

Q · U · U · P

MECHELEN

“Site Lucas”

Lastenboek W1 tot W9 / W17-18



Info koper

Naam:

Adres:

t **| e**

Info aankoop

Unit(s):

Datum:

Projectgegevens:

“Site Lucas”

Maurits Sabbestraat / Schijfstraat

2800 Mechelen

Bouwheer / Verkoper (administratieve zetel):

QUUP bv

Administratieve zetel:

Jagers-Te-Voetlaan 12a

1980 Zemst (Eppegem)

t 015 / 21 25 30

e info@quup.be

Kijkappartement – Afspraken :

Oppemstraat 17 bus 0.2

1861 Meise (Wolvertem)

Enkel op afspraak

Contactpersonen :

➤ Keuzebegeleiding

Naam:

t | e

➤ Projectleiding

Naam:

t | e



0.	Algemeen	5
0.1	Inleiding	5
0.2	Algemene bepalingen	5
0.3	Keuzemogelijkheden	6
0.4	Keuzebegeleiding	6
0.5	Werfopvolging	7
0.6	Oplevering	7
0.7	E-peil	8
1.	Studiekosten	9
2.	Voorafgaandelijke werken en nutsvoorzieningen	9
2.1	Werfinstallatie	9
2.2	Nutsvoorzieningen - nutsaansluitingen	9
3.	Ruwbouw	10
3.1	Grondwerken	10
3.2	Funderingen in (gewapend) beton	10
3.3	Riolering	10
3.4	Draagstructuur en binnenmetselwerk	10
3.5	Gevelmaterialen	11
3.6	Daken	11
3.7	Buitenschrijnwerk	11
4.	Afwerking	12
4.1	Sanitaire installatie	12
4.2	Gasinstallatie	13
4.3	Verwarming	13
4.4	Ventilatie	13
4.5	Elektriciteit	14
4.6	Fotovoltaïsche zonnepanelen	16
4.7	Pleisterwerken	16
4.8	Dekvloer en vloerisolatie	16
4.9	Tegelwerken	17
4.10	Raamtabletten	17

4.11	Laminaatvloeren.....	18
4.12	Binnendeuren.....	18
4.13	Binnentrappen.....	18
4.14	Keuken.....	19
5.	Buitenaanleg.....	19
5.1	Terras, buitenaanleg en beplanting.....	19

0. Algemeen

0.1 Inleiding

In onderhavig lastenboek staat beschreven wat u kan verwachten van uw aankoop in dit project. Dit lastenboek is zowel voor u als voor ons de contractuele leidraad en omvat belangrijke afspraken, wij raden u dan ook aan dit document **(ook voor uw aankoop) grondig door te nemen**. Wij streven ernaar de samenwerking en realisatie van uw aankoop vlot en zonder zorgen te laten verlopen. In afwachting van de oplevering van uw aankoop vindt u op de titelbladzijde alvast een “sfeerbeeld” van het project.

0.2 Algemene bepalingen

De plannen zijn ter goeder trouw opgemaakt door de architect en eventuele raadgevende ingenieurs op het ogenblik van de studies voor de stedenbouwkundige vergunning en de opmaak van het uitvoeringsdossier. De afmetingen die zijn opgegeven zijn theoretische “ruwbouw” afmetingen zonder afwerking (afstand tussen de muren vóór eventuele muurafwerking) die niet gegarandeerd zijn, verschillen na uitvoering van de werken blijven dus mogelijk. Verschillen die binnen de algemeen aanvaardbare afwijkingen liggen, zijn ten voordele of ten nadele van de koper en dit zonder enige prijsaanpassing.

Eventuele aanduiding van kasten, meubilair, ... op de plannen zijn louter ter informatie teneinde een beeld te geven over de “mogelijke” inrichting. Ze zijn dan ook niet in de verkoop inbegrepen tenzij specifiek bepaald in onderhavig lastenboek. Alle beeldmateriaal (renderings, sfeerbeelden, ...) is louter informatief en niet contractueel bindend.

Onderhavig lastenboek heeft ook steeds voorrang op de plannen of andere documenten.

De verlichtingsarmaturen zijn niet bijgeleverd .

De bouwheer behoudt zich het recht voor om, zonder voorafgaandelijk bericht, elk product of materiaal van één der merken die in dit bestek ten titel van inlichting worden vermeld, te vervangen door een evenwaardig product of materiaal. Hetzelfde voorbehoud geldt met betrekking tot eventuele wijzigingen op grond van wettelijke reglementering en andere vereiste voorschriften.

Ook wanneer uit de technische studies blijkt dat er zich bepaalde wijzigingen opdringen (inplanting radiatoren, muren van technische kokers,...), behoudt de bouwheer zich uitdrukkelijk het recht voor, zonder voorafgaandelijk bericht, deze wijzigingen door te voeren.

Er wordt op gewezen dat er tijdens de eerste jaren kleine scheuren kunnen verschijnen ter hoogte van de voegen tussen de breedplaatvloer, welfsels en op de verbindingpunten tussen de verschillende bouwmaterialen (muren, betonnen wanden, valse plafonds, betegeling, douches en baden, enz. ...). Deze kleine scheuren brengen de stabiliteit van het gebouw niet in gevaar maar zijn eigen aan de ingebruikname en moeten als zodanig door de koper worden aanvaard. Tussen materialen met een essentieel verschillend uitzettingsgedrag (vb. aansluiting gipsplaten plafond van roosterstructuur met wanden in baksteen) dient de voeg door de klant eveneens te worden afgewerkt met een soepel materiaal (vb. siliconen).

