

# VERKOOPLASTENBOEK

## *Project 62°W*

*6 BEN-Woningen*

**Galgestraat (voorheen 62)  
2800 Mechelen**

19-01-2021



## INHOUD

|                                                                  |    |
|------------------------------------------------------------------|----|
| INHOUD .....                                                     | 2  |
| ALGEMEEN .....                                                   | 4  |
| 1. Beschrijving van het project .....                            | 4  |
| 2. Voorafgaande opmerking .....                                  | 4  |
| 3. Nazicht van de uitgevoerde werken .....                       | 4  |
| 4. Uitvoering der werken .....                                   | 5  |
| 5. Stabiliteitsstudie .....                                      | 5  |
| 6. Veiligheidscoördinatie en EPB- & Ventilatieverslaggever ..... | 5  |
| 7. Bouw- en aansluitingsvergunning .....                         | 5  |
| 8. Inrichting bouwplaats .....                                   | 6  |
| 9. Werfbezoeken .....                                            | 6  |
| ONDERGRONDSE RUWBOUWWERKEN .....                                 | 7  |
| 1. Funderingen .....                                             | 7  |
| 2. Ondergrondse ruwbouwstructuur .....                           | 7  |
| 3. Voorzieningen tegen opstijgend vocht .....                    | 7  |
| 4. Rioleringsnetten .....                                        | 7  |
| BOVENGRONDSE RUWBOUWWERKEN .....                                 | 8  |
| 1. Gewapend beton .....                                          | 8  |
| 2. Metselwerk .....                                              | 8  |
| 3. Gevels .....                                                  | 8  |
| 4. Thermische isolatie .....                                     | 8  |
| 5. Akoestische isolatie .....                                    | 9  |
| 6. Rook- en verluchtungskanalen .....                            | 9  |
| 7. Dakwerken .....                                               | 9  |
| 7.1. Platte daken .....                                          | 9  |
| 7.2. Dakafvoeren .....                                           | 9  |
| 7.3. Dakkoepels .....                                            | 10 |
| 8. Buitenschrijnwerk .....                                       | 10 |
| 8.1. Ramen en deuren .....                                       | 10 |
| 8.2. Borstweringen en doorvalbeveiliging .....                   | 10 |
| AFWERKING .....                                                  | 11 |
| 1. Vloeren .....                                                 | 11 |
| 2. Wandafwerking .....                                           | 11 |
| 3. Plafondafwerking .....                                        | 12 |
| 4. Binnenschrijnwerk .....                                       | 12 |
| 4.1. Deuren .....                                                | 12 |
| 4.2. Venstertabletten .....                                      | 12 |
| 5. Trappen .....                                                 | 12 |
| 6. Terrassen .....                                               | 12 |
| 7. Schilderwerken .....                                          | 12 |
| TECHNISCHE INSTALLATIES .....                                    | 14 |
| 1. Elektriciteit .....                                           | 14 |
| 1.1. Algemeen .....                                              | 14 |
| 1.2. Woningen .....                                              | 14 |
| 2. Sanitaire installatie .....                                   | 16 |
| 3. Verwarmingsinstallatie en warmwaterproductie .....            | 17 |
| 4. Keukeninstallatie .....                                       | 18 |
| 5. Ventilatie .....                                              | 18 |
| 6. Hernieuwbare energie .....                                    | 19 |

|                                                        |    |
|--------------------------------------------------------|----|
| 7. Privatieve verplichting inzake brandveiligheid..... | 19 |
| ANDERE VOORZIENINGEN .....                             | 20 |
| 1. Buitenaanleg .....                                  | 20 |
| 2. Tuinberging .....                                   | 20 |
| 3. Carport.....                                        | 20 |
| KLANTENBEGELEIDING .....                               | 21 |
| ALGEMENE VOORWAARDEN .....                             | 22 |

## ALGEMEEN

### **1. Beschrijving van het project**

Het project is gelegen in de Galgestraat 62 te Mechelen op een terrein dat verkaveld wordt in 6 loten voor eengezinswoningen. Een nieuwe wegenis zal worden aangelegd.

