



# ALBERT

Bij ons kom je *thuis*



# LASTENBOEK

## WOONPROJECT ONNEBOSSEN TE SERSKAMP



**1. Bouwheer – Projectontwikkelaar**

Ecopro bv  
Toleindestraat 7/101,

Lochristi 9080

**2. Architect**

AAD Architecten bv  
Hoogstraat 102  
9260 Schellebelle

**3. Ingenieur Stabiliteit**

Matth Engineering bv  
Veerstraat 64 bus 6  
9290 Berlare

**4. Veiligheidscoördinator**

iGenia bv  
Vosken 1  
9620 Zottegem

**5. EPB verslaggever**

iGenia bv  
Vosken 1  
9620 Zottegem

**6. Notaris**

Notariskantoor Benjamin Van Hauwermeiren  
Grote Steenweg 108A  
9340 Lede (Oordegem)



## 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 Onnebossen 13, 9260 Serskamp.

#### 1.2. Omschrijving van het woonproject

Het woonproject omvat 3 ééngezinswoningen met carport en of garage en parkeerplaatsen. De woningen zijn van het type halfopen & gesloten bebouwing (3-gevelwoningen & 2 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. De aanvraag van de verkavelingsvergunning werd ingediend door het landmeetkantoor begin 2025. De verkavelingsvergunning werd uitgereikt door het college van burgemeester en schepenen in de zitting van 16/05/2025, onder nummer: OMV\_2025017263. De aanvraag tot omgevingsvergunning werd ingediend door de architect op 09/12/2025. De omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen werd uitgereikt door

het college van burgemeester en schepenen in de zitting van 27 februari 2026 onder nummer: OMV\_2025143302. 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 2025. 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 kan maximaal 30 zijn.
  - S-peil van elke wooneenheid kan 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 minimumeisen 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 luchtanvoer 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 m<sup>2</sup> 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 8 fotovoltaïsche panelen van elk 450Wp (totaal: 3.600 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 gevaren, 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.
- Werf toilet.

##### 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 PE 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 7.500 L per woning.
- Wadi (open infiltratiebekken) in de achtertuin 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 Ytong (Kimblok) geplaatst, ter voorkoming van koudebruggen voorzien van een waterdicht membraam uit gerecycled polyethyleen 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.
- 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 140 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, waaronder een laag baksteen wordt gehangen.

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 slabben ingewerkt voor een waterdichte aansluiting met de dakbedekking.

- Gevelstenen – woning 13 en woning 15: rustique vieux-kwaeremont – Vande Moortel
- Gevelstenen – woning 13A: baksteen gekaleid wit

#### 3.1.8. 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.

### 3.1.9. Elementen uit natuursteen

Onder het buitenschrijnwerk worden raam- en deurdorpels voorzien uit blauwe hardsteen, geschuurd en niet verzoet. Dorpels worden steeds voorzien van een opstand ter voorkoming van regeninslag onder de deur en raam. De dorpels op het gelijkvloers, ter hoogte van de voorgevel, hebben een dikte van 100mm. Op de zijgevels, de achtergevels en de verdiepingen hebben de dorpels een dikte van 100mm.

Gevelstenen plint: blauwe hardsteen grijs-geschuurd, niet verzoet dikte 30mm.

## 3.2. Houten constructies

### 3.2.1 Kapconstructie

Een traditionele kapconstructie in 1<sup>e</sup> 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 een 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. Aan de voorzijde van het dakvlak worden er dakkapellen voorzien waarvan de voor- en zijkanten afgewerkt worden met houten planchetten.

## 3.3. Dakbedekking & Afwatering

### 3.3.1. Hellende dakbedekking

Het onderdak bestaat uit een isolerende onderdakplaat, dampdoorlatend membraam, stoflatten en pannelatten. Zacht golvende dakpannen uit gebakken klei met inbegrip van nok-, gevel- en eindpannen.

Type dakpan: Vlaamse pan 401 Rustiek - Wienerberger.

### 3.3.2. Afdichting platte daken (achterbouw)

De platte daken worden voorzien van een afdichting bestaande uit: een dampscherm, dakisolatie voor platte daken PUR of PIR dikte: 160mm (conform de EPB-studie) en EPDM naadloze afdichtingslaag.

De dakranden worden afgewerkt met zinken daktrim kraal natuur. De afwatering gebeurt door zinken pijpen met zwarte onder eind uit gietijzer.