In overleg met de architect worden de nodige uitvoeringsdetails bestudeerd en voorzien teneinde een **normaal akoestisch comfort** in de woning te bekomen.

Voor de voorlopige oplevering zal de bouwheer reeds een eerste opkuis van uw woning voorzien teneinde de voorlopige oplevering correct en in een enigszins nette unit te kunnen laten doorgaan. Het blijft wel aangewezen om als koper nadien nog grondig ramen, vloeren en sanitaire toestellen bijkomend te reinigen.

0.3 Keuzemogelijkheden

De afwerking in dit project, zoals voorzien in onderhavig lastenboek, is gebaseerd op een sleutel-op-de-deur concept. Wij zijn er dan ook vanuit gegaan dat mits het maken van een aantal keuzes op afgesproken tijdstippen uw aankoop volgens de afgesproken prijs en planning kan worden opgeleverd.

Wij begrijpen dat sommige kopers graag hun aankoop personaliseren volgens hun wensen en geven dan ook als inbegrepen dienstverlening de koper de mogelijkheid – indien de planning het toelaat – om **(uitsluitend)** volgende keuzes door te voeren:

- Inplanting elektriciteit
- Keuze sanitaire toestellen (zonder structurele wijziging van inplanting)
- Afwerking vloer
- Afwerking keuken
- Materiaal binnendeuren en trappen

De projectleider en/of de keuzebegeleider van de bouwheer zal de mogelijkheden inschatten volgens de planning en kan om technische redenen steeds bepaalde keuzes weigeren. Alle keuzes gebeuren ook steeds bij de door de bouwheer vastgelegde leveranciers.

De werken voorzien in onderhavig lastenboek maken integraal deel uit van uw aankoop en onze overeenkomst. **Er kunnen dus in geen geval bepaalde werken uit die opdracht worden gelicht, noch in mindering worden gebracht.** Het is de koper niet toegestaan voor de voorlopige oplevering zelf of op eigen initiatief (door vb. een zelfgekozen onderaannemer) werken uit te voeren.

0.4 Keuzebegeleiding

Na aankoop zal u door de keuzebegeleider in detail worden geïnformeerd over de keuzemogelijkheden en het verloop en de planning waarbinnen de eventuele keuzes dienen gemaakt te worden om de organisatie en planning van de bouwwerken vlot en volgens afspraak te laten verlopen. **De keuzebegeleider zal op dat moment ook melden bij welke leveranciers** de keuzes kunnen gemaakt worden.

Waar mogelijk zal de keuzebegeleider u bijstaan met advies en helpen bij het maken van de juiste keuzes binnen de afgesproken prijs of het eventuele extra budget dat u zelf heeft voorzien. Een eventuele overschrijding van de prijs ten gevolge van de door u gemaakte keuzes zal steeds voor uitvoering van desbetreffende werken door de keuzebegeleider worden gecommuniceerd en ter goedkeuring worden voorgelegd.

Afspraken rechtstreeks met leveranciers, noch met onderaannemers, worden niet aanvaard en hebben geen enkele bindende waarde. Wij vragen u daarom nadrukkelijk **louter afspraken te maken met de in onderhavig lastenboek vermelde contactpersonen optredend voor de bouwheer** en langs de voorziene weg.

Indien de keuzes door de koper niet binnen de vastgelegde termijn en planning gebeuren, behoudt de bouwheer zich het recht om de hierdoor geleden schade, kosten en impact op de planning te verhalen op de koper. Een scenario waar wij in geen geval op hopen en dat te allen tijde door partijen dient vermeden te worden.

0.5 Werfopvolging

Een team van specialisten ter zake ontlast u van de coördinatie en opvolging zowel voor, tijdens en na oplevering van de bouwwerken. Een keuze voor QUUP vergt dan ook vertrouwen in de expertise en aanpak van die specialisten door hen aangesteld. Zij hebben als doel en taak om uw aankoop volgens afspraak te kunnen afwerken.

Wij vragen dan ook vriendelijk, maar kordaat en bovendien voor uw eigen veiligheid om **nooit op eigen initiatief de werf te gaan bezoeken of betreden**, noch tijdens de werkuren, noch buiten de werkuren. Wij begrijpen zeker de nieuwsgierigheid bij de koper en trachten als bouwheer u te informeren over het verloop van de werken en waar mogelijk ook op bepaalde tijdstippen en voor zover de planning, het weer en de agenda het toelaten een aantal werfbezoeken te organiseren. Bij vragen of opmerkingen zijn de door de bouwheer aangestelde projectleider en/of keuzebegeleider uw rechtstreeks aanspreekpunt.

Tenslotte vragen wij om **problemen of vragen eerder rechtstreeks en telefonisch met de betrokken contactpersonen te bespreken**. Schriftelijke bevestiging of herhalen van die opmerkingen, vragen of afspraken kan nadien nog steeds gebeuren, maar zijn na een gesprek doorgaans niet meer nodig. In tijden van het (over)aanbod van sociale media en digitale communicatie een aanpak die wij hoog in het vaandel dragen.

