbegrepen in de prijs.

Voor wat betreft het EPB-verslag omvat dit het EPB-advies conform basisvoorzieningen opgenomen in dit lastenboek en de eindaangifte.

Tussentijdse berekeningen voor het exact bepalen van het E-peil bij wijzigingen van de basisvoorzieningen kunnen mits meerprijs worden aangeleverd.

7. Bouw- en aansluitingsvergunning

Alle kosten voortvloeiende uit de aansluitingen op de riolering en het distributienet van elektriciteit, gas, water, telefoon, internet, riolering, radio en tv-distributie zijn niet inbegrepen.

Ook alle keuringen (voor riolering, water, gas en elektriciteit) zijn ten laste van de koper.

De algemene aannemer zal de nodige stappen ondernemen bij de verschillende maatschappijen en eventueel de kosten betalen. Deze kosten zullen verrekend worden bij eindfacturatie net voor de oplevering. Het gaat om werken die verplicht door de nutsmaatschappijen/overheden worden uitgevoerd/gefactureerd, aangevuld door eventuele werken specifiek verbonden aan de uitvoering van de nutsaansluitingen.

Vanaf de opstart van de technische installaties zijn de kosten van het verbruik voor rekening van de koper.

8. Inrichting bouwplaats

De aannemer draagt alle kosten voor de inrichting, afsluiting en het onderhoud van de werf, als daar zijn taksen, veiligheidsmaatregelen, enz.

9. Werfbezoeken

De (kandidaat-)koper en/of zijn afgevaardigden mogen zich zonder de voorafgaandelijke toestemming van de architect of aannemer niet op de werf begeven.

Zij zullen volledig verantwoordelijk gesteld worden voor gebeurlijke ongevallen die zich tijdens een niet-toegelaten werfbezoek zouden kunnen voordoen, zonder dat zij in dat geval enig verhaal of eis tot schadeloosstelling zullen kunnen uitoefenen ten opzichte van de architect, de hoofdaannemer of diens onderaannemers, of ten opzichte van de verzekeraars van de voornoemde personen.

Tijdens de duurtijd van de werf zal de koper op een aantal noodzakelijke momenten uitgenodigd worden voor een werfbezoek door de aannemer. Deze werfbezoeken zijn inbegrepen.

Bijkomende werfbezoeken kunnen in gezamenlijk overleg worden ingepland en worden verrekend à €130,00 per begonnen uur.

ONDERGRONDSE RUWBOUWWERKEN

1. Funderingen

De aanduiding van de funderingen op de plannen van de architect zijn enkel richtinggevend en worden definitief bepaald door de studie van de ingenieur, die zich steunt op de resultaten van het bodemonderzoek, de funderingen van de omliggende gebouwen, de grondwaterstand en de berekening van de belastingen van het gebouw met de nuttige bijbelastingen. Aldus bepaalt de ingenieur het exacte funderingstype, de afmetingen en de betonkwaliteit.

2. Ondergrondse ruwbouwstructuur

Deze zal uitgevoerd worden op basis van de studie van de ondergrond en conform de stabiliteitsstudie, in overeenstemming met de resultaten van het sonderingsonderzoek.

3. Voorzieningen tegen opstijgend vocht

Waar nodig worden de nodige vochtschermen voorzien.

4. Rioleringsnetten

Het ganse rioleringsstelsel wordt uitgevoerd volgens de geldende normen ter zake. Alle buizen en hulpstukken voor de verticale afvoerkolommen zijn voorzien in PVC. Alle afvoeren worden uitgevoerd in PVC, bestand tegen hoge temperaturen. De aansluiting op het openbare rioleringsnet wordt uitgevoerd conform de gemeentelijke voorschriften. Dit alles tot het bekomen van een lek- en geurdicht geheel. De buizen worden in de ondergrondse bouwlaag opgehangen door middel van beugels of worden ingegraven.

De aanduiding van het rioleringsstracé (inclusief verluchtingen) op de plannen is enkel indicatief en wordt definitief bepaald door de studie van de verantwoordelijke aannemer technieken.

Hemelwater wordt volgens hemelwaterverordening opgevangen in een hemelwaterput van 5000L conform de voorschriften, en loopt verder af naar een infiltratievoorziening. Er wordt een aansluiting van regenwater voorzien in de berging d.m.v. een socarex buis. Een pomp is voorzien in de put en een verplichte aansluiting voor toilet of wasmachine, alsook 1 buitenkraan.

Er is geen navulling van de regenwaterput of automatische omschakeling naar stadswater voorzien, maar is in optie (afhankelijk van de beschikbare ruimte) wel mogelijk.

Er is een septische put voorzien ten behoeve van 5 personen.

BOVENGRONDSE RUWBOUWWERKEN

1. Gewapend beton

Worden voorzien in gewapend beton ter plaatse gegoten, geheel of gedeeltelijk geprefabriceerd :

- alle vloerplaten, dakplaten voor platte daken
- alle balken, wanden en kolommen nodig voor een goede constructie, dit alles volgens de gegevens en onderrichtingen van het ingenieursbureau.

Stalen kolommen en liggers (al dan niet gemetalliseerd) worden voorzien waar nodig volgens de onderrichtingen van het ingenieursbureau.