### 3.3.3. 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.

### 3.3.4. 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 profielsysteem (behalve inkom deuren van de voorgevel en zijgevel) uit aluminium zwart beschikt over een technische goedkeuring ATG of gelijkwaardig (met uitzondering voor de schuifraamgehelen). Alle profielen zijn afkomstig van dezelfde systeemleverancier. 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 wordt uitgevoerd uit hout en conform de productnorm NBN EN 14351-1, drager zijn van een CE-markering. De schrijnwerker of fabrikant beschikt hiervoor over een eigen. De inkomdeur is voorzien van een zwarte deurtrekker. In alle buitendeuren is een automatische tochtafsluiter 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.

Bij de dakramen en dakkapellen zijn naast het buitenschrijnwerk ook partijen met gevelbekledingen voorzien. Deze gevelbekledingen worden uitgevoerd uit hout.

### **3.5. Garagepoort**

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

### **3.6. Carport**

De carport is een constructie uit 2 gemetselde kolommen en een half schilddak met houten balken en dakpan: Vlaamse pan 401 Rustiek – Wienerberger.

### **3.7. Dakisolatie voor hellende daken**

Tussen de spantbenen wordt dakisolatie geplaatst vanaf de dakvoet tot in de nok en voorzien van een dampscherm.

- Dakisolatie: Rotswol Rockroof Flexi Plus dikte: 22 cm of ingeblazen cellulose.
- Dampscherm: Pro Clima Intello of gelijkwaardig.

### **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 uitlating, waarop nog geen verdere afwerking wordt voorzien. De wanden in metselwerk op de zolder worden niet gepleisterd.

Ter hoogte van alle hoeken worden gegalvaniseerde hoekprofielen ingewerkt. Ter hoogte van het buitenschrijnwerk worden de dagkanten uitgepleisterd. Wand rond de douche worden gecementeerd (betegeling).

Op de zolder zijn geen pleisterwerken voorzien.

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 krimpscheuren, 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: 20 cm.
- Dikte isolatielaag verdieping: 5 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 dispersiemiddel 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 geresectificeerd. 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 geresectificeerd.

#### 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 <sup>2</sup> ex btw	(72,60 €/m <sup>2</sup> incl.btw)
- Plinttegels:	20,00 €/ m <sup>2</sup> ex btw	(24,20 €/lm incl.btw)
- Wandtegels:	70,00 €/ m <sup>2</sup> ex btw	(84,70 €/m <sup>2</sup> incl.btw)

### 3.12. Laminaatparket

In alle slaapkamers en nachthal 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 <sup>2</sup> ex btw	(50,00 €/m <sup>2</sup> incl.btw)
- Schilderplinten:	12,39 €/ m <sup>2</sup> 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

Tube-span deurpaneel schilder deur. Kassement en omlijsting uit MDF. De deuren zijn voorzien van deurbeslag uit inox (scharnieren en deurkruk) en klavierslot met sleutel.

#### 3.13.2. binnendeuren inkom/woonkamer

Tussen de inkomhal en de woonkamer wordt een dubbele houten deur voorzien, met een vol paneel in het



draaiende deurblad en een glazen bovenlicht.

#### 3.13.3. Uitkastingen

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

#### 3.13.4. Trappen

houten trap met gesloten treden vervaardigd uit beuk, voorzien van een houten handgreep bevestigd aan de binnen zijde van de trap.

#### 3.13.5. Zoldertrap

idem post 3.13.4

#### 3.13.6. Zoldervloer

Een draagvloer uit beton voorzien en afgewerkt zonder cementchape.

### 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 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 shellkraan.

Wasmachine (wasplaats)

Afvoer voorzien van hevelset.

Toevoer regenwater voorzien van een tapkraan.



Uitgietbak (wasplaats)

Afvoer

Toevoer regenwater voorzien van een tapkraan

Warmtepomp met ingebouwde warmwaterboiler

Afvoer.

Toevoer koud drinkwater.

Gevelkraan (achtergevel)

Toevoer regenwater voorzien van een vorstvrije gevelkraan.

Toilet (verdieping)

Afvoer.

Toevoer regenwater.

Handwas (toilet verdieping) Afvoer.

Toevoer koud drinkwater.

Lavabo badkamer (badkamermeubel)

Afvoer.

2x Toevoer koud & warm drinkwater.

Douche badkamer

Afvoer.

Toevoer koud & warm drinkwater.

Ligbad badkamer

Afvoer

Toevoer koud & warm drinkwater.

#### 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)

Systemfix voor hangtoilet met Geberit reservoir.