0.6 Oplevering

Van zodra het einde der werken in zicht is zal de bouwheer u uitnodigen voor **de voorlopige oplevering** van uw aankoop. U zal bij die voorlopige oplevering samen met de bouwheer een rondgang maken waarbij de nodige toelichting en info over de werking en het beheer van uw aankoop wordt gegeven. Het is voor u een **plechtig en belangrijk** moment waarop u mee dient na te gaan of de werken volgens afspraken en overeenkomst werden uitgevoerd. **Eventuele zichtbare gebreken** dienen onherroepelijk op dat moment gemeld te worden en worden genoteerd in een door bouwheer en koper ondertekend verslag. Na die voorlopige oplevering is het voor ons immers onmogelijk om nog te achterhalen wie verantwoordelijk is voor schade of krassen en wordt geacht dat dit de verantwoordelijkheid van de koper is.

U ontvangt bij de voorlopige oplevering de sleutels en toegang tot uw aankoop, **indien u uiterlijk bij de voorlopige oplevering de volledige prijs, kosten, BTW en eventuele meerprijzen** voor uw aankoop heeft betaald.

Het eventueel gebruiken of betrekken van de aankoop, zonder formele voorlopige oplevering genoteerd in een door partijen ondertekend verslag, impliceert de aanvaarding van de werken door

de koper in de toestand waarin de aankoop zich bevindt en verplicht de koper tot het integraal betalen van de volledige prijs, kosten, BTW en eventuele meerprijzen verbonden aan die aankoop binnen de 7 kalenderdagen na de eerste ingebruikname door de koper. Dit wordt te allen tijde afgeraden en bevordert in geen geval de goede afloop en samenwerking.

Exact 1 jaar na de voorlopige oplevering vindt de definitieve oplevering plaats. Dit gebeurt **niet noodzakelijk via een formele rondgang of geschreven verslag**, tenzij de koper dit zou wensen. Hiertoe volstaat een eenvoudig maar geschreven verzoek aan de bouwheer.

In die periode van 1 jaar na de voorlopige oplevering kan de koper eventuele bij voorlopige oplevering **verborgen gebreken** steeds melden aan de bouwheer, die deze dient te onderzoeken en waar nodig dient te verhelpen. Dit voor zowel de privatieve als gemene delen. Wij appreciëren het natuurlijk dat u niet wacht tot het einde van die termijn om eventuele verborgen gebreken te melden, maar dat u dit zo spoedig mogelijk en uiterlijk binnen de maand na vaststelling ervan aan ons meldt. Dit geeft ons de kans om een eventueel gebrek binnen een aanvaardbare termijn en zonder eventuele gevolgschade te herstellen. Ook hier blijven wij als bouwheer uw aanspreekpunt en gelden enkel meldingen waarvan wij in kennis worden gesteld. Meldingen bij onderaannemers of leveranciers, zonder ons medeweten, zijn niet geldig.

Na exact 1 jaar wordt die termijn geacht stilzwijgend te zijn verstreken, behoudens in geval van formele rondgang met geschreven verslag op verzoek van de koper waar desgevallend de datum van het geschreven verslag geldt als datum van definitieve oplevering.

0.7 E-peil

De EPB-adviseur berekent voorafgaandelijk aan de werken en in overleg met de architect en ingenieur technieken het E-peil van de woning dewelke **minstens voldoet aan de wettelijke vereisten** van kracht op het moment van de bouwaanvraag, die in dit geval werd ingediend in het jaar **2022**.

Deze voorafgaandelijke berekening is louter indicatief en kan na de bouw nog afwijken (in plus en min). De EPB-adviseur dient uiterlijk 12 maanden na de voorlopige oplevering de definitieve berekening en het verzoek tot attestering over te maken aan de bevoegde overheden.

Het E-peil wordt bepaald door:

- Het volume en de compactheid van het gebouw
- De oriëntatie en bezonning
- De thermische isolatie van gevels en buitenschrijnwerk, uitgedrukt in de term “K-peil”.
- De luchtdichtheid van het gebouw (kan optioneel na uitvoering gemeten worden)
- De wijze van ventileren en verluchting van het gebouw
- Het type verwarmingsinstallatie
- De aanwezigheid van nieuwe technieken (warmtepompen, ...)

1. Studiekosten

Voor de realisatie en uitvoering van de werken beschreven in onderhavig lastenboek is de expertise en studie van interne en externe specialisten vereist. Zij zorgen waar nodig voor de vereiste plannen, rekennota's, rapporten en details vereist voor een ontwerp en uitvoering volgens de regels der kunst en de vigerende wetgeving.

Zijn vervat in uw aankoop en maken integraal deel uit van de prijs:

- Uitvoeren en rapportage grondsonderingen
- Studie architect
- Ingenieursstudie stabiliteit
- Studie EPB, ventilatieverslaggeving en veiligheidscoördinatie
- Coördinatie en opvolging van de bouwwerken

Zijn o.a. niet vervat in uw aankoop en maken deel uit van een aparte afrekening:

- Opmaak verkavelingsakte en voorafgaandelijke studies inzake prékadastratie
- PV van opmeting opgemaakt door beëdigd landmeter
- Kosten en erelonen notaris
- Nutsaansluitingen en (eventuele) netuitbreidingen

2. Voorafgaandelijke werken en nutsvoorzieningen

2.1 Werfinstallatie

De werfinrichting is inbegrepen en tijdens de werkzaamheden voorziet de bouwheer waar nodig water en elektriciteit ten zijne laste.

2.2 Nutsvoorzieningen - nutsaansluitingen

Alle aankoppelings-, keurings-, aansluitings-, plaatsing-, -en indienststellingskosten en eventuele netuitbreidingen van de nutsvoorzieningen (riolering, water, elektriciteit, telefoon, internet, TV-FM distributie) en eventuele technische installaties door hen opgelegd of vereist (vb. drukverhoging voor drinkwater) zijn **niet in de prijs inbegrepen** en vallen dan ook ten laste van de kopers. Een afrekening hiervan zal worden voorgelegd op basis van de reële facturen van de verschillende nutsmaatschappijen/netbeheerders en installateurs. Deze kosten dienen uiterlijk bij voorlopige oplevering van uw aankoop te worden vereffend.