2. Metselwerk

Het dragend metselwerk wordt uitgevoerd in betonsteen, geperforeerde baksteen of kalkzandsteen. Aan dakopstanden wordt een laag isolerend metselwerk voorzien.

Het niet dragend metselwerk wordt in geperforeerde baksteen, kalkzandsteen, gipsblokken of gipskartonwanden uitgevoerd.

De scheidingsmuren tussen de woningen worden ontdubbeld (ten behoeve van het akoestisch comfort) en zijn voorzien van een isolatie van 4 cm minerale wol.

3. Gevels

De gevels van het hoofdvolume worden opgetrokken in een rood genuanceerde gevelsteen van goede kwaliteit. De gevels worden achteraf gevoegd.

Alle materialen volgens keuze van de architect, conform de bouwvoorschriften.

De ramen tot op de grond hebben dorpels in blauwe hardsteen, tenzij de ruwbouwdetaillering de dorpel overbodig maakt. Alle overige ramen hebben dorpels in gelakt aluminium.

4. Thermische isolatie

Al de nodige isolatie wordt voorzien om een S-peil van maximaal 31 en een maximaal E-peil van 30 te behalen. De spouwmuur wordt uitgevoerd met een thermische isolatie bestaande uit polyurethaanschuim of gelijkwaardig. Voor de hellende daken worden geprefabriceerde geïsoleerde dakelementen (met EPS of gelijkwaardig) toegepast, met een afwerking in gipskartonplaat aan de binnenzijde.

5. Akoestische isolatie

Om een goed akoestisch comfort te verzekeren worden:

- Rondom de muren en de chape een isolerende strook aangebracht, zodat de deklagen volledig onafhankelijk zijn.
- Bij erfscheidende muren akoestische isolatie (minerale wol – dikte 4 cm) voorzien, volgens plan.

6. Rook- en verluchtungskanalen

Kanalen worden voorzien voor:

- Verluchting van badkamer, wc en berging gebeurt via een centrale afzuigunit
- In functie van het verloop van de kanalen wordt er ofwel statisch ofwel mechanisch verlucht.

7. Dakwerken

7.1. Hellende daken

De daken worden uitgevoerd in keramische dakpannen in antraciet.
Geïsoleerde dakelementen dragen van nok tot muurplaat en zijn aan de onderzijde afgewerkt met een gipskartonplaat.

7.2. Dakafvoeren

Afvoerleidingen voor regenwater binnen het gebouw worden uitgevoerd in PVC.
De regenwaterafvoeren buiten het gebouw zijn in zink.

7.3. Dakvlakramen

De dakvlakramen zijn in de basis niet inbegrepen. In het hellend dak kunnen één of twee dakvlakramen in optie worden voorzien. Het dakvlakraam moet voldoen aan de EPB-eisen.

8. Buitenschrijnwerk

8.1. Ramen en deuren in aluminium

De buitenramen en deuren worden uitgevoerd in thermisch onderbroken aluminium-profielen. Het beslag zal aangepast worden aan de afmetingen en het gewicht van de onderdelen. De bevestiging van het schrijnwerk aan de bouwconstructie wordt op regelmatige afstanden en in toereikend aantal voorzien om zonder vervormingen aan de inwerkende belastingen te kunnen weerstaan.

De inkomdeur wordt uitgevoerd in hetzelfde schrijnwerk als de ramen.

De kleur van het buitenschrijnwerk is in overeenstemming met de keuze van de gevelsteen en volgens opgave architect: antraciet

Overall is super-isolerende dubbele beglazing ($k=1,0$) voorzien. Waar nodig wordt gelaagd glas voorzien ter bescherming van personen tegen verwondingen en doorvallen, volgens de norm NBN S 23-002.

4 seizoenbeglazing wordt uitsluitend voorzien waar de EPB het vereist.

Uitvoering van andere ramen in zonwerende beglazing, akoestische beglazing of driedubbele beglazing, inbraakbeveiliging en vliegenramen zijn opties die door de koper tijdig kunnen worden bijgevraagd (wordt verrekend in de meerwerken).

Rolluiken, alsook de mogelijkheid deze te plaatsen, zijn niet voorzien.

Buitenzonwering door middel van screens zijn niet voorzien, maar in optie mogelijk. Deze zijn dan van het type voorbouwcreens tussen de dagkanten (bij tijdige beslissing mogelijks in combinatie met een verhoogde bovenregel van het schrijnwerk), volgens onderstaand principe:



8.2. Borstweringen aan terrassen

De balustrades van de terrassen worden uitgevoerd als een spijlenbalustrade in gelakt staal of aluminium.

AFWERKING

1. Vloeren

De betonvloer van het gelijkvloers wordt uitgevuld met een isolerend materiaal dat voldoet aan de geldende EPB-regelgeving. Hierop komt een ondervloer in gewapende rijnzandcementchape met een dikte van min. 7 cm.

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 voor aanvang der werken duidelijk en schriftelijk gemeld te worden door middel van een bijzonder bestek.

Voor de bepaling van de chapedikte van eventuele niet afgewerkte lokalen wordt uitgegaan van een door de koper te plaatsen afwerking met een vloerdikte van +/- 15 mm (hoogte bovenkant chape tot bovenkant afgewerkte vloer).