Op wandelafstand van het Tivolipark, een bushalte op de hoek van het perceel en scholen, supermarkt, sportcomplex binnen een straal van ongeveer 1 km kan je qua ligging niet beter wensen.

Het project bestaat uit 6 ééengezinswoningen met elk 2 bouwlagen en plat dak.

Het ontwerp bevat een architecturale eenheid, waarbij een sterke relatie bestaat tussen de woningen en het omringend groen: grote raampartijen naar zowel voor- als achtertuinen zetten het groene karakter van het perceel in de kijker. Bestaande hoogstambomen achteraan op het perceel blijven behouden. De carports en de tuinbergingen (in optie) worden opgenomen in de architectuur van het geheel.

Elke woning is voorzien van 2 parkeerplaatsen voor auto's.

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

### **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.

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

Tecro & Krea Architecten bvba  
Blarenberglaan 4/001  
2800 Mechelen

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

#### **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**

LingK BV  
Ivo Cornelisstraat 11  
2845 Niel

Het ereloon is inbegrepen in de prijs

#### **6. Veiligheidscoördinatie en EPB- & Ventilatieverslaggever.**

Willemans Consulting bvba  
Keibergstraat 5  
3001 Heverlee

Het ereloon is inbegrepen in de prijs

#### **7. Bouw- en aansluitingsvergunning**

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

De algemene aannemer zal de nodige stappen ondernemen bij de verschillende maatschappijen en eventueel de kosten voorschieten. Deze kosten zullen verrekend worden bij 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. De respectievelijke tellers worden geplaatst conform de voorschriften van de nutsmaatschappijen.

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.

## 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 deels gebufferd in een groen dak en deels opgevangen in een hemelwaterput (5000L) conform de voorschriften, en loopt verder af naar een infiltratievoorziening.

Er wordt een aansluiting voor recuperatie van regenwater voorzien in de berging d.m.v. een socarex buis + pompinstallatie ter bediening van de toiletten en 1 buitenkraan tegen de achtergevel. De regenwaterpomp wordt opgesteld in de regenwaterput.

Er is geen navulling van de regenwaterput of omschakeling naar stadswater voorzien, maar is in optie wel mogelijk.

## BOVENGRONDSE RUWBOUWWERKEN

### **1. Gewapend beton**

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

- alle vloerplaten en dakplaten voor platte daken.
- 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 of gipskartonwanden of gipsblokken uitgevoerd.

De scheidingsmuren met de aangrenzende woningen worden ontdubbeld (ten behoeve van het akoestisch comfort) en zijn voorzien van een isolatie van 5 cm minerale wol.

### **3. Gevels**

De gevels worden uitgevoerd in kwalitatief hoogwaardige materialen. De materiaalkeuzes voor de gevels zijn bepaald om tot een harmonieus architecturaal geheel te komen over de totaliteit van het project.

De gevels van het hoofdvolume worden uitgevoerd in wit-grijs genuanceerde gevelsteen in combinatie met accenten in een lichte sierpleister. De gevels worden achteraf gevoegd.

Horizontale gevelaccenten in wit-grijs prefabbeton worden toegevoegd. Het geheel vormt een wit/warmgrijs kleurenpalet.

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

De ramen op het gelijkvloers en de verdiepingen hebben dorpels in prefabbeton of aluminium, tenzij de ruwbouwdetailering de dorpel overbodig maakt.

### **4. Thermische isolatie**

Al de nodige isolatie wordt voorzien om een algemeen S-peil en E-peil te behalen volgens de geldende EPB-regelgeving. De spouwmuur wordt uitgevoerd met een thermische isolatie bestaande uit polyurethaanschuim of gelijkwaardig. Voor de platte daken worden harde platen PIR of PUR toegepast of gelijkwaardig.

Exacte isolatiediktes conform EPB adviesrapport.



## 5. Akoestische isolatie

Om een normaal akoestisch comfort conform NBN S01-400-01 akoestische criteria voor woongebouwen (normaal akoestisch comfort) te verzekeren worden rondom de muren en de chape eveneens een isolerende strook aangebracht, zodat de deklagen volledig onafhankelijk zijn.