De bouwheer zal wel de nodige aanvragen en coördinatie doen om door de verschillende nutsmaatschappijen de nodige installaties te laten plaatsen. Eventueel abonnementen en tellers (om het testen van technische installaties mogelijk te maken) worden geopend op naam van de bouwheer en overgedragen aan de koper bij voorlopige oplevering die vanaf dat moment zal instaan voor het verbruik en de kosten daaraan gekoppeld.

De bouwheer zal de wettelijk verplichte keuringen van de technische installaties coördineren en laten uitvoeren. Bij de voorlopige oplevering zullen de keuringsverslagen aan de koper bezorgd worden.

3. Ruwbouw

3.1 Grondwerken

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

Het grondverzet gebeurt in het kader van de vigerende wetgeving en met respect voor een eventueel voorafgaandelijk milieu hygiënisch onderzoek. De zones waar geen grondverzet vereist is voor de realisatie van de bouw en werken, beschreven in onderhavige lastenboek, blijven onaangeroerd. Er zijn verder geen grondwerken voorzien.

3.2 Funderingen in (gewapend) beton

Het gebouw wordt geplaatst op een fundering die de stabiliteit van het bouwwerk garandeert en dit overeenkomstig de berekeningen van de ingenieur stabiliteit die zich baseert op de kwaliteit van de ondergrond en de rapportage na de grondsonderingen.

Een aardleiding wordt voorzien volgens de regels der kunst en vigerende wetgeving.

3.3 Riolering

De interne waterafvoer wordt aangesloten op het openbaar rioleringsnet, conform de decreten en wetgeving van toepassing.

Alle rioleringsbuizen en hun hulpstukken zijn in PVC of gelijkwaardig. Ze worden met helling in volle grond op aangedamde aarde of verdicht zand geplaatst, conform de normen en wettelijke voorschriften. Een scheiding tussen de riolering van het regenwater en afvalwater is voorzien.

Indien voorzien op de vergunde bouwplannen wordt er een regenwaterput geplaatst dewelke gecombineerd wordt met een infiltratievoorziening. In functie van het aanwezige debiet en de wettelijke bepalingen, worden alle toiletten aangesloten op regenwater, alsook de dienstkraan op de achtergevel (indien regenwaterput aanwezig). Bij gebrek aan regenwater, gebeurt de toevoer met stadswater via een PVC-vulleiding vanuit de woning naar de regenwaterput. Tevens wordt er conform de stedenbouwkundige vergunning een septische put per woning voorzien.

Eventuele wijzigingen in het tracé van de riolering tijdens de uitvoering van de werken zijn steeds mogelijk en worden desgevallend uitgevoerd volgens de keuze van de bouwheer in overleg met de ingenieur technieken en/of de architect.

3.4 Draagstructuur en binnenmetselwerk

De draagstructuur (muren, vloerplaten, balken, kolommen, ...) wordt op basis en met respect voor de architectuurplannen verder uitgewerkt en ontworpen door de ingenieur stabiliteit volgens de vigerende normering. De studie van de ingenieur stabiliteit heeft voorrang op de plannen van de architect.

In hoofdzaak wordt er geopteerd voor een massieve bouw waarbij de ingenieur gebruikt maakt van een combinatie tussen (gewapend) betonnen (prefab of ter plaatse gestort) elementen en gemetste muren in betonblokken, baksteen of kalkzandsteen.

Voor de scheidingsmuren tussen de woningen wordt gewerkt met ontdubbelde muren voorzien van de nodige (akoestische of thermische) isolatie en volgens de voorschriften van de architect.

Niet dragende metselwerk wordt uitgevoerd in baksteen, betonblokken of gipsblokken volgens de voorschriften van de architect.

3.5 Gevelmaterialen

De gevels zijn voorzien in een combinatie van:

- **Gevelmetselwerk in een rode of grijze kleur** (of gelijkwaardig) opgebouwd volgens het principe van een spouwmuur met een isolatie conform de EPB-studie.
- **Dorpels in (gekleurd) beton of aluminium**

3.6 Daken

Platte daken (van toepassing voor alle woningen met uitzondering van woningen 3 tot 9)

- draagstructuur volgens studie stabiliteit
- isolatieplaten in PUR of gelijkwaardig conform de EPB-Studie in helling waar nodig met afschotlaag
- een afdichting in twee lagen roofing (bitumen) of 1 laag EPDM
- groendak waar nodig conform de vergunning

Hellende daken (enkel van toepassing voor de woningen 3 tot 9)

- draagstructuur volgens studie stabiliteit (hout of gelijkwaardig)
- **glaswolisolatie**, conform de EPB-studie (tussen de spanten)
- Waterdichting met **rood of grijze** pannen en bijhorende afwerkingselementen

De dakgoten en zichtbare regenwaterafvoeren worden uitgevoerd in zink.

Dakvlakramen (type velux of gelijkwaardig) zijn niet voorzien en kunnen optioneel worden uitgevoerd.

3.7 Buitenschrijnwerk

De ramen en buitendeuren worden vervaardigd uit hoogwaardige **ALU-profielen** met dubbele beglazing met een U-waarde van minimaal 1.0 W/m² K. Dit volgens de plannen van de architect en studie van de EPB-adviseur en voorzien in een **rode of grijze** kleur.