In de basisprijs is de levering en plaatsing van stenen vloeren formaat min 45/45 max 60/60 voorzien in een standaard legpatroon recht naast elkaar. Het voegsel dat standaard voorzien wordt is grijs.

Aangezien zich vloerverwarming bevindt in de dekvloer, moet volgens de Belgische norm rekening gehouden worden met het gevaar van scheurvorming ten gevolge van krimp en uitzetting dat het gevolg zal zijn van de temperatuurverschillen (Uitzetting/krimp = 0,0012 mm/°C/m¹). Bij keuze voor bepaalde tegels zal dan ook plaatsing van een ontspanningsmat of dubbele verlijming nodig zijn, in meerprijs te verrekenen.

Bij tijdige beslissing zal de koper zelf een keuze mogen maken bij de leverancier, opgegeven door de bouwheer – aannemer.

De voorziene particuliere handelswaarden voor levering van de tegels bedraagt 35,00 €/m² (excl. Btw). De plinten zijn voorzien in MDF in grondlaag.

Indien u zou opteren voor speciale legpatronen, verschillende tegelformaten, kleine tegelformaten, gerectificeerde tegels (grote formaten zijn vaak gerectificeerd), natuursteen of formaten met veel snijverlies of voegwerken in een andere kleur dan grijs (bv. antraciet) wordt een meerkost aangerekend voor de levering en plaatsing.

Het supplement wordt overgemaakt bij uw keuze in de toonzaal.

Indien gekozen voor een afwijkend legpatroon is de aannemer niet verantwoordelijk voor scheurvorming door de tegels (conform de richtlijn van het WTCB).

Andere vloertypes (parket, gietvloeren, tapijt,...) zijn bij tijdige beslissing in overleg ook mogelijk maar zullen een extra coördinatiekosten van 15% met zich meebrengen.

2. Wandafwerking

De gemetste wanden worden afgewerkt met bepleistering of dunpleister tot een normale afwerkingsgraad en normale uitvoeringsklasse in overeenstemming met de Technische Voorlichting van het WTCB nr TV 199 (WTCB 1996). De wanden in plaasterblokken worden geëgaliseerd en deze in gipskarton worden glad afgewerkt zonder zichtbare voegen.

Per badkamer wordt 5m² faience voorzien, formaat 30/60 of 60/60 voor de douche en/of het bad in een standaard recht patroon. Eventueel aanwerken van wandtegels tussen kasten en lavabo of gootsteen brengt een meerprijs met zich mee.

De voorziene particuliere handelswaarde voor levering bedraagt 25,00 €/m² (excl. btw). Alle tegelwerken worden uitgevoerd zonder uitgesproken tekening. Er is geen boord of listel standaard voorzien. De voegen bijhorend bij de wandtegels zijn telkens zilvergrijs. Er is steeds een polyethyleen afdichtingsmat voorzien in de natte cel (douche of bad). Indien u zou opteren voor een speciale plaatsingswijze, gerespecteerde tegels, metrotegels, listels, natuursteen of andere formaten wordt er een meerkost aangerekend voor de plaatsing. Het supplement wordt overgemaakt bij uw keuze in de toonzaal.

Andere materialen zijn bij tijdige beslissing in overleg ook mogelijk maar zullen een extra coördinatiekosten van 15% met zich meebrengen.

3. Plafondafwerking

De vlakke betonplafonds worden voorzien van een uitvlaklaag of een pleisterlaag tot een normale afwerkingsgraad en normale uitvoeringsklasse in overeenstemming met de Technische Voorlichting van het WTCB nr TV 199 (WTCB 1996).

Daar waar technisch noodzakelijk voor de doorvoer van ventilatieleidingen wordt een omkasting voorzien in gipskartonplaten, uitgezonderd in de bergingen waar de leidingen zichtbaar blijven. Bij een veelheid aan doorvoeren staat het de aannemer vrij om een verlaagd plafond te voorzien. Dit is alvast van toepassing in de nachthal op de verdiepingen waar een gedeelte in een verlaagd plafond wordt voorzien.

4. Binnenschrijnwerk

4.1. Deuren

De binnendeuren worden uitgevoerd in vlakke schilderdeuren, gevat in een standaard houten omlijsting en voorzien van een aluminium kruk.

Blokdeuren, glazen deuren en schuifdeuren worden desgevallend indicatief weergegeven op de plannen en kunnen enkel mits meerprijs worden uitgevoerd.

4.2. Venstertabletten

Aan de ramen en deuren tot op de grond wordt de vloer tot tegen het raam afgewerkt. Aan alle overige ramen die niet tot tegen de vloer komen, wordt tussen de raamdaggen een raamtablet geplaatst in blauwe hardsteen verzoet. De voorziene particuliere handelswaarde voor levering van de raamtabletten bedraagt 210,00 €/m² (excl. Btw).

5. Trappen

De trappen van de woningen zijn open (zonder tegentreden) of gesloten (met tegentreden) trappen in rubberwood met een houten handgreep of balustrade volgens aanduiding op de

plannen. Het hout is onbehandeld.

De onderzijde van de trappen blijft zichtbaar en is niet afbekleed.