Bij scheidingsmuren wordt akoestische/thermische isolatie voorzien, volgens plan.

## 6. Rook- en verluchtingskanalen

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.

De aannemer kan beschikken over de leidingschachten op plan aangeduid. Binnen de kokers mag de aannemer naar eigen goeddunken, op de meest efficiënte wijze, verschillende afvoeren installeren en aansluitingen van toestellen of lokalen erop combineren met dien verstande dat voldaan is aan de voorschriften en de normen door de wet opgelegd. De afmetingen van de schachten kunnen eventueel aangepast worden volgens technische noodwendigheid conform de geldende normen.

## 7. Dakwerken

### 7.1. Platte daken

Algemene opbouw:

Platte daken worden opgebouwd met een betonvloer, licht isolerende hellingsbeton, dampscherm, isolatieplaten (PIR of PUR) of gelijkwaardig met daarop een waterdicht membraan volgens de vereiste brandklasse ; wortelwerend bij groene daken.

Een extensief groendak wordt voorzien op de carports en het laag dak van lot 6 en desgevallend op de tuinbergingen.

Voor de groendaken wordt voorzien:

- een wortelwerende beschermingsfolie;
- een draineer- en filterlaag;
- een vegetatielaag met sedum;

Op de platte daken wordt een technische zone voorzien voor de eventuele plaatsing van PV-panelen die behoren bij de technische installaties.

### 7.2. Dakafvoeren

Afvoerleidingen voor regenwater binnen het gebouw worden uitgevoerd in PVC.

De regenwaterafvoeren buiten het gebouw zijn in zink.

### 7.3. Dakkoepels

Dakkoepels zijn niet voorzien maar kunnen bij tijdige beslissing en mits meerprijs worden toegevoegd. De dakkoepels dienen dan te voldoen aan de EPB-eisen.

## 8. Buitenschrijnwerk

### 8.1. Ramen en deuren

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 van de woningen wordt uitgevoerd in hetzelfde schrijnwerk als de ramen. De inkomdeur is voorzien van een verticale handgreep gelakt in dezelfde kleur. De deur is voorzien van helder glas.

De kleur van het buitenschrijnwerk is in overeenstemming met de keuze van de gevelsteen en volgens opgave architect: wit gelakt (structuurlak RAL 9010).

Overal is super-isolerende drievoudige beglazing ( $k=0.6$ ) voorzien. Waar nodig wordt gelaagd glas voorzien ter bescherming van personen tegen verwondingen en doorvallen, volgens de norm NBN S 23-002.

4 seizoenbeglazing (ZTA/g-waarde 0,40) is overal voorzien.

Zonwering door middel van screens is niet voorzien. Elektrische screens in voorbouw tussen de dagkanten en met verhoogde bovenregel van de ramen zijn bij tijdige beslissing in optie mogelijk. Inbouwscreens en rolluiken zijn niet mogelijk.

Uitvoering van akoestische beglazing, inbraakbeveiliging en vliegenramen zijn opties die door de koper tijdig kunnen worden bij gevraagd (wordt verrekend in de meerwerken).

### 8.2. Borstweringen en doorvalbeveiliging

Doorvalbeveiliging aan de ramen is voorzien als een stalen borstwering met verticale stijlen, gelakt in kleur volgens opgave architect: wit (RAL 9010).

## AFWERKING

### 1. Vloeren

De betonvloeren worden uitgevuld met een isolerend materiaal dat voldoet aan de geldende EPB-regelgeving. Hierop komt een ondervloer in gewapende rijnzandcementchape met een dikte van min. 5 cm.

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

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 =  $0,0012 \text{ mm/}^{\circ}\text{C/m}$ ). Bij keuze voor een tegel groter dan 60/60 zal dan ook plaatsing van een ontspanningsmat 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 €/m<sup>2</sup> (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).

### 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 6 m<sup>2</sup> faience voorzien, formaat 30/60 of 60/60 voor de douche of het bad in een standaard recht patroon. Eventueel aanwerken van wandtegels tussen kasten en lavabo brengt een meerprijs met zich mee.