Duravit Starck 3 compact uit wit porselein met wc-zitting.

Geberit Sigma01 bedieningsplaat wit voor toilet spoeling (2 rechthoekige spoeltoetsen).

Handwas (toilet gelijkvloers & verdieping)

SPHINX handwas uit wit porselein 38x22 cm. Bevestigingsset /

Afvoergarnituur uit chroom / schellkraan. ZUCHETTI PAN

koudwaterkraan chroom.

Toilet (verdieping)

Systemfix voor hangtoilet met Geberit reservoir.

Duravit Starck 3 compact uit wit porselein met wc-zitting.

Geberit Sigma01 bedieningsplaat wit voor toilet spoeling (2 rechthoekige spoeltoetsen).

Douche (badkamer Woning 13 en 15)

tegeldouche 188x85 cm. Douchegoot rvs betegelbaar sleufrooster.

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

Sanswiss Ocelia vrijstaande douche wand uit helder glas 120x200 cm met stabilisatorstang chroom.

Douche (badkamer Woning 13a)



tegeldouche 110x90 cm. Douchegoot rvs betegelbaar sleufrooster.  
Ideal Standard Ceratherm T25 thermostatisch douchesysteem incl hoofddouche en handsproeier in chroom.

#### Bad (badkamer Woning 13 en 15)

Bad acrylaat onderbouw 175x80 cm

Tablet 219x85 cm uit Bruynzeel Multipaint.

Badwanden gemetseld met Ytongsteen en afgewerkt met keramische tegels format 60x60 cm

Ideal Standard Ceratherm T25 thermostatisch bad muurmengkraan met handsproeier in chroom.

#### Bad (badkamer Woning 13a)

Vrijstaand bad 175x80 cm uit acrylaat.

Ideal Standard Ceratherm T25 thermostatisch bad muurmengkraan met handsproeier in chroom.

#### Wastafel

CLOU WASH ME 90X42X8 onderbouw. 2x muurmengkraan ZUCHETTI PAN

#### Badkamermeubel (badkamer)

Wastafel tablet 180x50 cm uit mineraalmarmer wit.

Onderkast B: 180 x H: 62 x D: 50. Bevestigingsset / Afvoergarnituur.

Spiegelpaneel met onzichtbare ophanging en verlichting 180x105 cm.

In de badkamer wordt ook een elektrische handdoekradiator voorzien.

Voor woning 13 en woning 15 is de voorziene particuliere handelswaarde voor de sanitaire toestellen, zoals hierboven vermeld en voorzien in de prijs per woning: **12.500,00 €** ex btw (15.125,00 € incl.btw.)

Voor de woning 13A is de voorziene particuliere handelswaarde voor de sanitaire toestellen, voorzien in de prijs: **10.500,00 €** ex btw (12.705,00 € incl.btw.)

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 verrekend 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 (woning 13 en 15)

- 2 lichtpunten bediend door de nodige schakelaars

Inkomhal (woning 13a)

- 3 lichtpunten bediend door de nodige schakelaars

Toilet

- 1 lichtpunt bediend door 1 schakelaar

Leefruimte (zithoek en eethoek)

- 1 lichtpunten bediend door 2 schakelaars (zone zithoek)
- 1 lichtpunt bediend door 1 schakelaars (zone eethoek)
- 8 stopcontacten
- 2 aansluiting punt UTP.
- leiding voor de thermostaat.

Keuken

- 2 lichtpunt bediend door 1 schakelaar
- 1 led strip bediend door 1 schakelaar
- 1 stopcontact voor koelkast
- 1 stopcontact voor oven
- 1 stopcontact voor kookplaat
- 1 stopcontact voor vaatwasser
- 4 stopcontacten (vrij gebruik)

Fietsen berging (woning 13 en 15)

- 2 lichtpunt bediend door 2 schakelaar
- 4 stopcontacten

Berging (woning 13a)

- 1 lichtpunt bediend door 1 schakelaar
- 3 stopcontacten

Technieken

- 1 lichtpunt bediend door 1 schakelaar
- 1 voeding voor warmtepomp
- 1 voeding voor regenwaterpomp
- 3 stopcontacten(vrij gebruik)
- 1 stopcontact UTP
- 1 verdeelkast

Terras

- 2 lichtpunt bediend door 1 schakelaar.
- 1 stopcontact (hydro).
- 1 voeding zonnentent

Carport (woning 13 en 15)

- 1 lichtpunt bediend door 1 oogontvanger sensor.
- Voedingskabel voor laadstation op afzonderlijke automaat in de verdeelkast. (Het



laadstation zelf is niet voorzien in de prijs – optie).