Wijzigingen in het buitenschrijnwerk worden in geen geval toegestaan. Rollluiken en binnen –of buitenzonnewering zijn niet voorzien en niet toegestaan.

4. Afwerking

4.1 Sanitaire installatie

De sanitaire installatie beantwoordt aan de voorschriften van de watermaatschappij en is conform aan de geldende verordeningen.

Voldoende (water)druk voor alle sanitaire toestellen wordt door de maatschappij voorzien. De teller wordt per woning individueel voorzien.

De waterleidingen in de dekvloer zijn in kunststof met dubbele wand. De afvoerleidingen zijn in PVC, PP of gelijkwaardig.

Koudwaterpunten (KW) voorzien (**indien sanitair toestel getekend op plan**)

- Toiletten (aangesloten op regenwater indien regenwaterput aanwezig)
- Kraan (kranen) lavabo('s) in de badkamer
- Douchekraan
- Badkraan
- Kraan wasmachine
- Keukenkraan
- Voeding warmtepomp
- Vaatwasser

Warmwaterpunten (WW) voorzien (**indien sanitair toestel getekend op plan**)

- kraan (kranen) lavabo('s) in badkamer
- douche kraan (kranen)
- badkraan (kranen)
- keukenkraan

Op het contractueel ondertekende verkoopplan staan de **sanitaire toestellen ingetekend**. Voor de aankoop van de sanitaire toestellen is er een handelswaarde voorzien volgens onderstaande tabel. De koper is vrij in de keuze van de sanitaire toestellen bij de leverancier.

Woning 1, 17-18	6.900 € excl. BTW (handelswaarde)
Woning 2	8.900 € excl. BTW (handelswaarde)
Woning 3 tot 9	5.600 € excl. BTW (handelswaarde)

De plaatsing van volgende toestellen is inbegrepen bij uw aankoop:

- Toiletten
- Handenwasser gelijkvloers
- Douchetube(s) met bijhorend kraanwerk
- Douchedeurlen)
- Ligbad(en) met bijhorend kraanwerk
- Badkamermeubel(s) met bijhorend kraanwerk en spiegel

Indien gewenst en indien technisch mogelijk kan in overleg met de keuzebegeleider en de leverancier worden afgeweken van de voorziene sanitaire toestellen.

Het betreft hier een keuzemogelijkheid, echter zonder mogelijkheid tot wijzigingen in plan of principe van sanitaire installatie. Wij geven reeds mee dat volgende keuzes niet mogelijk zijn:

- Uitlichten of niet uitvoeren van de post sanitaire toestellen uit onze opdracht (noch deels, noch in zijn geheel).
- Betegelde inloofdouches (steeds een douchetube bij een douche vereist)
- Kraanwerk met grote debieten of stoomkranen (niet compatibel met warmtepomp)
- Jacuzzi's, wellness-baden, ...

Vraag bij uw keuzes ook steeds naar de impact op de planning en leveringstermijnen. Sommige meer exclusieve merken of maatwerk (vb. doucheschermen) vergen een extra leveringstermijn waarbij mogelijk in de contractuele planning geen rekening gehouden werd. Dit wordt ook mee bekeken door de keuzebegeleider en/of projectleider van de bouwheer, die de impact op de prijs en plaatsing ten gevolge van uw keuze zullen beoordelen en ter goedkeuring aan u voorleggen voor uitvoering van de werken.

4.2 Gasinstallatie

In het kader van duurzaam en CO2-bewust bouwen is er gekozen om GEEN gasaansluiting te voorzien, noch voor de verwarming, noch voor een kookfornuis.

4.3 Verwarming

De woning beschikt over **een individuele lucht-water warmtepomp**. Dit met een vermogen om bij -7°C buitentemperatuur in de leefruimte en open keuken 22°C, in de badkamer 24°C, in de inkom- en nachthal 16°C en in de slaapkamers 18°C binnentemperatuur te garanderen. De binnen-unit wordt geplaatst in de technische berging, de buitenunit in de tuinzone of op het platte dak.

Het warm water wordt eveneens geproduceerd door de warmtepomp die voorzien is van een ingebouwde boiler.

In de te verwarmen ruimtes (gelijkvloers en eerste verdieping) wordt geopteerd voor een warmteafgifte systeem onder de vorm van **vloerverwarming** conform de voorschriften van de installateur en ingewerkt in de vloeropbouw / dekvloer. Op de zolderverdieping is er geen verwarming voorzien maar kan optioneel aangeboden worden indien gewenst.

De verwarming wordt gestuurd via **één centrale digitale thermostaat in de leefruimte**.

4.4 Ventilatie

Teneinde het energieverbruik in de woning te verminderen, werd er gekozen voor een **mechanische verluchting met warmteterugwinning (systeem D)** door plaatsing van technische voorzieningen op het dak, in de woning, in valse plafonds, in de wanden, vloerplaat of dekvloer. Dit conform de vigerende ventilatienorm en EPB-wetgeving. De ventilatie-unit wordt geplaatst op de zolderverdieping.

De geventileerde ruimten zullen worden voorzien van een rooster in de muur of in het plafond. Op deze manier, zullen niet enkel de vochtige ruimten, zoals badkamer, WC's en keuken, mechanisch geventileerd worden, maar ook de leefruimten. De warmtewisselaar(s) van dit systeem, recupereren zo gedeeltelijk de warmte die anders verloren zou gaan bij het gebruiken van een klassiek ventilatiesysteem. In technisch lokalen zoals de privatieve bergingen kunnen de vereiste technieken en leidingen zichtbaar en in opbouw worden uitgevoerd waar nodig. De zolderverdieping is niet aangesloten op het verluchtingssysteem.

