



Lastenboek

Woonproject Zevekote



Bouwheer – Projectontwikkelaar

TM Zevekote bv
Kruisstraat 1,
8020 Hertsberge

Architect

Vanhoorn – Maeckelbergh bv
Gistelsesteenweg 298
8490 Jabbeke

Ingenieur Stabiliteit

Technisch Adviesbureau Declerck
Kasteelstraat 210
8700 Tielt

Veiligheidscoördinator

Technisch Adviesbureau Declerck
Kasteelstraat 210
8700 Tielt

EPB verslaggever

Technisch Adviesbureau Declerck
Kasteelstraat 210
8700 Tielt

Notaris

Notariskantoor
Jessica Verhaeghe
Zilverberkdreef 4
8470 Gistel



Voorwoord

Dit verkooplastenboek heeft tot doel de kopers een duidelijke en transparante beschrijving te geven van de uitvoering en kwaliteit van de buiten en binnen afwerking van de woning en zijn omgeving.

De architectuur, de indeling, de doordachte keuze van kwalitatieve en onderhoudsvriendelijke materialen, de toekomstgerichte technische installaties en de gecontroleerde uitvoering van de verschillende bouwdisciplines staan borg om een optimaal comfort en woongenot in dit woonproject te verzekeren.

DUURZAAM BOUWEN = BOUWEN AAN DE TOEKOMST

Verkoopsvoorwaarden

Voor alle administratieve en juridische verkoopsvoorwaarden verwijzen wij naar de "koop- & verkoop-overeenkomst", opgemaakt door de notaris. Dit lastenboek wordt aan de "koop- & verkoopovereenkomst" gehecht, om er deel van te vormen en mag dus als één geheel beschouwd te worden.

1. Toelichting van het woonproject

1.1. Ligging

Het woonproject is gelegen ter hoogte van de Zevokoteheirweg 48+, 8470 Gistel.

1.2. Omschrijving van het woonproject

Het woonproject omvat 21 ééngezinswoningen met carport en of garage en parkeerplaatsen.

De woningen zijn van het type halfopen & open bebouwing (3-gevelwoningen & 4-gevelwoningen).

De woningen hebben een moderne & landelijke architectuur.

1.3. Toegang tot de werf

Gedurende de volledige bouwperiode is de bouwwerf enkel toegankelijk voor de bevoegde personen.

De koper (toekomstige eigenaar) heeft geen toegang tot de werf, tenzij hij begeleid wordt door de projectontwikkelaar of zijn afgevaardigde (de projectcoördinator), de architect of het verkopend agentschap en dit na afspraak. Zelfs onder bovengemelde omstandigheden gebeurt elk bezoek aan de werf door de koper, tot en met de voorlopige oplevering, op eigen risico.

2. Voorafgaande studies

Voor dit woonproject werden voorafgaand diverse studies en onderzoeken uitgevoerd. Alle erelonen en kosten van de hierna vermelde studies en onderzoeken zijn in de totaalprijs inbegrepen. Zij werden opgemaakt in overeenstemming met de plannen en de voorwaarden van de omgevingsvergunning. Deze studies en onderzoeken zijn bijzonder belangrijk in dit bouwproject. In de omschrijvingen van onderhavig lastenboek wordt hier dan ook vaak naar gerefereerd.

2.1. Studie architectuur en omgevingsvergunning

Na een grondige ontwerpstudie van het woonproject, werden de bouwplannen, in overeenstemming met de omgevingsvergunning, opgemaakt door de architect en werd de aanvraag tot de verkavelingsvergunning ingediend op 28/09/2023. Deze verkavelingsvergunning werd uitgereikt door het college van burgemeester en schepenen in de zitting van 28/03/2024, onder nummer: OMV_2023121583. De omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen werd uitgereikt door



het college van burgemeester en schepenen in de zitting van 25 juni 2024 onder nummer: OMV_2024042727

De goedgekeurde bouwplannen, samen met alle detailtekeningen en uitvoeringsbestekken, vormen het uitvoeringsdossier voor de verschillende betrokken aannemers bij dit bouwproject. Deze plannen zijn ter goede trouw opgemaakt door de architect.

Indien minieme afwijkingen zich voordoen, zowel in meer als min, zullen deze beschouwd worden als aanvaardbare verschillen die in geen geval de eis tot welke schadevergoeding dan ook door één der partijen rechtvaardigen. De op de plannen weergegeven vast of los meubilair geven enkel een mogelijke interieur inrichting weer. Deze zijn facultatief en niet inbegrepen in de totaalprijs. De keukenkasten en toestellen zijn echter wel voorzien.

2.2. Grondsondering

Om het draagvermogen en de aard van onderliggende grondlagen in kaart te brengen werden verscheidene grondsondering op het bouwterrein uitgevoerd. Deze metingen zijn opgenomen in het sonderingsrapport. Dit sonderingsrapport vormt de basis voor de studie stabiliteit van dit bouwproject.

2.3. Studie stabiliteit

Aan de hand van het sonderingsrapport is door de ingenieur een studie stabiliteit opgemaakt. Deze gedetailleerde studie stabiliteit omvatten de plannen en de bestekken voor de uitvoering van de funderingen en alle dragende constructies voor de opbouw van de woning.

2.4. Studie EPB (energieprestatie & binnenklimaat)

Elke woning moet voldoen aan de minimum EPB-eisen, waarvan de aanvraag tot de omgevingsvergunning werd ingediend in 2023. Alle berekeningen voor de energieprestatie, het binnenklimaat en het aandeel hernieuwbare energie werden opgemaakt door een erkend studiebureau en vertaald in een rapport. Het aangesteld studiebureau staat in voor het indienen van de startverklaring bij de aanvang van de werken en voor de definitieve EPB-aangifte na voltooiing van het bouwproject. Hierna een opsomming van alle eisen waaraan de woning moeten voldoen.