- Woning type A en C hebben een gesloten trap.
- Woning type B en D hebben een open trap in een vide.

6. Terrassen

De terrassen op de verdieping zijn voorzien in prefabbeton en vergen geen verdere afwerking.

De gelijkvloerse terrassen zijn niet inbegrepen maar kunnen in optie worden voorzien.

7. Schilderwerken

Schilderwerken of acrylkitwerken zijn niet voorzien.

Er wordt speciaal de aandacht op gevestigd dat er zich in de eerste jaren, ter plaatse van de voegen in de breedplaatvloeren en daar waar verschillende bouwmaterialen samengevoegd worden, lichte krimp-scheurtjes kunnen voordoen, die echter geen enkel gevaar opleveren op gebied van stabiliteit. Deze krimp-scheurtjes zijn inherent aan de gebruikte bouwmethode en dienen als dusdanig door de kopers aanvaard te worden. Bij een eerstvolgende schilderbeurt kunnen zij op een eenvoudige manier gedicht worden en zullen zij zich nadien normaal gezien niet meer voordoen. Deze scheurvorming kan dan ook nooit beschouwd worden als een verborgen gebrek. De kosten voor het herstellen van schilder- en behangwerk, etc. kunnen nooit ten laste worden gelegd van de aannemer en architect.

TECHNISCHE INSTALLATIES

1. Elektriciteit

1.1. Algemeen

De elektrische installatie beantwoordt aan de voorschriften van de stroomleverende maatschappij en het AREI (Algemeen Reglement Elektrische Installaties).

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

1.2. Woningen

De woningen hebben een afzonderlijke meter, die opgesteld wordt conform de voorschriften van de nutsmaatschappij in de inkomhal of waar technisch mogelijk in de gelijkvloerse berging, in de daartoe voorziene technische zone. Afkasting van de tellers is niet inbegrepen maar kan in optie worden aangeboden.

De kosten voor de indienststelling van de individuele meter zijn ten laste van de koper, evenals de individuele aansluiting voor telefoon en TV- distributie.

De individuele verdeelborden staan volgens de technische mogelijkheid mee in de inkomhal of in de berging.

Elk bord is voorzien van zekeringen en verliesstroomschakelaars (300 en 30 mA).

De schakelaars en stopcontacten zijn van het ingebouwde type serie Niko ORIGINAL wit of gelijkwaardig.

Er is een telefoonkabel voorzien naar de technische zone of berging onder de elektriciteitskast. Van daar wordt een leiding met trekdraad voorzien.

De aansluitingen en verbindingen gebeuren door de leverende maatschappij.

Ontvangst met mobiel gsm toestel in het gebouw is afhankelijk van de provider en kan niet gegarandeerd worden.

De installatie omvat geen verlichtingsarmaturen noch lampen.

Ingebouwde spots in dragende constructies zijn bij tijdige beslissing mogelijk, mits afspraak met de klantenbegeleiding of kunnen ze ingebouwd worden in verlaagde plafonds. Beiden mits meerprijs.

De lichtpunten voor de verdieping worden voorzien als wandlichtpunt omwille van de geïsoleerde dakelementen die reeds aan de onderzijde afgewerkt zijn met een gipskartonplaat. Door gebruik te maken van een lampsnoer kan het lichtpunt eventueel centraal in de kamer gebracht worden, volgens onderstaand principe:



Ook deze lamsnoeren zijn verlichtingsarmaturen en dus niet inbegrepen.

Om op de verdieping lichtpunten aan het plafond te kunnen voorzien is een extra leidingspouw nodig tegen de geïsoleerde dakelementen met een bijkomende afwerking in gipskartonplaat. Dit kan mits meerprijs worden uitgevoerd.

Alle lichtpunten, stopcontacten, TV- distributie en telefoon worden uitgevoerd volgens aanduiding op de voor akkoord ondertekende installatieplannen.

In de verkoopprijs is als volgt inbegrepen:

- **Keuken**

- De verlichting wordt verzekerd door een wachtpunt in het plafond met bediening via een schakelaar
- Een afzonderlijk stopcontact voor de dampkap
- Een afzonderlijk stopcontact voor de koelkast
- Een afzonderlijk stopcontact voor de vaatwasser
- Een afzonderlijk stopcontact voor de kookplaat
- Een afzonderlijk stopcontact voor de oven
- 2 dubbele stopcontacten

- **Leefruimte**

- De verlichting wordt verzekerd door twee wachtpunten aan het plafond met bediening via twee schakelaars
- 4 dubbele stopcontacten
- een telefoonaansluiting
- een inbouwdoos voor de TV-aansluiting + data
- wachtkabel voor thermostaat

- **Inkomhal**

- De verlichting wordt verzekerd door een wachtpunt aan het plafond met bediening via twee schakelaars
- Een belsysteem met een belknop buiten naast de inkomdeur

- **Wc**

- De verlichting wordt verzekerd door een wachtpunt aan het plafond met bediening via een schakelaar

- **Nachthal**

- De verlichting wordt verzekerd door één of twee wachtpunten aan het plafond en een wachtpunt in de wand ter plaatse van de trap, met bediening via twee schakelaars in de nachthal en één schakelaar onderaan de trap in de leefruimte
- 1 stopcontact