De wettelijk verplichte ventilatieverslaggeving wordt voorzien door de bouwheer.

De extractie in de keuken gebeurt via een **individuele dampkap zonder luchtafvoerleiding**, maar met een techniek van **recirculatie**. In de keuze daarvan wordt u mee begeleid door de leverancier van de keuken.

Voor de droogkasten is er geen verluchting voorzien. **Een condensatiedroogkast is vereist.**

Hogervermelde technieken werken louter efficiënt bij een goed onderhoud door de koper na oplevering. **De aanwezige filters dienen dan ook regelmatig gereinigd of vervangen te worden.**

4.5 Elektriciteit

De voorziene installatie vertrekt vanaf de teller en is conform de voorschriften van de elektriciteitsleverancier/netbeheerder en volgens het Algemeen Reglement voor Elektrische Installaties (AREI). De elektrische installatie zal voor indienststelling gekeurd worden door een erkend organisme. De coördinatie wordt uitgevoerd door de bouwheer.

Een verdeelbord met de zekeringen en de verliesstroomschakelaar is voorzien in de woning.

De afdekplaten, de schakelaars en stopcontacten (**merk Niko wit of gelijkwaardig**) worden bepaald door de bouwheer.

De woningen beschikken niet over lichtarmaturen. De overige lichtarmaturen kunnen niet worden toegevoegd aan onze opdracht en dienen door koper na voorlopige oplevering op eigen initiatief te worden voorzien. Inbouwverlichting in de (vaste) plafonds of wanden zijn niet mogelijk. Inbouwverlichting in valse plafonds kan ook enkel op eigen initiatief van de koper na de voorlopige oplevering.

Een deurbel aan de voordeur is voorzien.

Een kabel, type Coax en een kabel type UTP (in functie televisie/telefonie) wordt individueel per woning voorzien. Het initiatief en kosten van aansluiting door de teledistributie maatschappijen zijn ten laste van de koper in functie van de abonnementskeuze.

De **elektrische uitrusting/configuratie** is minstens als volgt (**indien de ruimte op het plan staat ingetekend**):

- Aansluiting 3F400V – 25A (indien leverbaar door netbeheerder Fluvius)
- Leef- en eetruimte:
 - 6 vrij te kiezen stopcontacten
 - 1 x coax (tv)

- 1 x UTP RJ45 (internet)
- 2 x 1 lichtpunt (dubbele richting)
- Keuken:
 - 3 vrij te kiezen stopcontacten
 - 1 x stopcontact frigo
 - 1 x aansluiting kookplaat
 - 1 x stopcontact dampkap
 - 1 x stopcontact microgolf of oven
 - 1 x stopcontact vaatwasser
 - 1 x lichtpunt met 1 schakelaar
- Inkomhal:
 - 1 x vrij te kiezen stopcontact
 - 1 x lichtpunt (enkele richting)
 - 1 x lichtpunt voordeur (enkele richting)
- Nachthal:
 - 1 x vrij te kiezen stopcontact
 - 1 x lichtpunt (dubbele richting)
- WC's:
 - 1 x lichtpunt (enkele richting)
- Berging gelijkvloers:
 - 1 x vrij te kiezen stopcontact
 - 1 x stopcontact wasmachine
 - 1 x stopcontact droogzwierder
 - 1 x stopcontact warmtepomp
 - 1 x stopcontact voeding voor internet/telefonie/data
 - 1 x voeding voor regenwaterpomp
 - 1 x lichtpunt (enkele richting)
- Badkamer (s):
 - 1 x vrij te kiezen stopcontact
 - 1 x lichtpunt (enkele richting)
 - 1 aansluiting lichtpunt boven lavabomeubel met aparte schakelaar
- Douchekamer (s) (indien van toepassing):
 - 1 x vrij te kiezen stopcontact
 - 1 x lichtpunt (enkele richting)
 - 1 aansluiting lichtpunt boven lavabomeubel met aparte schakelaar
- Hoofdslaapkamer:
 - 3 x vrij te kiezen stopcontacten
 - 1 x coax (tv)
 - 1 x UTP RJ45 (internet)
 - 1 lichtpunt (enkele richting)
- Andere slaapkamers:
 - 3 x vrij te kiezen stopcontacten
 - 1 lichtpunt (enkele richting)

- Terras/tuin:
 - 1 x vrij te kiezen stopcontact
 - 1 x lichtpunt (enkele richting)
- (Inrichtbare) Zolder (van toepassing voor woningen 3 tot 9):
 - 1 x stopcontact ventilatie-unit
 - 1 x lichtpunt (enkele richting)
 - 1 x vrij stopcontact

Opmerking: het aantal stopcontacten is gebaseerd op een enkele uitvoering (een dubbel stopcontact geldt bijvoorbeeld als 2 stopcontacten)

In overleg en onder begeleiding van de keuzebegeleider kan de koper de inplanting en positie van de elektrische uitrusting naar eigen keuze bepalen voor zover de planning dat toelaat. Toevoeging aan die uitrusting (stopcontacten, lichtpunten, ...) zijn mogelijk voor zover die de voorzien installatie niet verzwaart en indien technisch mogelijk. Dit wordt ook mee bekeken door de keuzebegeleider en/of projectleider van de bouwheer, die ook de impact op de prijs en plaatsing ten gevolge van uw keuze zullen beoordelen en ter goedkeuring aan u voorleggen voor uitvoering van de werken.