2.4.1. Energieprestatie

- Minimum eisen:
 - E-peil van elke wooneenheid mag maximaal 30 zijn.
 - S-peil van elke wooneenheid mag maximaal 28 zijn.
 - De scheidingsconstructies moeten voldoen aan de maximale U-waarden of minimale R-waarden. Met scheidingsconstructies wordt bedoeld, de buitengevels, het buitenschrijnwerk, de daken, de vloeren, enz., (samengevat: de omhulling van het beschermd volume).
 - Het risico op oververhitting dient voor elke wooneenheid beperkt te worden.
- Hogere energieprestaties.
Niettegenstaande hierboven vermelde minimeisen voor de energieprestatie, streven wij voor deze woningen naar een nog betere energieprestatie.

2.4.2. Binnenklimaat

- Minimum eisen:
Elke woning moet uitgerust zijn met een hygiënische ventilatie.
- Ventilatie systeem D
Om een hygiënisch en gezond binnenklimaat te garanderen wordt elke woning voorzien van een performant ventilatiesysteem D met warmterecuperatie. Dit energiezuinig ventilatiesysteem zorgt voor een mechanische gefilterde luchtaanvoer en luchtafvoer, via ventilatiekanalen, naar de verschillende ruimten in de woning, waarbij de warmte van de afgevoerde binnenlucht, door middel



van een warmtewisselaar, wordt benut voor de opwarming van de toegevoerde verse buitenlucht. Dit ventilatiesysteem zorgt er tevens voor dat het debiet van afgevoerde en aangevoerde lucht, in elke ruimte steeds in balans is.

2.2.3. **Luchtdichtheidstest**

Na de afwerking, ondergaat elke woning, een verplichte luchtdichtheidstest (blowerdoortest). Hierbij wordt de woning in een onderdruk en overdruk geplaatst, terwijl het drukverlies over een welbepaalde tijdspanne opgemeten wordt. Deze meting worden opgenomen in de definitieve EPB-aangifte, waarna het EPC (energieprestatiecertificaat) wordt afgeleverd.

2.4.3. **Hernieuwbare energie**

- Minimum eisen:
Elke wooneenheid moet minstens 15 kWh aan hernieuwbare energie produceren, per m² bruto vloeroppervlakte.
- Hernieuwbare energie voor deze woningen:
Voor deze woningen werd gekozen voor een warmtepomp (lucht/water) als energiebron voor de verwarming en de warmwaterproductie, in combinatie met vloerverwarming.
Deze keuze voldoet ruimschoots om aan de eis voor hernieuwbare energie te voldoen.

Voor elke woning is een PV installatie voorzien, bestaande uit 4 fotovoltaïsche panelen van elk 400Wp (totaal: 1.600 Wp), inclusief omvormer en keuring van de installatie.

2.5. **Studie technische installatie**

Aan de hand van de EPB-studie werd een grondige studie opgemaakt voor de verschillende technische installaties van de woningen. Deze studies zorgen ervoor dat enerzijds de eisen voor de energieprestaties en het binnenklimaat van de woningen behaald worden en anderzijds het wooncomfort van de woningen gegarandeerd wordt. Verder in het lastenboek worden de verschillende technische installaties uitvoerig omschreven.

2.6. **Veiligheidscoördinatie**

De veiligheidscoördinator heeft als taak om de ge varen, verbonden aan de gezamenlijke en gelijktijdige uitvoering van werken door de aannemers op de werf te onderkennen en er op toe te zien dat de preventieprincipes door alle aannemers worden nageleefd. In het kader van zijn opdracht zal hij het veiligheids- en gezondheidsplan volgens noodzaak tijdens de uitvoering der werken aanpassen, het coördinatiedagboek 'veiligheid' bijhouden en het post-interventiedossier overdragen aan de koper binnen een redelijke termijn na de voorlopige oplevering.

2.7. **Verzekeringen**

2.7.1. **ABR (Algemene Bouwplaats Risico's)**

Voor dit bouwproject wordt er een ABR – Algemene Bouwplaats Risico's – verzekering afgesloten door de bouwheer. Bij de voorlopige oplevering wordt het risico overgedragen aan de koper (eigenaar). Op dit ogenblik zal de koper (eigenaar) zorgen voor het afsluiten van de nodige verzekeringspolis(sen) voor zijn onroerend en/of roerend goed.

2.7.2. **Verzekering 10-jarige aansprakelijkheid**

De bouwheer verplicht volgens de Wet Peeters-Borsus, alle actoren die betrokken zijn tot en met de wind- en waterdichte afwerking van de woning, om hun burgerlijke aansprakelijkheid te verzekeren voor een periode van 10 jaar na de aanvaarding van de werken. Deze decennale verzekering is beperkt tot schades die betrekking hebben op de soliditeit, stabiliteit en waterdichtheid, die de woning in gevaar kunnen brengen. De wet geldt sinds 1 juli 2018 voor werken in onroerende



staat waarvan de definitieve stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd na de inwerkingtreding van de wet.

3. Bouwkundig lastenboek

De volgende voorschriften en richtlijnen zijn van toepassing voor de uitvoering van het woonproject:

- De uitvoering geschiedt volgens de op ogenblik van bouwvergunning van toepassing zijnde normen (BIN – NBN – STS), de regels van goed vakmanschap en de code van de goede praktijk.
- De kwaliteit van de gebruikte materialen voldoet aan het BENOR-label en/of onafhankelijk en goedgekeurde labo-verslagen.
- Het toezicht op de werken, controle op de kwaliteit van de materialen, de uitvoeringsmethoden en de kwaliteit van de uitvoering staan onder leiding en toezicht van de architect, de ingenieurs van de verschillende studie bureaus en de aangestelde project- en/of werfleider.
- De stedelijke en gewestelijke bouwreglementeringen.
- De bepalingen van de nutsbedrijven.
- Voorschriften en publicaties van het Wetenschappelijk en Technisch Centrum voor de Bouw.
- KB van 25/01/2011 en wijzigingen/aanvullingen betreffende de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen.
- Energieprestatieregelgeving (EPB) op het ogenblik van de aanvraag van de omgevingsvergunning.