- **Slaapkamers**

- De verlichting wordt verzekerd door een wachtpunt aan het plafond met bediening via een schakelaar
- 2 stopcontacten
- 1 TV- en multimedia-aansluiting in 1 van de slaapkamers

- **Badkamer**

- De verlichting wordt verzekerd door een wachtpunt aan het plafond met bediening via een schakelaar.
- 1 dubbel stopcontact
- 1 stopcontact voor de elektrische radiator

- **Bergingen**

- De verlichting wordt verzekerd door een wachtpunt aan het plafond met bediening via een schakelaar.
- Een dubbel hermetisch stopcontact voor wasmachine en droogkast in de wasberging
- 1 stopcontact in de overige bergingen
- Voeding voor de warmtepomp en ventilatie-unit
- Stopcontact voor modem
- Een verdeelbord

- **Achtergevel**

- Tegen de achtergevel, ter plaatse van het terras, is 1 lichtpunt met schakelaar voorzien

- **Fiestenstalling/carport**

- Per carport en/of fietsenstalling is er 1 lichtpunt met bewegingsmelder voorzien.

2. Sanitaire installatie

De sanitaire installatie omvat de nodige aanvoerleidingen voor koud en warm water uitgevoerd in Aluminium/Vernet Polyethyleen of dergelijke.

Alle afvoeren worden uitgevoerd in PVC, bestand tegen hoge temperaturen.

De gehele installatie wordt conform de voorschriften van de water leverende maatschappij geconcipeerd met inbegrip van de nodige afsluitkranen, terugslagkleppen en ander toebehoren. De woningen hebben een afzonderlijke meter, die opgesteld wordt in de inkomhal of berging, in de daartoe voorziene technische zone. Afkasting van de tellers is niet inbegrepen maar kan in optie worden aangeboden. De plaatsings- en aansluitkosten zijn ten laste van de koper om de nutsvoorzieningen binnen te brengen en aan te sluiten in het gebouw.

Toevoer- en afvoerleidingen voor wasmachine zijn voorzien in de wasberging. Er is geen dampafvoer voorzien voor de droogkast. Er kan door de koper uitsluitend een condensdroogkast geplaatst worden.

Warmwaterbereiding: zie beschrijving centrale verwarming.

Voor de totaliteit van de sanitaire toestellen, kasten en toebehoren wordt een particuliere handelswaarde (excl Btw) voor levering voorzien zoals hieronder beschreven.

Bij tijdige beslissing zal de koper zelf een keuze mogen maken bij een leverancier van sanitaire toestellen, opgegeven door de bouwheer/promotor.

In de basisprijs is dus begrepen: levering en plaatsing van de basis sanitaire toestellen. De intekening van de sanitaire toestellen en bijhorende meubels op de verkoopsplannen is louter indicatief. Per badkamer is er ofwel bad of douchetub voorzien.

Indien aan de basisopstelling wijzigingen worden gevraagd of bijkomende sanitaire toestellen geplaatst moeten worden, zal hiervoor vooraf een verrekening worden opgemaakt voor wat betreft de aankoop, wijziging van leidingennet en de plaatsing van de toestellen.

Particuliere handelswaarde voor levering en plaatsing sanitaire toestellen : € 3500,00 euro (excl BTW).

Er wordt minimum één binnenkraan op regenwater voorzien (voor toilet of wasmachine) en een tweede kraan is voorzien tegen de achtergevel aan het terras. De regenwaterpomp wordt opgesteld in de regenwaterput.

Er is geen navulling van de regenwaterput of automatische omschakeling naar stadswater voorzien, maar is in optie (afhankelijk van de beschikbare ruimte) wel mogelijk.

3. Verwarmingsinstallatie en warmwaterproductie

De energiezuinige installaties voor centrale verwarming, warm water productie en ventilatie dragen er mee toe bij dat er voor elke woning zal voldaan worden aan het maximum opgelegde energieprestatie peil.

De woningen worden verwarmd door middel van een vloerverwarming en een lucht-water warmtepomp. De buiten-unit van de warmtepomp wordt op het dak geplaatst, in een daartoe voorziene zone in de dakgoot.

Dit type verwarmingsinstallatie is zeer energiezuinig en milieuvriendelijk. Dit resulteert in een daling van het E-peil met een aanzienlijke energiebesparing als gevolg.

In de gelijkvloerse berging wordt de binnen-unit van de warmtepomp geplaatst in combinatie met een warm water boiler (170 L) . Het warm- en koudwatercircuit kan per ruimte afgesloten worden dankzij afsluitkranen aan de verschillende collectoren.

De vloerverwarming wordt in alle ruimtes geplaatst met uitzondering van de bergingen en toiletten.

De installatie wordt geregeld bij middel van een kamerthermostaat geplaatst in de woonkamer.

Ten einde het thermisch comfort te verbeteren wordt in de badkamer een direct systeem bij middel van een elektrische radiator voorzien, type handdoekdroger in standaardkleur RAL 9010 (wit). Andere modellen op aanvraag en mits meerprijs mogelijk.



Bij het ontwerp werd rekening gehouden met volgende temperaturen: bij een buitentemperatuur van -10 graden C.