De voorziene particuliere handelswaarde voor levering bedraagt 25,00 €/m<sup>2</sup> (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, geresecteerde 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.

### **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.

### **4. Binnenschrijnwerk**

#### **4.1. Deuren**

De binnendeuren worden uitgevoerd in vlakke schilderdeuren (tubespaan), gevat in een houten omlijsting en voorzien van een aluminium kruk.  
Ander type deuren, glazen deuren en schuifdeuren kunnen mits meerprijs worden uitgevoerd.

#### **4.2. Venstertabletten**

Venstertabletten zijn niet van toepassing. Aan de ramen en deuren tot op de grond wordt de vloer tot tegen het raam afgewerkt.

### **5. Trappen**

De trappen zijn gesloten trappen in rubberwood met een houten handgreep of balustrade volgens aanduidingen op de plannen. Het hout is onbehandeld. De onderzijde van de trappen blijft zichtbaar en is niet afbekleed.

### **6. Terrassen**

De gelijkvloerse terrassen zijn niet inbegrepen, maar kunnen mits meerprijs wel worden aangelegd.

### **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 krimpscheurtjes kunnen voordoen, die echter geen enkel gevaar opleveren op gebied van stabiliteit. Deze krimpscheurtjes 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.

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

#### 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.

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

#### - Keuken

- De verlichting wordt verzekerd door twee wachtpunten in het plafond met bediening via een schakelaar
- Een afzonderlijke voeding voor het stopcontact van de dampkap
- Een afzonderlijke voeding voor het stopcontact van de koelkast
- Een afzonderlijke voeding voor het stopcontact van de vaatwasser
- Een afzonderlijke voeding voor het stopcontact van de kookplaat

- Een afzonderlijke voeding voor het stopcontact van de oven
- 2 dubbele stopcontacten
- **Eet- & leefruimte**
  - De verlichting wordt verzekerd door twee wachtpunten aan het plafond met bediening via een wisselschakelaar of met dubbele aansteker.
  - 3 dubbele stopcontacten
  - een telefoonaansluiting
  - een inbouwdoos voor de TV-aansluiting + data
  - wachtkabel voor thermostaat
- **Inkomhal**
  - De verlichting wordt verzekerd door één wachtpunt aan het plafond met bediening via een wisselschakelaar of met dubbele aansteker.
  - 1 stopcontact
  - telleropstelling
- **Wc**
  - De verlichting wordt verzekerd door een wachtpunt aan het plafond met bediening via een schakelaar.
- **Trap**
  - De verlichting wordt verzekerd door een lichtpunt met bediening via een wisselschakelaar of met dubbele aansteker
- **Nachthal**
  - De verlichting wordt verzekerd door één of twee wachtpunten aan het plafond met bediening via een wisselschakelaar of met dubbele aansteker.
  - 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.

- Voeding voor verlichting van badmeubel
- 1 dubbel stopcontact
- **Berging**
  - De verlichting wordt verzekerd door een wachtpunt aan het plafond met bediening via een schakelaar.
  - Een dubbel hermetisch stopcontact voor wasmachine en droogkast.
  - Voeding van de stookketel en ventilatie-unit.
  - Stopcontact voor modem
  - Een verdeelbord
  - 1 stopcontact
- **Terras**
  - Voor het terras is er 1 lichtpunt met schakelaar voorzien.
- **Tuinberging**
  - Een voedingsleiding voor elektrische aansluiting wordt voorzien tot aan de tuinberging.
  - Indien de tuinberging wordt opgetrokken dan is deze voorzien van 1 lichtpunt met schakelaar en 1 dubbel stopcontact. Verdere uitrusting kan mits meerprijs worden uitgevoerd.
- **Carport**
  - De verlichting wordt verzekerd door een wachtpunt aan het plafond met bediening via een schakelaar.
  - 1 dubbel stopcontact

## 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 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 plaatsings- en aansluitkosten zijn ten laste van de koper om de nutsvoorzieningen binnen te brengen en aan te sluiten in het gebouw.