4.6 Fotovoltaïsche zonnepanelen

Voor zover de studie EPB het vergt worden in de woningen hernieuwbare energiebronnen voorzien en dit onder de vorm van een lucht-water warmtepomp. In het lastenboek zijn er standaard geen fotovoltaïsche zonnepanelen op het dak voorzien. Indien gewenst kan dit optioneel voorzien worden.

4.7 Pleisterwerken

Alle binnenmuren en plafonds worden uitgevoerd in pleisterwerk, **behalve de zolderverdieping** bij de woningen 3 tot 9. Het gips wordt machinaal of manueel in één laag aangebracht en onmiddellijk daarna met de regel uitgestreken, nadien genivelleerd en gladgemaakt. Alle buitenhoeken zijn voorzien van aluminium hoekprofielen.

Wanden in gipsblokken of plafonds op breedplaatvloeren kunnen worden voorzien van dunpleister.

Op het zolderverdiep blijft de isolatie zichtbaar en is geen afwerking met gipsplaten voorzien. De (natte) bepleistering van eventuele zijgevels en/of wanden in (snelbouwmetselwerk) is wel voorzien.

De retours van de ramen alsook de onderkant (schoot) worden uitgepleisterd. Afwerking met gipsplaten, waar nodig in functie van de speciale technieken, zullen volgens de voorschriften van de fabrikant afgewerkt worden. In de bergingen blijven de technische voorzieningen zichtbaar.

Alle pleister –en gipsplaatwerken worden opgeleverd “klaar voor de schilder”. Lokale herstellingen, opschuren, licht uitvlakken en het plaatsen van een grondlaag dienen dus nog te worden uitgevoerd op initiatief van de klant na de oplevering. Ook de schilderwerken zelf zijn niet voorzien.

4.8 Dekvloer en vloerisolatie

Een **dekvloer** is voorzien op alle verdiepen in de woning. Waar nodig wordt de dekvloer gescheiden van de betonplaat door een isolatie, afhankelijk van de kenmerken en inplanting van de woning en volgens de voorschriften van de ingenieur EPB en de architect.

4.9 Tegelwerken

Een vloerbekleding in **keramische tegels** met een **handelswaarde¹ (HW) van 40 €/m²** is voorzien in volgende ruimtes:

- (Open) keuken
- Leefruimte
- Inkomhal
- Berging
- Badkamer
- Toiletten

De plaatsing van de vloertegels (niet-gerectificeerd) is voorzien volgens standaardformaten (45x45cm en 60x60cm) recht-op-recht gelijmd op dekvloer met grijze cementvoeg en bijhorende plinten (**HW van 8 €/m**). Het voegwerk van de vloer- en wandtegels in een andere kleur dan wit of cementgrijs geeft aanleiding tot een supplement in plaatsing.

Wandbekleding in **keramische tegels** met een **handelswaarde¹ (HW) van 40 €/m²** zijn voorzien in volgende ruimtes (**indien getekend op plan**):

- op de muren in de douche tot plafond
- op de zijden rondom en onder het bad
- op de muur rondom en boven het bad (1 rij tegels)

De plaatsing van de wandtegels (niet-gerectificeerd) is voorzien volgens standaardformaten (25x40cm, 25x45cm, 45x45cm of 30x60cm) recht-op-recht gelijmd met witte of grijze cementvoeg. Andere kleuren (bvb antraciet,...) van voegen of andere formaten is tegen meerprijs. Waar nodig wordt een cementering (i.p.v. pleisterwerk) of waterdichtingsmat voorzien voor de plaatsing van de wandtegels.

De keuzemogelijkheden voor de tegels zijn te bezichtigen in de showroom van onze leverancier. Indien gewenst en indien technisch mogelijk kan in overleg met de keuzebegeleider en de leverancier worden afgeweken van de voorziene tegels.

Het betreft hier een keuzemogelijkheid. Vraag bij uw keuzes ook steeds naar de impact op de planning en leveringstermijnen. Sommige meer exclusieve merken of maatwerk vergen een extra leveringstermijn waarbij mogelijk in de contractuele planning geen rekening gehouden werd. Dit wordt ook bekeken door de keuzebegeleider en/of projectleider van de bouwheer, die de impact op de prijs en plaatsing ten gevolge van uw keuze zullen beoordelen en ter goedkeuring aan u voorleggen voor uitvoering van de werken.

4.10 Raamtabletten

De dagkanten aan de binnenzijde van de ramen worden waar nodig uitgevoerd in pleisterwerk of gipsplaten.

¹ Opgegeven handelswaarden zijn steeds bedragen exclusief BTW

4.11 Laminaatvloeren

Een vloerbekleding in **laminaat (klasse 32)** of gelijkwaardig, zwevend geplaatst, is voorzien in volgende ruimtes (met bijhorende plinten):

- Slaapkamers
- Nachthal

De keuzemogelijkheden voor de laminaat zijn te voeren via de keuzebegeleider en/of projectleider van de bouwheer.

De overgang tussen de betegelde vloer en de laminaat wordt uitgevoerd met een L-vormig aluminium stopprofiel of met elastische voeg naargelang het type vloertegel of laminaat.

Op de zolderverdieping bij de woningen 3 tot 9 is er geen vloer voorzien.