- Leefruimte / keuken 22°C
- Slaapkamers 18°C
- Badkamers 24°C

De volledige unit wordt gestuurd bij middel van een thermostaat met dag- en nacht regeling zodat een economische werking bekomen wordt.

De koper houdt rekening met een hogere afstelling tijdens het eerste stookseizoen om uitdragen van het gebouw te verbeteren. Kosten voor het opwarmen (eventueel te bevordering van het uitdrogen) van de woning zijn ten laste van de koper en zullen tevens een termijnsverlenging tot gevolg hebben.

Vanaf de opstart van de technische installaties zijn de kosten van het verbruik voor rekening van de koper.

4. Keukeninstallatie

In de basisverkoopprijs wordt een keuken voorzien met kastenensemble en elektrische toestellen. De intekening op de verkoopsplannen is echter louter indicatief.

Het betreft een standaardpakket van inox spoelbak en elektrische apparaten, te weten: recirculatiedampkap, traditionele oven, kookplaat, koelkast, vaatwasser.

Van iedere keuken is een basisopstelling uitgewerkt, die past binnen het vooropgestelde budget. Het voorziene budget als geheel, voor meubelen en toestellen, dient volledig te worden opgenomen. Bij gebreke daaraan zal er een winstderving aangerekend worden van 30% op het niet-opgenomen bedrag.

Het is niet mogelijk enkel toestellen zonder meubilair te kiezen.

Bij een tijdige beslissing kan de opdrachtgever zelf de keukenmeubelen en -toestellen kiezen in overleg met de keukenfabrikant aangesteld door de aannemer.

Particuliere handelswaarde voor levering en plaatsing bedraagt € 7.500,00 (excl. btw)

5. Ventilatie

De huidige regelgeving vereist dat de woningen voldoende verlucht worden. Uit energetisch standpunt, teneinde een beter E-peil te bekomen, wordt er een mechanisch verluchtingssysteem D voorzien volgens de eis van de EPB-berekening.

Om een goede doorstroming mogelijk te maken, worden onder de binnendeuren verluchtungskieren voorzien.

De individuele motor en de extractiekanalen worden opgehangen in de berging. De kanalen worden weggewerkt in de vloerplaat, in de dikte van de opstortbeton van de breedvloerplaten, door middel van verlaagde plafonds of door buisomkastingen in overschilderbaar materiaal. In de bergingen blijven de kanalen in het zicht. Het ophangen of doorvoeren van verluchtungsleidingen ter hoogte van de bergingen kan geen aanleiding geven tot discussies. De extractiekanalen en inblaasmonden zijn voorzien van regelbare monden.

Op de verdieping worden de ventilatiemonden voorzien in de muren, omwille van het geprefabriceerde schuine dak.

De motor is instelbaar op drie standen afhankelijk van het gewenste debiet. De debieten worden berekend volgens de vigerende energieregelgeving.

6. Hernieuwbare energie

De nodige voorzieningen worden getroffen om aan de wettelijke EPB-eis met betrekking tot hernieuwbare energie te voldoen.

Er worden fotovoltaïsche zonnepanelen voorzien in de mate dat de EPB dit vereist om E30 te behalen (BEN-woningen).

Desgevallend kan om de jaarlijkse opbrengst te verhogen een uitbreiding mits meerprijs worden voorzien.

7. Privatieve verplichting inzake brandveiligheid

Rookmelders die worden opgelegd door de brandweerinstanties m.b.t. de privatieve kavels zijn inbegrepen: 1stuk per verdieping.

ANDERE VOORZIENINGEN

1. Buitenaanleg

De verharde berijdbare delen en de verharding in de privé voortuinen zijn voorzien in waterdoorlatende klinkers.

De gelijkvloerse terrassen zijn niet inbegrepen maar kunnen mits meerprijs wel worden aangelegd cfr. de verkavelingsvergunning.

Tuinafsluitingen met draad (h 1,80m) zijn inbegrepen.

De autostaanplaatsen in de pakeerzones zijn voorzien in grasbetontegels (incl. inzaaien)

2. Groenvoorzieningen

Langs de buitenbegrenzing van de verkaveling, met uitzondering aan de parkeerplaatsen, wordt een inheemse haag (bv. beuk (*Fagus Sylvatica*) of liguster (*Ligustrum*)) geplaatst.

Langs de parkeerplaatsen zullen leibomen geplaatst worden. Het onderhoud van de leibomen aan de privé-parkeerplaatsen zal in de toekomst gebeuren door de privé-eigenaars van de parkeerplaatsen cfr. de verkavelingsvergunning.

Op de site worden enkele hoogstambomen aangeplant.

In de voortuinstroken wordt een boom van een kleinere variëteit voorzien (bv. *Fagus Sylvatica* 'Rohan Obilisk', *Malus baccata* 'Street Parade' of *Parottia persica* 'Vanessa'. De gekozen soort wordt aangeplant in alle voortuinstroken en moet ook bij eventuele latere vervangingen e.d.m. gehandhaafd blijven (zie ook verkoopakte).

Verder worden de voortuinstroken ingezaaid met gazon.

Verdere inrichting en/of aanplantingen van de zij- of achtertuinstroken zijn niet voorzien.