VOORBEHOUD

Het bouwbestuur kan ten allen tijde de in dit verkooplastenboek beschreven materialen en/of installaties of de verwerking ervan, wijzigen of vervangen door gelijkwaardige of betere, mocht blijken dat dit de kwaliteit van het project ten goede komt, dit genoodzaakt wordt door wijzigende regelgeving of ingeval bepaalde bouwmaterialen gepaard gaan met uitzonderlijk lange leveringstermijn of uit de handel worden genomen.

3.1. Ruwbouw

3.1.1. Voorbereidende werken

- Bouwrijp maken van het terrein.
- Uitzetten van de gebouwen en lijnstelling.
- Opmaken "Staat van bevinding" voor openbaar domein en aanpalende eigendommen indien nodig.
- Beschermingsmaatregelen voor het openbaar domein en aanpalende eigendommen indien nodig.

3.1.2. Inrichting van de bouwplaats

- Tijdelijk afsluiten van de bouwplaats met Heras-hekken met alle nodige signalisaties.
- Werfaansluitingen voor elektriciteit en water.
- Opstelling van montagekraan.
- Werkkeet voor personeel met sanitaire voorzieningen.
- Werkkeet voor gereedschap.
- Werftoilet.

3.1.3. Grond- & funderingswerken

De aarde van alle afgraving en uitgravingen wordt tijdelijk op het terrein gestapeld. Na wederaanvulling rondom het gebouw, op maaiveldhoogte, wordt de overtollige aarde afgevoerd.

De funderingen worden uitgevoerd volgens de bekistingplannen, wapeningsplannen en richtlijnen van de ingenieur stabiliteit. De fundering bestaat uit een dubbelgewapende algemene funderingsplaat, rondom voorzien van gewapende funderingsbalken tot op vorstvrije diepte.

Onder de fundering wordt een aardingslus geplaatst.



3.1.4. Rioleringen & Putten

Het rioleringsnet bestaat uit, onder de juiste helling geplaatst, BENOR gekeurd PVC buizenet voor huishoudelijk afvalwater, fecaliën en regenwater, met aangepaste diameters en voorzien van alle nodige hulpstukken en rioleringsputten.

Naast het rioleringsnet zijn volgende opslagputten voorzien:

- Regenwaterput 10.000 L
De ligging van de regenwaterput en de rioleringsaansluitingen zoals weergegeven op de bouwaanvraagplannen is indicatief.
De bouwheer behoudt zich het recht voor conform de regels van de kunst, om de effectieve plaatsing van de regenwaterput, de huisaansluitputjes (DWA/RWA) en de infiltratievoorzieningen aan te passen indien technische, bouwkundige of veiligheidsredenen dit noodzakelijk maken.
- Wadi (open infiltratiebekken) in de voortuin volgens de geldende gewestelijke stedenbouwkundige hemelwaterverordening en conform omgevingsvergunning.

3.1.5. Opgaande metselwerk

Alle opgaande metselwerk (binnenspouwblad + binnenmuren) zijn voorzien in snelbouwsteen uit gebakken aarde. Ter hoogte van de muuraanzet op de gelijkvloerse verdieping wordt een eerste laag uit Yton (Kimblok) geplaatst, ter voorkoming van koude brug en voorzien van een waterdicht membraam uit gewapend bitumen tegen opstijgend vocht.

De scheiding tussen 2 aan elkaar palende woningen worden uitgevoerd door 2 draagmuren, volledig los van elkaar door middel van een spouw, waarin een akoestische isolatie wordt geplaatst.

3.1.6. Elementen uit gewapend beton en staal

Alle gewapende betonelementen en elementen uit staal worden uitgevoerd volgens de studie stabiliteit, opgemaakt door de ingenieur stabiliteit.

Deze post omvat:

- Betonbalken, lateien, betonkolommen, betonkussens en ringbalken.
Predallen en druklagen (draagvloer 1^e verdieping en draagvloer zolder voor de woningen de Loten 4, 6, 9, 17 en 19).
- Stalen liggers en kolommen.

3.1.7. Gevelmetselwerk & Spouwisolatie

- Spouwisolatie

In de spouw van de buitenmuren wordt een thermische isolatie geplaatst.

De spouwisolatie uit PUR of PIR met een totale dikte van 120 mm bestaat uit vaste isolatieplaten met tand- & groefverbinding. De isolatie wordt aan het opgaand metselwerk bevestigd met thermische pluggen, waarin eveneens de spouwhaken worden gemonteerd voor de verankering van het gevelmetselwerk. Tussen de spouwisolatie en het gevelmetselwerk is een minimum afstand van 30 mm die zorgt voor een goede spouwventilatie.

- Gevelmetselwerk

Het gevelmetselwerk wordt uitgevoerd volgens de bouwplannen en wordt gemetseld in een wildverband. De gevelopening wordt overspannen door middel van een gegalvaniseerd L-ijzer, waarop een streklaag wordt gemetseld. Bij de moderne woningen worden geen streklagen voorzien om het strak en gelijkmatig uitzicht te bewaren.

Boven alle gevelopening en onderaan de façade zijn waterkeringslagen voorzien voor de afvoer van het condenswater in de spouw, door middel van open stootvoegen in het metselwerk boven de waterkeringslaag. Ter hoogte van gevelmetselwerken boven dakvlakken worden loodslabben ingewerkt voor een waterdichte aansluiting met de dakbedekking.



- o Gevelstenen: Riego Lona WF - Wienerberger
- o Gevelstenen plint: Agora Grafietzwart WF – Wienerberger
(bij de moderne woningen is geen plint voorzien)

3.1.8. Tuinmuur

Voor de loten 11 – 16 & 2a-3b wordt een tuinmuur voorzien achteraan de koppelwoning op de scheiding. Deze wordt voorzien bovenop een fundering uit dramix beton.

Afmetingen: lengte 3.10m x hoogte: 2.00m.

Deksteen op de tuinmuur uit blauwe hardsteen, voorzien van druiplijst.

3.1.9. Voegwerken

Het gevelmetselwerk wordt gevoegd met een aangepast voegmortel. Ter hoogte van het buitenschrijnwerk wordt een elastische voeg aangebracht tussen het buitenschrijnwerk en het gevelmetselwerk.