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

Toevoer- en afvoerleidingen voor wasmachine zijn voorzien in de berging op de verdieping.



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 en plaatsing 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 :

Woning 1: 2 WC's + 2 handenwassers + 2x douche of bad + 2x meubel met dubbele lavabo: € 7.000,00 (excl BTW)

Woning 2 t.e.m. 6: 2 WC's + 2 handenwassers + 1 douche of bad + 1 meubel met dubbele lavabo: € 4.500,00 (excl BTW)

Er wordt een aansluiting voor recuperatie van regenwater voorzien in de berging d.m.v. een socarex buis + pompinstallatie ter bediening van de toiletten en 1 buitenkraan tegen de achtergevel. De regenwaterpomp wordt opgesteld in de regenwaterput.

Er is geen navulling van de regenwaterput of omschakeling naar stadswater voorzien, maar is in optie wel mogelijk.

### **3. Verwarmingsinstallatie en warmwaterproductie**

De energiezuinige installaties voor centrale verwarming, warm water productie en ventilatie dragen er mee toe bij dat zal voldaan worden aan de opgelegde energieprestatie eisen.

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

Aardgasaansluiting wordt niet voorzien.

In de berging op het gelijkvloers 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 van de woning geplaatst met uitzondering van de berging en het toilet.

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 uitdrogen van het gebouw te verbeteren.

Kosten voor het opwarmen (eventueel ter bevordering van het uitdrogen) van de woning zijn ten laste van de koper en zullen tevens een termijnverlenging 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: recirculatiekap, 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 : €10.000,00 (excl Btw)

#### **5. Ventilatie**

De huidige regelgeving vereist dat de woning voldoende verlucht wordt. Uit energetisch standpunt, teneinde een beter E-peil te bekomen, wordt er een mechanisch verluchtingssysteem D met warmterecuperatie 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 op de verdieping (m.u.v. lot 6 in berging gelijkvloers). 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.

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

## **6. Hernieuwbare energie**

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

Er worden slechts fotovoltaïsche zonnepanelen voorzien wanneer en in de mate dat de EPB dit vereist, zo zijn er 4 panelen van 300 Wp per woning voorzien. 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.

## ANDERE VOORZIENINGEN

### **1. Buitenaanleg**

De inrichting, beplantingen en omheining van de privétuin is niet inbegrepen.

Het toegangspad naar de voordeur, oprit (doorlopend tot carport) en betegelde zone in de voortuinstrook volgens verkoopplan wordt uitgevoerd in waterdoorlatende klinkers.

De gelijkvloerse terrassen zijn niet voorzien, maar kunnen mits meerprijs wel worden aangelegd (maximaal 30m<sup>2</sup> conform de verkavelingsvoorschriften).

### **2. Tuinberging**

De tuinbergingen in de achtertuinten zijn in optie. Ze worden desgevallend opgetrokken in dezelfde gevelsteen als de woningen, zijn voorzien van een afgestreken betonplaat als vloer, hebben een betonnen dakplaat en groendak en een volle deur als toegang. Er wordt een lichtpunt met schakelaar voorzien en 1 dubbel stopcontact. Andere technische installaties zijn bijkomend (mits meerprijs) nog mogelijk.

Wanneer de koper opteert deze later op te richten, verbindt hij er zich toe deze conform de omgevingsvergunning op te trekken.

### **3. Carport**

De waterdoorlatende klinkers van de oprit vormen tevens de vloer van de carport. Het dak van de carport wordt ook voorzien van een extensief groendak.

## 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 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-, indienststellingen-, 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 verkoopsovereenkomst.

## 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 wachtlabels 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 verkoopsovereenkomst
- 4/ Verkoopslastenboek
- 5/ Verkoopplan (voor zover niet gewijzigd door uitvoeringsplannen)

Dit document werd opgemaakt te Mechelen op 19/01/2021 in twee exemplaren waarvan iedere partij erkent een origineel ondertekend exemplaar te hebben ontvangen.

De Verkoper,

De Koper,