#### Nachthal

- 1 lichtpunten bediend door de nodige schakelaars
- 1 stopcontact

#### Wasplaats

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

#### Slaapkamer 1 (woning 13 en 15)

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

#### Slaapkamer 1 (woning 13a)

- 1 lichtpunten bediend door 2 schakelaars
- 5 stopcontacten
- 1 stopcontact UTP
- Leiding voor de thermostaat



#### Slaapkamer 2 (woning 13 en 15)

- 1 lichtpunten bediend door 2 schakelaars
- 3 stopcontacten
- Leiding voor de thermostaat

#### Slaapkamer 2 (woning 13a)

- 1 lichtpunten bediend door 2 schakelaars
- 3 stopcontacten
- Leiding voor de thermostaat

#### Slaapkamer 3 (woning 13 en 15)

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

#### Slaapkamer 3 (woning 13a)

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

#### Badkamer (woning 13 en 15)

- 1 lichtpunt bediend door 1 schakelaar
- 1 voeding voor verlichting spiegel
- 1 stopcontacten (lavabomeubel)

#### Badkamer (woning 13a)

- 2 lichtpunt bediend door 2 schakelaar
- 1 voeding voor verlichting spiegel
- 1 stopcontacten (lavabomeubel)

#### Toilet verdieping (woning 13 en 15)

- 1 lichtpunt bediend door 1 schakelaar

#### Zolder

- Voeding ventilatie unit
- 1 stopcontact nabij ventilatie unit voor onderhoud
- Voedingskabel voor latere uitbreiding elektrische voorzieningen.

#### Traphal

- 4 lichtpunten bediend door 4 bewegingssensor

#### Algemeen

- Belinstallatie met belknop aan de inkomdeur.
- 2 stopcontacten voor de internetprovider (Telenet of Proximus).
- Voedingskabel vanaf de verdeelkast naar de omvormer van de PV installatie (zonnepanelen op het dak).
- 8 Zonnepanelen van 450 Wp per woning.
- Aansluiting kabel van de warmtepomp binnen unit naar buiten unit.
- 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 warmtepomp.

### **3.18. Keuken**

In de prijs is de plaatsing en de aansluiting van de keuken meubels en toestellen voorzien. Deze betreffen:

Keukenkasten (onderkasten, bovenkasten en kolomkasten):

- Corpus en leggers - laminaat op spaanplaat
- Fronten en zichtwanden - fineer eik op spaanplaat
- Plintplaat - fineer eik op spaanplaat

Werkblad – composiet

Uitkasting eiland – MDF wit geschilderd

Led strips

Keuken toestellen:

- elektro fornuis met ingebouwde dampafzuiging
- oven
- spoelbak 2 bakken
- keukenkraan
- vaatwasser
- koelkast

Voorziene particuliere handelswaarde geleverd en geplaatst: 15.000,00 € ex btw  
(18.150,00 € 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 grindsteenslag in stabilisatiematten**

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**

Eerste 5.5 meter van de achtergevel van woning 13a, op de perceelsgrens tussen de percelen onderling van de achtertuin, wordt een haag van 2 meter geplaatst. Vanaf 5.5 meter tot de achter grens van de percelen op de achter kavelgrens & op de perceelsgrens tussen de percelen onderling, 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 opgesteld. 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. Vrijblijvende Upgrades (mits meerprijs)**

Naast de zeer ruime voorzieningen en instapklare afwerking van de woningen, willen wij onze koper, mits meerprijs, een "Gold pack" voorstellen aan een zeer interessante prijs, op voorwaarde dat de koper hiervoor een beslissing neemt bij de aankoop van zijn woning, zodat deze voorzieningen kunnen uitgevoerd worden tijdens de afwerkingsfase van de woning.



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 zal bijgevoegd worden, indien van toepassing)

Aanleg van het terras

Aanleg van een terras van 5,15 m bij 3,00 m (15.45m<sup>2</sup>) voor woning 13 en 15 en 5.50m bij 3,00m (16.5m<sup>2</sup>) voor woning 13a met inbegrip van de fundering en het legbed uit gestabiliseerd zand. De terrassen worden uitgevoerd in gepolierde beton.

Aanleg van de oprit

Aanleg van de oprit, inclusief pad naar de voordeur en naar de carport, uit grindsteenslag in stabilisatiematten 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