3.1.10. Elementen uit natuursteen

Onder het buitenschrijnwerk worden raam- en deurdorpels voorzien uit blauwe hardsteen, geschuurd en verzoet. Deurdorpels worden steeds voorzien van een opstand ter voorkoming van regeninslag onder de deur. De dorpels op het gelijkvloers, ter hoogte van de voorgevel, hebben een dikte van 80mm. Op de zijgevels, de achtergevels en de verdiepingen hebben de dorpels een dikte van 50mm.

3.2. Houten constructies

3.2.1 Kapconstructie

Een traditionele kapconstructie in 1^o keuze gedrenkt Douglas bestaande uit spantbenen, trek- en steekbalken, nokbalken, kilbalken, kettingen, windverbanden en muurbalken verankert met draadstaven aan de betonnen ringbalken. Ter hoogte van de kapvoet wordt met spieplank voorzien voor de bevestiging van de dakgoten. De kapconstructie wordt voorzien van de nodige uitsparing in de constructie voor de later plaatsing van de dakvlakramen en de zoldertrap. Indien van toepassing, wordt een dakkapel voorzien, bestaande uit een zwart gebeitste houten voorzetkader en aan de zijkanten afgewerkt met zwart gebeitste houten planchetten.

3.3. Dakbedekking & Afwatering

3.3.1. Hellende dakbedekking

Het onderdak bestaat uit een dampdoorlatend membraam, stoflatten en pannenlatten.

Zacht golvende dakpannen uit gebakken klei met inbegrip van nok-, gevel- en eindpannen.

Type dakpan: Stormpan Vario 18 mat zwart - Wienerberger.

3.3.2. Dakafwateringen

Hanggoten met slabbe uit zink geplaatst in inox goothaken, voorzien van tapbuis ter hoogte van de afleiders. Afleiders uit zink geplaatst in inox beugels. Kilgoten uit zink ter hoogte van de samenkomst van 2 verschillende hellende dakvlakken.

3.3.3. Dakvlakramen (indien van toepassing)

Velux GGL 2070 SK06 (114x118) voorzien van isolatieframe (BDX). Het dakvlakraam is aan de binnenzijde geschilderd in een witte grondlaag.

3.4. Buitenschrijnwerk



Het buitenschrijnwerk is vervaardigd uit PVC met zwarte structuurfolie aan de buitenzijde en wit in de massa aan de binnenzijde. De raamprofielen en de dubbele beglazing beantwoorden aan alle eisen van de EPB-studie. Het buitenschrijnwerk is voorzien van performant hang- en sluitwerk.

De inkomdeur is voorzien van een zwarte deurtrekker. In alle buitendeuren is een automatische tochttafsluiter geplaatst. De verschillende types ramen en deuren en hun draai- of schuifrichting wordt uitgevoerd zoals vermeld op de bouwplannen. Het buitenschrijnwerk wordt geplaatst op een arduindorpel en met voldoende raamdoken in de openingen bevestigd en rondom geïsoleerd met PU-schuim.

Bij de woningen zijn naast het buitenschrijnwerk ook sommige woningen met gevelbekledingen voorzien. Deze gevelbekledingen vormen één geheel met het buitenschrijnwerk en worden uitgevoerd uit hout, pvc of alu (te bepalen door de architect).

3.5. **Garagepoort (indien van toepassing)**

Bij de woningen met inpandige garage is een geautomatiseerde en geïsoleerde sectionale poort voorzien.

3.6. **Carport (indien van toepassing)**

De carport is een constructie uit zwart gelakt aluminium profielen en een dak uit een geprofileerde en geïsoleerde dakplaat. De carport wordt aan de ene zijde verankerd aan de gevelmuur en aan de andere zijde steunend op gefundeerde verticale kokers. De carport wordt afgewaterd naar de regenwaterput door middel van goot en afleider.

De geschakelde carports kunnen pas geplaatst worden nadat de beide woningen, palend aan de geschakelde carport, gebouwd zijn.

3.7. **Dakisolatie voor hellende daken**

Tussen de spanbenen wordt dakisolatie geplaatst vanaf de dakvoet tot in de nok en voorzien van een dampscherm uit PE-folie.

- Dakisolatie: Kauf Multifit 35 dikte: 22 cm.
- Dampscherm: Knauf LDS100.

3.8. **Pleisterwerken**

Alle muren en plafonds worden afgewerkt met een éénlaags pleisterwerk.

De te bepleisteren wanden en plafonds in aanrakingen met de kapconstructie worden voorzien van een uitlatting, waarop stucanet of gipsplaten worden bevestigd en voorzien van een volledige pleisterlaag.

Ter hoogte van alle hoeken worden gegalvaniseerd hoekprofielen ingewerkt.

Ter hoogte van het buitenschrijnwerk worden de dagkanten uitgepleisterd.

Wanden rond de douche worden gecementeerd.

Op de zolder zijn geen pleisterwerken voorzien, evenals bij de woningen met inpandige garage, wordt in de garage geen pleisterwerk voorzien (muren: naakte snelbouw – plafond: zichtbare gewelven).

Alle pleisterwerken worden vlak, effen en gepolierd afgeleverd (Dit is niet gelijk aan schilder klaar).

Kleine opstopwerken ter hoogte van het binnenschrijnwerk, opstop van barstjes en krimp-scheuren, schuren en plamuren behoren tot de voorbereidingen van de schilderwerken en zijn ten laste van de koper.

3.9. **Vloerisolaties**

Over de volledige oppervlakte van het gelijkvloers en de verdieping wordt een vloerisolatie aangebracht conform de EPB-studie. Star Baeds low Lambda 40. Deze isolatiemortel bestaat uit cement, water en eps-parels. Deze isolatiemortel wordt vloeibaar en naadloos aangebracht (geen koudebruggen). Na uitharding zorgt deze isolatiemortel voor een uitstekende thermische- en akoestische isolatiewaarde en zeer hoge druksterke.



- Dikte isolatielaag gelijkvloers: 16 cm.
- Dikte isolatielaag verdieping: 12 cm.