4.12 Binnendeuren

De binnendeuren zijn van **type tubespaan**, vlak “klaar voor de schilder”, voorzien van een standaard alu-kruk en standaard hang- en sluitwerk. De bekleding en omlijsting zijn tevens voorzien om te schilderen. Het schilderwerk is niet inbegrepen.

Indien gewenst en indien technisch mogelijk kan in overleg met de keuzebegeleider en de leverancier worden afgeweken van de voorziene binnendeuren.

Het betreft hier een keuzemogelijkheid. Vraag bij uw keuzes ook steeds naar de impact op de planning en leveringstermijnen. Sommige meer exclusieve merken of maatwerk vergen een extra leveringstermijn waarbij mogelijk in de contractuele planning geen rekening mee gehouden werd. Dit wordt ook mee bekeken door de keuzebegeleider en/of projectleider van de bouwheer, die ook de impact op de prijs en plaatsing ten gevolge van uw keuze zullen beoordelen en ter goedkeuring aan u voorleggen voor uitvoering van de werken.

4.13 Binnentrappen

De binnentrappen in de woningen worden voorzien in **beuk of rubberwood** met open treden. Daar waar de trap loopt boven af te sluiten ruimtes (bvb technische berging,...) is echter wel een trap met gesloten treden voorzien. Deze is dan aan de onderzijde niet zichtbaar afgewerkt. Waar nodig wordt een borstwering in functie van valbeveiliging voorzien. De trappen zijn niet behandeld (gelakt of vernist).

Het betreft hier een keuzemogelijkheid, echter zonder mogelijkheid tot wijzigingen in plan of principe van de binnentrap. Vraag bij uw keuzes ook steeds naar de impact op de planning en leveringstermijnen. Sommige meer exclusieve merken of maatwerk vergen een extra leveringstermijn waarbij mogelijk in de contractuele planning geen rekening mee gehouden werd. Dit wordt ook mee bekeken door de keuzebegeleider en/of projectleider van de bouwheer, die ook de impact op de prijs en plaatsing ten gevolge van uw keuze zullen beoordelen en ter goedkeuring aan u voorleggen voor uitvoering van de werken.

4.14 Keuken

Voor wat betreft de keuken hebt u de vrijheid om deze in overleg met de keuzebegeleider en aangeduide leverancier(s) naar uw persoonlijke wensen te laten uitwerken. Er dient natuurlijk steeds rekening gehouden te worden met de voorziene ruimte en de daaraan verbonden (technische) randvoorwaarden (circulatie, raampartijen en deuropeningen, technische leidingen, schachten, ...).

Voor de levering en de plaatsing van de keuken is er **een budget van 10.000€ (excl. BTW)** voorzien. Deze budgetten werden voorafgaandelijk en specifiek voor de desbetreffende woning opgemaakt in overleg met de betrokken keukenleverancier en bieden de mogelijkheid om een uitgerust keuken in de aankoopprijs te integreren.

Wij voorzien in dit project **een vastgelegde leverancier** die de kunde en ons akkoord hebben om in dit project de keukens te leveren en te plaatsen. Eventuele overschrijdingen van het voorzien budget en impact op de planning worden ook in dat voorstel door de keuzebegeleider opgenomen.

Het is de koper **niet toegestaan om de levering en plaatsing van de keuken te laten uitvoeren door een andere leverancier** dan deze aangeduid door de bouwheer. Ook het uitlichten van deze werken uit onze opdracht is niet mogelijk, net als het louter voorzien of aankopen van toestellen (zelfs niet bij volledig spenderen van het vooropgestelde budget).

De door u vastgelegde keuken dient:

- Minimaal het vastgelegde budget te omvatten (minprijzen of beperken van de keuken zijn niet toegelaten)
- Te voorzien in een spoelbak en bijhorend kraanwerk ter vervolledigen van de sanitaire installatie
- Te voorzien in een dampkap van het type recirculatie (zie ook artikel 5.4)
- Duidelijk te voorzien en vermelden (via een technisch plan besproken opgemaakt door de leverancier) waar de voorziene technieken (dampkap, elektriciteit, afvoer, ...) dienen geplaatst te worden.

De intekening van de keuken op de verkoopplannen is louter indicatief en niet bindend. Indien de koper opteert voor de plaatsing van een werkblad in natuursteen of soortelijke dient er rekening gehouden te worden met een verlengde uitvoeringstermijn van 4 weken.

5. Buitenaanleg

5.1 Terras, buitenaanleg en beplanting

Het terras, aansluitend op de achtergevel van de woning, wordt voorzien in betonklinkers (formaat 19x19cm of 20x20cm – kleur en type volgens de vergunning in overleg met de architect) afgewerkt met boordstenen en dit zoals aangeduid/ingekleurd op de verkoopplannen. Andere verhardingen (privatief) zijn niet voorzien.

Tuinafsluitingen worden uitgevoerd onder de vorm van een groene levende haag. De tuinzone (vanaf de achtergevel) wordt genivelleerd en ingezaaid met gazon. De kopers staan in voor het onderhoud

vanaf de voorlopige oplevering van de woning. Andere beplantingen zijn niet voorzien. Eventuele hoogteverschillen in de tuin worden opgevangen door natuurlijke reliëfwijzigingen.

Een poortje maakt de toegang tot het achterliggende tuinpad mogelijk, evenwel enkel voor de woningen waarbij dit poortje wordt aangeduid op het verkoopplan.

Optioneel kan een extra fietsen- of tuinberging worden voorzien volgens de afmetingen op de vergunde bouwplannen. Dit voor zover de fasering van de werken het nog toelaat en rekening houdend met de technische en logistieke mogelijkheden.