Vanaf voorlopige oplevering wordt het onderhoud van het voorziene groen op de privé-kavels en/of privé-parkeerplaatsen overgedragen aan de respectievelijke eigenaars.

KLANTENBEGELEIDING

De woning is voorzien van een basisuitrusting zoals beschreven in het verkooplastenboek. De koper krijgt keuzemogelijkheden binnen deze basis aangeboden. Keuzes binnen de beschreven mogelijkheden zijn kosteloos. Hiertoe heeft de koper recht op een professionele begeleiding door een verantwoordelijke voor de klantenopvolging.

De klant zal hiertoe uitgenodigd worden op de voor het werfverloop best passende momenten. Extra besprekingsmomenten door de klant aangevraagd zullen in gezamenlijk overleg worden ingepland en verrekend worden à €85 per begonnen uur.

De koper krijgt een beslissingstabel, met uiterste data voor het doorgeven van zijn keuze of het schriftelijk goedkeuren van de verrekeningen die gepaard gaan met de wijzigingen of meerwerken door hem aangevraagd.

Voor alle keuzes en goedkeuringen die niet tijdig doorgegeven zijn, wordt de koper verondersteld voor de basisuitrusting geopteerd te hebben. Alle wijzigingen die na deze data doorgegeven worden, of waarvan de verrekening na deze data doorgegeven worden, of waarvan de verrekening na deze data schriftelijk goedgekeurd worden, zullen aanleiding geven tot een termijnverlenging en 500 EUR administratieve kosten. De verkoper is bij laattijdige bestelling van meerwerken niet verplicht deze meerwerken uit te voeren.

Ten gepaste tijd en ruim op voorhand zal de koper worden gecontacteerd door de aangestelde klantenbegeleider voor het bespreken van de door de koper gewenste inrichting.

Eventuele niet-uitgevoerde werken worden teruggenomen à rato van 70% van de budgetwaarde zoals beschreven in het lastenboek.

De verkoper neemt geen enkele verantwoordelijkheid voor deze werken die de koper uitvoert in eigen beheer. De koper staat in voor de coördinatie van deze werken, die pas kunnen plaatsvinden na de voorlopige oplevering.

ALGEMENE VOORWAARDEN

1. Artikel 1

De door de koper uitgevoerde werken mogen de in het lastenboek beschreven prestaties met betrekking tot de technische performanties niet nadelig beïnvloeden. Het betreft hier het draagvermogen van structuren, thermische en akoestische isolatie. Hetzelfde geldt voor de goede werking van de elektrische, sanitaire en luchttechnische installatie. Voor wat betreft het op de plannen ingetekende meubilair, sanitair- en keukeninrichting, zijn de aanduidingen als louter indicatief te beschouwen.

2. Artikel 2

Het is de koper niet toegelaten om contact op te nemen met de verschillende aannemers die werken uitvoeren op de site.

3. Artikel 3

Indien bepaalde materialen niet meer voorradig zijn of indien de prijs van de materialen gestegen is met meer dan 100% tussen het moment van de keuze van de materialen en de levering en plaatsing ervan, zal de verkoper een nieuwe lijst van materialen voorleggen aan de koper. Deze materialen moeten passen in het algemene architecturale concept en bouwkundig en technisch verenigbaar zijn met de reeds aanwezige materialen.

De koper erkent het recht van de verkoper om de lijst van leveranciers te wijzigen en een nieuwe lijst voor te leggen.

De verkoper heeft het recht plannen te wijzigen of andere materialen van gelijkaardige kwaliteit te gebruiken dan diegene die in het lastenboek voorkomen, in de mate dat deze wijzigingen gevorderd worden door architect, ingenieur, bevoegde overheid, verzekeringsmaatschappijen en nutsvoorzieningsmaatschappijen.

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

4. Artikel 4

De koper krijgt slechts volledige toegang tot zijn woning na voorlopige oplevering en wanneer de koopsom voor 100 % werd betaald en de helft van de borg werd vrijgegeven. In tussentijd dient de koper steeds vergezeld te zijn van de verkoper of diens vertegenwoordiger. De ingebruikname van het goed impliceert de aanvaarding van de voorlopige oplevering.

5. Artikel 5

Het is niet toegelaten dat de koper het goed betreedt en op zijn kosten werken laat uitvoeren voor de voorlopige oplevering van de werken. Indien de koper deze regel overtreedt, ontslaat de koper de verkoper van zijn verantwoordelijkheid en garantie met betrekking tot de reeds uitgevoerde werken.

6. Artikel 6

Het staat de koper vrij zich bij de oplevering van de werken te laten bijstaan door een architect, juridische of technische raadgever en expert. Echter de hieraan verbonden kosten zijn voor rekening van de koper. De verkoper zal zich niet binden aan een uitspraak van de aangeduide persoon.

7. Artikel 7

Maat- en oppervlakteaanduidingen op de plannen en contractuele documenten zijn aangeduid ter titel van inlichting en laten een verschil toe ten opzichte van de werkelijke toestand ter plaatse van maximaal 5 %. Maatwijzingen aan de plannen zijn steeds mogelijk ten gevolge van stabiliteits- of technische redenen.