3.10. **Chapen**

Over de volledige oppervlakte van het gelijkvloers en de verdieping wordt een zwevende vezelversterkte cementchape geplaatst met inbegrip van alle randisolatie en uitzettingsvoegen. Tijdens de plaatsing wordt een dispertiemiddel toegevoegd om de uitzetting van de chape mogelijk te maken (vloerverwarming). De niveau van de chape wordt afgewerkt in functie van dikte van de daarop komende vloerbekleding. De chappen hebben overal een minimale dikte van 65 mm, wat zorgt voor voldoende dikte boven de leidingen van de vloerverwarming.

3.11. **Keramische vloer- & wandbekleding**

3.11.1. **Keramische vloerbekleding**

In alle ruimtes, met uitzondering van de slaapkamers en de zolder zijn keramische vloer- en plinttegels voorzien. De vloertegels worden recht op recht verlijmd op de chape en voorzien van alle nodige uitzettingsvoegen. De bijhorende of uit tegels verzaagde plinten worden voeg op voeg, los van de vloer, geplaatst en voorzien van elastische voeg tussen plint en vloer, om uitzetting (vloerverwarming) van de vloer mogelijk te maken.

Keramische vloertegels: 60x60 gereficeerd.

Keramische plinttegels: 7x60.

3.11.2. **Keramische wandbekleding.**

Ter hoogte van de wanden rond de douche zijn keramische wandtegels voorzien vanop de douchetube tot aan het plafond. Voorafgaand de plaatsing van de wandtegels wordt op de wanden een waterafstotend membraam (kerdi-doek of gelijkwaardig) geplaatst.

Keramische wandtegels: 60x60 gereficeerd.

Keuze van vloer-, plint en wandtegels.

Voor zover de vordering van de werken het toelaat, kan de koper, bij de leverancier aangeduid door de bouwheer, een keuze maken uit een gevarieerd aanbod van vloer-, plint- en wandtegels binnen het voorzien budget.

Voorziene particuliere handelswaarden geleverd en geplaatst:

- | | | |
|----------------|--------------------------------|-----------------------------------|
| - Vloertegels: | 60,00 €/ m ² ex btw | (72,60 €/m ² incl.btw) |
| - Plinttegels: | 20,00 €/ m ² ex btw | (24,20 €/lm incl.btw) |
| - Wandtegels: | 70,00 €/ m ² ex btw | (84,70 €/m ² incl.btw) |

3.12. **Laminaatparket (niet voorzien bij lot 11, 12, 13, 14, 15, 16)**

In alle slaapkamers is een laminaatparket voorzien, zwevend geplaatst op een onderlaag uit schuimrubber. Schilderplinten in witte grondlaag voor de afwerking van het laminaatparket.

Voorziene particuliere handelswaarden geleverd en geplaatst:

- | | | |
|--------------------|--------------------------------|-----------------------------------|
| - Laminaatparket: | 41,32 €/ m ² ex btw | (50,00 €/m ² incl.btw) |
| - Schilderplinten: | 12,39 €/ m ² ex btw | (15,00 €/lm incl.btw) |

3.13. **Binnenschrijnwerk**

In zijn geheel beschouwd wordt alle binnenschrijnwerk (binnendeuren, uitkastingen en trappen) afgeleverd om te schilderen en/of te vernissen. Schilderen en/of vernissen is standaard niet voorzien en ten laste van de koper.

3.13.1. **Binnendeuren**



Volkern deurpaneel schilderdeur. Kassement en omlijsting uit MDF. De deuren zijn voorzien van deurbeslag uit inox (scharnieren en deurkruk) en klavierslot met sleutel.

3.13.2. Stalen binnendeuren (niet voorzien bij lot 11, 12, 13, 14, 15, 16)

in de inkom/woonkamer is er een stalen deur met glas voorzien.

3.13.3. Uitkastingen

Uitkastingen worden uitgevoerd in MDF. Deze worden voorzien ter hoogte van het inbouwelement van de hangtoiletten.

3.13.4. Trappen

Enkel of dubbelkwartdraai houten trap met gesloten treden vervaardigd uit rubberwood, voorzien van een houten handgreep bevestigd op de muur, aan de langste zijde van de trap.

3.13.5. Zoldertrap

Voor de Loten 2a, 2b, 3a, 3b, 4, 6, 9, 11, 16, 17, 19

Dubbelkwartdraai houten trap met gesloten treden vervaardigd uit rubberwood, voorzien van een houten handgreep bevestigd op de muur, aan de langste zijde van de trap.

Voor de Loten 5, 7, 8, 10, 12, 13, 14, 15, 18, 20, 21

Zolderluik voorzien met opklapbare of uitschuivende trap uit Grenenhout. Indien gewenst kan een vaste trap aangeboden worden tegen een meerprijs.

3.13.6. Zoldervloer

Voor de Loten 2a, 2b, 3a, 3b, 4, 6, 9, 11, 16, 17, 19

Bij deze woningen een draagvloer uit beton voorzien en afgewerkt met een cementchape.

Voor de Loten 5, 7, 8, 10, 12, 13, 14, 15, 18, 20, 21

Bij deze woningen is de draagvloer uit houten roostering voorzien en afgewerkt met OSB beplating dikte: 18mm.

3.14. Verwarmingsinstallatie

Aan de hand van het EPB-rapport en de berekening van de warmteverliezen werd voor deze woningen een verwarmingsstudie opgemaakt. Hierbij werd rekening gehouden, met voldoende veiligheidsmarge, om in alle ruimten de gewenste temperaturen te bereiken.

3.14.1. Warmtepomp

De woningen wordt voorzien van een warmtepomp lucht/water als energiebron voor de verwarming en warmwaterproductie. De warmtepomp onttrekt de warmte uit de buitenlucht, om deze door middel van compressie te verhogen naar de gewenste temperatuur voor de vloerverwarming en de warmwaterproductie. De warmtepomp bestaat uit een buitenunit en een binnenunit. De binnenunit is voorzien van een ingebouwde reservoir met een inhoud van minimum 180 liter voor het sanitair warm water.

3.14.2. Vloerverwarming

Vloerverwarming, in combinatie met een warmtepomp, is bij uitstek het meest performant verwarmingssysteem, zowel op vlak van energiezuinigheid, als op vlak van wooncomfort. Een vloerverwarming werkt op een lage watertemperatuur (max. 35° C) en is hierdoor een bijzonder energiezuinige verwarming. Daarnaast zorgt een vloerverwarming voor een perfecte en gelijkmatige spreiding van de warmte in de ruimte. Als laatste, maar zeker niet onbelangrijk, is een vloerverwarming niet zichtbaar in het interieur (geen storende verwarmingselementen).



De vloerverwarming bestaat uit een leidingsysteem in de vloer, verdeeld over verschillende kringen per ruimte in functie hun oppervlakte. Het leidingsysteem wordt verzameld ter hoogte van de vloerverwarmingscollectoren die voorzien zijn van zoneventielen om elke kring afzonderlijk te sturen. Op zowel het gelijkvloers als verdieping 1 is er vloerverwarming voorzien.

3.14.3. Regeling temperatuur

In de leefruimte, badkamer en slaapkamers wordt een thermostaat voorzien die de gewenste temperatuur in de ruimte aanstuurt. Elke ruimte is dus afzonderlijk regelbaar.

3.15. Sanitaire installatie

De sanitaire installatie wordt uitgevoerd door een erkend installateur en in overeenstemming met alle in voege zijnde normen en reglementeringen. Voorafgaand het openstellen van de waterteller wordt de volledige installatie gekeurd door een onafhankelijk keuringsorganisme.

3.15.1. Afvoer- & toevoerleidingen

Alle afvoerleidingen met aangepaste diameter worden uitgevoerd in "PE"-buizen (Geberit) met gelaste verbindingen en met inbegrip van alle hulpstukken. Op het afvoerbuizensysteem worden de nodige geurvrije beluchtingen voorzien zodat de afvalwaters vlot afgevoerd worden en niet door over- of onderdruk in de leidingen wordt gehinderd.

Alle toevoerleidingen worden uitgevoerd in VPE kunststofbuizen of gelijkwaardig omgeven door een beschermmantelbuis (buis-in-buis). Alle warmwaterleidingen zijn voorzien van een isolatiemantel. Het waterdistributiesysteem omvat naast alle leidingen eveneens alle nodige aansluitgarnituren en collectoren.

3.15.2. Recuperatie van het regenwater

De sanitaire installatie is voorzien van een afzonderlijk regenwater circuit. Het transport van het regenwater gebeurt door middel van een regenwaterpomp die in de regenwaterput is geplaatst (geen storend geluid van de pomp in de woning). De regenwaterput is voorzien van een vulleiding.

3.15.3. Afvoer- & aftakpunten

Toilet

Afvoer

Toevoer regenwater

Handwas (toilet gelijkvloers)

Afvoer.

Toevoer koud drinkwater.

Spoelbak keuken

Afvoer.

Toevoer koud & warm drinkwater.

Vaatwasser (naast spoelbak keuken)

De afvoer van de vaatwasser wordt geconnecteerd met de afvoer van de spoelbak.

De toevoer koud drinkwater van de vaatwasser wordt geconnecteerd op de koud watertoevoer van de spoelbak d.m.v. een dubbele shelkraan.

Wasmachine (berging)

Afvoer voorzien van hevelset.

Toevoer regenwater voorzien van een tapkraan.



Uitgietbak (berging)

Afvoer.

Toevoer regenwater voorzien van een tapkraan.

Opmerking: De uitgietbak is niet voorzien in de prijs, doch de installatie wordt voorzien zodat een uitgietbak kan geplaatst worden.

Warmtepomp met ingebouwde warmwaterboiler

Afvoer.

Toevoer koud drinkwater.

Waternverzachter

Afvoer.

Opmerking: De waternverzachter is niet voorzien in de prijs, doch de installatie wordt voorzien dat een waternverzachter op een zeer eenvoudige manier kan geïnstalleerd worden (plug & play).

Gevelkraan (achtergevel)

Toevoer regenwater voorzien van een vorstvrije gevelkraan.

Toilet (verdieping)

Afvoer.

Toevoer regenwater.

Lavabo badkamer (badkamermeubel)

Afvoer.

Toevoer koud & warm drinkwater.

Douche badkamer

Afvoer.

Toevoer koud & warm drinkwater.

Ligbad badkamer (Indien van toepassing)

Afvoer

Toevoer koud & warm drinkwater.

Opmerking: Het ligbad en toebehoren is niet voorzien in de prijs, doch de installatie wordt voorzien zodat een ligbad kan geplaatst worden.

Ventilatie-unit zolder

Afvoer voorzien van hevelset.

3.15.4. Sanitaire toestellen

In de prijs is de plaatsing en de aansluiting van de sanitaire toestellen voorzien.

De hierna opgesomde sanitaire toestellen zijn voorzien in de prijs.

Toilet (gelijkvloers)

Rapotec voorzetsysteem voor hangtoilet met Geberit reservoir.

Duravit pack D-code hangcloset diepspoel uit wit porselein met wc-zitting.

Geberit Sigma01 bedieningsplaat wit voor toilet spoeling (klein en groot debiet).

Handwas (toilet gelijkvloers)

Ideal Standard I-life S handwas uit wit porselein 45x25 cm.

Bevestigingsset / Afvoergarnituur uit chroom / Celkraan.

Ceraline koudwaterkraan chroom.

Mirover rechthoekige spiegel 60x40 cm met onzichtbare ophanging.



Toilet (verdieping)

Rapotec voorzetsysteem voor hangtoilet met Geberit reservoir.

Duravit pack D-code hangcloset diepspoel uit wit porselein met wc-zitting.

Geberit Sigma01 Bedieningsplaat wit voor toilet spoeling (klein en groot debiet).

Douche (badkamer)

Ideal standard ultra flat s2.0 douchetube uit composiet grey 140x90 cm.

Geberit Uniflex afvoergarnituur voor douche.

Ideal Standard Ceratherm T25 thermostatisch douchesysteem incl hoofddouche en handsproeier in chroom.