8. Artikel 8

De bouwheer zal alle werken uitvoeren en coördineren met betrekking tot het binnenbrengen, aansluiten en in dienst stellen van de nutsvoorzieningen (water, gas, elektriciteit, telefoon, internet, riolering, TV-FM distributie).

De kostprijs van het geheel van deze werken was bij opmaak van dit dossier niet gekend en dus ook niet inbegrepen in de verkoopprijs. Deze kosten worden zodra gekend één op één doorgerekend aan de koper, vermeerderd met een coördinatievergoeding van 15 % voor de koper.

Onder het geheel van deze werken wordt verstaan: alle aankoppelings-, aansluitings-, plaatsings-, indienststellings-, verbruiks- en abonnementskosten evenals de bouwkundige werken die hiermee gepaard gaan zoals het maken van sleuven, doorboren en dichten van muuropeningen, plaatsen van wachtbuizen, aankopen en plaatsen meterkasten...

De koper zal op eerste verzoek zijn aandeel in de kosten van de nutsvoorzieningen, ofwel aan de verkoper voldoen, op voorlegging van een factuur, ofwel aan de nutsmaatschappijen. De verbruikskosten van elektriciteit, eventueel gas- en watervoorzieningen, tijdens de duur van de werken zijn niet ten laste van de kopers. De verbruikskosten van bij de opstart van de technische installaties van de door hun gekochte woning zijn wel ten laste van de kopers.

9. Artikel 9

Startdatum en uitvoeringstermijn worden opgenomen in de onderhandse verkoopovereenkomst en zijn uitgedrukt in werkdagen. Worden niet als werkdagen beschouwd: de dagen dat de slechte weersomstandigheden rechtstreeks of onrechtstreeks, het werken geheel of gedeeltelijk onmogelijk gemaakt hebben, zaterdagen, zondagen en feestdagen, wettelijke verlofdagen, de jaarlijkse betaalde vakanties.

In geval van overmacht, zoals staking, lock-out, pandemie, zelfs al is ze slechts gedeeltelijk, vriesweer, slechte weersomstandigheden, aanslagen e.d., die de aannemer in de onmogelijkheid stellen binnen de voorziene termijn af te werken, wordt de voormelde vooropgestelde termijn automatisch verlengd met het aantal verloren dagen of dagen nodige voor het hervatten van de werken.

Indien de koper wijzigingen aan het project aanbrengt, heeft de verkoper het recht op de verlenging van de uitvoeringstermijn, in verhouding met de aard, de omvang en het tijdstip van de wijzigingen.

Indien de aannemer de werken stillegt wegens laattijdige betaling door de koper, wordt de

uitvoeringstermijn automatisch verlengd met de termijn van stillegging en die welke nodig was om de werken opnieuw te starten.

Als basis voor de weerverletdagen worden de officiële tabellen van het KMI, gebruikt. Details hierrond zijn opgenomen in de onderhandse verkoopovereenkomst.

10. Artikel 10

Gezien het gebouw nieuw is, kunnen zich bijgevolg lichte algemene of gedeeltelijke zettingen voordoen, alsmede kunnen er door krimp- en drogingsverschijnselen, kleine barsten optreden. Noch de verkoper, noch de architect, noch de ingenieur kunnen hiervoor aansprakelijk gesteld worden. De verkoper is tevens niet verantwoordelijk voor schade teweeggebracht door vroegtijdige schilder- of andere werken door de koper.

11. Artikel 11

Zijn niet begrepen in de verkoopprijs:

- De meterkasten en aansluitingskosten van de voorziene nutsvoorzieningen (deze worden betaald per woning, en dit na voorlegging van de facturen van de nutsvoorzieningsbedrijven), zoals telefoon-, distributie-, elektriciteit-, gas- en watermaatschappij te vermeerderen met een coördinatievergoeding ten belope van 15% voor wat betreft de nutsvoorzieningen. Ook het eigen werk van de promotor ten behoeve van deze nutsvoorzieningen zoals het maken van sleuven, doorboren en dichten van muuropeningen en de wachtkabels en buizen plaatsen gebeurt op kosten van de koper. Het gaat dus om de werken die verplicht door de nutsmaatschappijen/overheden worden uitgevoerd/gefactureerd, aangevuld door eventuele werken specifiek verbonden aan de uitvoering van de nutsaansluitingen.
- De erelonen van architecten die door de koper ter controle en/of ter wijzigingen en dergelijke worden aangesteld;
- De eventuele wijzigingen en meer- en minwerken op verzoek van de koper;
- De kosten van de aankoopakte zijn voor rekening van de koper. Het betreft onder meer het ereloon van de notaris, de registratierechten, BTW, aktekosten, kosten overschrijving en eventuele kosten kredietakte.

Ingeval van tegenspraak tussen de onderscheiden documenten, geldt de volgende hiërarchie:

- 1/ Basisakte
- 2/ Notariële aankoopakte
- 3/ Onderhandse verkoopovereenkomst
- 4/ Verkooplastenboek
- 5/ Verkoopplan (voor zover niet gewijzigd door uitvoeringsplannen)

Dit document werd opgemaakt te Mechelen op 21/05/2021 in twee exemplaren waarvan iedere partij erkent een origineel ondertekend exemplaar te hebben ontvangen.

De Verkoper,

De Koper,