Sanswiss Ocelia vrijstaande douche wand uit helder glas 140x200 cm met stabilisatorstang chroom. (indien van toepassing – zie grondplannen)

Badkamermeubel (badkamer)

Vika PIB/Oona tablet 120x46 cm uit mineraalmarmer wit met integreerde waskom assymetrisch.

Vika PIB/Oona onderkast wit met 2 greeploze deuren. B: 120 x H: 52 x D: 43,5.

Bevestigingsset / Afvoergarnituur / Celkraan.

Vika PIB/Oona Olga Olivia spiegelpaneel met onzichtbare ophanging 120x72 cm.

Berma Prato ledverlichting chroom 30 cm. Montage op spiegelpaneel.

Ideal Standard Ceraflex Blue-Start ééngreepswastafelmengkraan chroom.

In de badkamer wordt ook een elektrische handdoekradiator voorzien.

Voorziene particuliere handelswaarde voor de sanitaire toestellen, zoals hierboven vermeld en voorzien in de prijs: 4678,20 € ex btw (5.660,62 € incl.btw.)

Voor de woningen zonder glazen douchewand is de voorziene particuliere handelswaarde voor de sanitaire toestellen, voorzien in de prijs: 3992,76 € ex btw (4.831,24 € incl.btw.) (indien van toepassing – zie grondplannen)

De koper kan in de toonzaal van de leverancier, aangeduid door de bouwheer, alle voorziene sanitaire toestellen bezichtigen. Voor zover de vordering van de werken het toelaat, kan de koper, eventueel bijkomende of gewijzigde keuzes voor de sanitaire toestellen maken. Gewijzigde of bijkomende keuzes worden verrekening ten opzicht van het voorziene budget voor de sanitaire toestellen.

3.16. Ventilatie systeem D

Het ventilatiesysteem, bestaande uit een kanalsysteem en een ventilatie-unit, zorgt voor een mechanische luchtaanvoer (pulsie) en luchtafvoer (extractie), van en naar de verschillende ruimten in de woning, waarbij de warmte van de afgevoerde binnenlucht, door middel van een warmtewisselaar, wordt benut voor de opwarming van de toegevoerde en gefilterde buitenlucht. In de toiletten, berging, keuken en badkamer wordt de binnenlucht afgevoerd. In de leefruimte en slaapkamers wordt verse buitenlucht aangevoerd. De luchtstroom tussen de verschillende ruimten gebeurt via een speling van minimum 1 cm onderaan de binnendeuren. Via regelbare ventilatieventielen in het plafond wordt het luchtdebiet afgesteld, zodat het debiet van afgevoerde en aangevoerde lucht steeds in balans is.

3.17. Elektrische installatie



De installatie voldoet aan alle technische voorschriften en reglementeringen. In de ruimten waar pleisterwerk voorzien is, worden alle leidingen, stopcontacten en schakelaars ingebouwd. In de ruimten waar geen pleisterwerk voorzien is, worden deze in opbouw geplaatst. In de installatie zijn geen lichtarmaturen voorzien, evenwel wordt bij de voorlopige oplevering per ruimte minstens één eenvoudige lamphouder met lamp voorzien. Schakelaars en stopcontacten van het merk Niko.

Inkomhal

- 1 lichtpunt bediend door de nodige schakelaars

Toilet

- 1 lichtpunt bediend door 1 schakelaar

Leefruimte (zithoek en eethoek)

- 1 lichtpunt bediend door 2 schakelaars (zone zithoek)
- 1 lichtpunt bediend door 2 schakelaars (zone eethoek)
- 6 stopcontacten
- 1 stopcontact TV en UTP.
- leiding voor de thermostaat.

Keuken

- 1 lichtpunt bediend door 2 schakelaars
- 1 stopcontact voor koelkast
- 1 stopcontact voor dampkap
- 1 stopcontact voor oven
- 1 stopcontact voor kookplaat
- 1 stopcontact voor vaatwasser
- 4 stopcontacten (vrij gebruik)

Berging

- 1 lichtpunt bediend door 1 schakelaar
- 1 stopcontact voor wasmachine
- 1 stopcontact voor droogkast
- 1 stopcontact diepvries

Terras

- 1 lichtpunt bediend door 1 schakelaar.
- 1 stopcontact (hydro).

Carport

- 1 lichtpunt bediend door 1 bewegingssensor.
- Voedingskabel voor laadstation op afzonderlijke automaat in de verdeelkast.
(Het laadstation zelf is niet voorzien in de prijs – optie).

Nachthal

- 1 lichtpunt bediend door de nodige schakelaars
- 1 stopcontact

Slaapkamer 1 (master)

- 1 lichtpunt bediend door 2 schakelaars
- 3 stopcontacten
- 1 stopcontact UTP
- Leiding voor de thermostaat



Slaapkamer 2

- 1 lichtpunt bediend door 2 schakelaars
- 3 stopcontacten
- 1 stopcontact UTP
- Leiding voor de thermostaat

Slaapkamer 3

- 1 lichtpunt bediend door 2 schakelaars
- 3 stopcontacten
- 1 stopcontact UTP
- Leiding voor de thermostaat

Badkamer

- 1 lichtpunt bediend door 1 schakelaar
- 1 lichtpunt bediend door 1 schakelaar (lavabomeubel)
- 2 stopcontacten (lavabomeubel)
- Voeding voor de elektrische handdoekradiator.

Toilet (verdieping)

- 1 lichtpunt bediend door 1 schakelaar

Zolder (indien van toepassing)

- 1 lichtpunt bediend door 1 schakelaar
- Voedingskabel voor latere uitbreiding elektrische voorzieningen. Enkel van toepassing bij de woningen met vaste zoldertrap naar de zolderverdieping = lot 4, 6, 9, 17 en 19.

Tuinberging

- Wachtbuis voorzien vanaf verdeelkast naar achterzijde terraszone.

Algemeen

- Belinstallatie met belknop aan de inkomdeur.
- Voeding voor de warmtepomp.
- Voeding voor de ventilatie-unit.
- Voeding voor de regenwaterpomp.
- 2 stopcontacten voor de internetprovider (Telenet of Proximus).
- Voedingskabel vanaf de verdeelkast naar de omvormer van de PV installatie (zonnepanelen op het dak).
- Verdeelkast met alle nodige componenten in functie van de installatie. (hoofdschakelaar, verliesstroomschakelaars, automatische zekeringen, enz....).
- Keuring van de elektrische installatie door een erkend keuringsorganisme.
- Er wordt per verdieping telkens 1 rookmelder voorzien.
- UTP voorziening voor de ventilatie unit.

3.18. Keuken

In de toonzaal van de keukenbouwer, aangeduid door de bouwheer, wordt in samenspraak met de koper de keuze van de keukenopstelling, het materiaalgebruik en de keukentoestellen bepaald. Deze besprekingen en keuzes worden vertaald in een gedetailleerd keukenplan en bijhorende gedetailleerde offerte. De kostprijs van de definitief gekozen keukeninstallatie wordt verrekend ten opzichte van het voorziene keukenbudget.

Er zijn steeds 5 toestellen inbegrepen (inductie kookplaat, dampkap, combi-oven, vaatwasser en koelkast)



Voorziene particuliere handelswaarde geleverd en geplaatst: 12.000,00 € ex btw
(14.520,00 € incl.btw.)

3.19. Decoratiewerken

Decoratiewerken zijn niet voorzien in de prijs. Met decoratiewerken wordt bedoeld het schilder-klaar maken en schilderen of behangen van muren, plafonds en binnenschrijnwerken, gordijnen, verlichtingsarmaturen, maatkasten, enz... Samengevat, alle werken die zorgen voor de decoratieve aankleding van de woning.

3.20. Omgeving

3.20.1. Verhardingen uit betonklinkers

De aanleg van verhardingen voor de opritten, paden en onder de carports, zoals aangeduid op de bouwplannen, is niet voorzien in de prijs. Dit kan echter wel voorzien worden tegen een interessante pakket meerprijs (zie artikel 3.23. voorstel "Gold pack")

3.20.2. Terras

De aanleg van het terras is niet voorzien in de prijs. Dit kan echter wel voorzien worden tegen een interessante pakket meerprijs (zie artikel 3.23. voorstel "Gold pack").

3.20.3. Afsluitingen

Op de achter kavelgrens & op de perceelsgrens tussen de percelen onderling, ter hoogte van de achtertuin, wordt een omheining geplaatst uit geplastificeerde palen, bovenbuis en draad met mazen en onderplaat uit beton.

3.20.4. Brievenbus

De brievenbus niet voorzien in de prijs.

3.20.5. Tuinaanleg

De tuinaanleg is niet voorzien in de prijs.

3.21. Opkuis bij de voorlopige oplevering

Een grondige kuisbeurt zorgt ervoor dat wij de woning net en proper (bezem proper) aan de koper kunnen overdragen en alle uitgevoerde werken, tijdens de rondgang voor de voorlopige oplevering, correct kunnen beoordeeld worden.

3.22. Aansluitingen nutsvoorzieningen

De aansluitkosten voor de verschillende nutsvoorziening zijn niet in de prijs begrepen en ten laste van de koper. De definitieve huisaansluitingen op het openbaar rioleringsnet, op het drinkwaternet (De watergroep) en op het elektriciteitsnet (Fluvius) worden door de bouwheer aangevraagd en in de loop van de werken, door de verschillende netwerkbeheerders uitgevoerd. Vanaf de woningen water- en winddicht zijn afgewerkt wordt per woning een energieleveringscontract voor elektriciteit afgesloten en wordt de teller voor elektriciteit opengesteld. Hierdoor kunnen alle technische installaties tijdens de afwerkingsfase getest worden en kan de woning op temperatuur gehouden worden, wat noodzakelijk is voor de uitdroging van de pleisterwerken en chappen en voor de plaatsing van het binnenschrijnwerk en keuken. Het verbruik van elektriciteit vanaf het openstelling van de elektriciteitsteller t.e.m. de overdracht bij de voorlopige oplevering is ten laste van de koper. De aansluiting op het distributienet (Telenet of Proximus) worden rechtstreeks door de toekomstige eigenaar aangevraagd.

3.23. Meerwerk

Meerwerken en wijzigingen op verzoek van de klant/koper.

De Klant/koper kan tijdens de uitvoering van de werken bijkomende werkzaamheden of wijzigingen bestellen die functioneel verband houden met de oorspronkelijke opdracht. De uitvoering van



dergelijke meerwerken of wijzigingswerken wordt door de verkoper slechts aanvaard na voorafgaand schriftelijk akkoord van de klant/koper, waarin een duidelijke beschrijving van de werkzaamheden, hun prijs en, indien van toepassing, de impact op de uitvoeringstermijn is opgenomen.

Deze meerwerken worden uitgevoerd binnen het bestaande kader van de aannemingsovereenkomst en vallen onder dezelfde contractuele voorwaarden als de oorspronkelijke opdracht, tenzij schriftelijk anders overeengekomen.

De verrekening van de meerwerken gebeurt stapsgewijs naarmate de uitvoering vordert en uiterlijk bij de voorlopige oplevering.



Voor akkoord ondertekend door alle partijen en waarvan elke partij verklaard een exemplaar te hebben ontvangen.

Datum:

De bouwheer

De koper

Extra opties (indien van toepassing)

4. GOLD PACK

Het "Gold pack" bestaat uit: (detail & prijs zal bijgevoegd worden, indien van toepassing)

Aanleg van het terras

Aanleg van een terras van 5,40 m bij 3,60 m (19,44 m²) met inbegrip van de fundering en het legbed uit gestabiliseerd zand. Keramische terrastegels 60/60/2 (zelfde kleur en formaat als de keramische tegels in de woning, maar met tegeldikte van 2 cm – vorstvrij).

Aanleg van de oprit

Aanleg van de oprit, inclusief pad naar de voordeur en naar het terras, uit betonklinkers grijs 22/11/7 met inbegrip van de fundering en het legbed uit gestabiliseerd zand.

Voor akkoord ondertekend door alle partijen en waarvan elke partij verklaard een exemplaar te hebben ontvangen.

Datum:

De bouwheer

De koper

