



LASTENBOEK – NIEUWBOUW WONING
Bredestraat 49A – 3271 Averbode

*Projectontwikkelaar: CEJ Company
Architect: Nick Printemps*

*Verantwoordelijke verkoper:
Sven Van Extergem
sven@immogve.be – 0486/40.09.05*

GVE
IMMO

Inhoud

Inleiding.....	3
1. Algemene gegevens.....	4
2. Bouwheer	4
3. Architect.....	5
4. Aannemers & Onderaannemers.....	5
5. Projectomschrijving.....	6
6. Grond- en funderingswerken	8
7. Ruwbouw.....	11
8. Dakwerken & Buitenschrijnwerk.....	13
9. Binnenafwerking	15
10. Elektriciteit.....	18
11. Sanitair	22
12. Verwarming & Ventilatie	26
13. Keuken.....	31
14. Aansprakelijkheid & Garanties.....	33
15. Oplevering.....	35
16. Betalingsvoorwaarden	38

Inleiding

Dit beschrijvend lastenboek heeft tot doel de toekomstige eigenaar een duidelijk en overzichtelijk beeld te geven van de materialen, de afwerking, de kwaliteit en de technische uitvoering van de woning en haar omgeving. Het vormt één ondeelbaar geheel met de verkoopovereenkomst en de verkoopplannen. Behoudens uitdrukkelijke afwijkingen in de bijzondere voorwaarden blijven de bepalingen van dit lastenboek volledig van toepassing.

Het lastenboek is niet bedoeld als een technische handleiding die alle uitvoerings- of plaatsingsmethoden in detail weergeeft. De koper kan aanvullende informatie verkrijgen via de bouwheer, architect of aannemer wanneer dit nodig is.

Het toezicht op de uitvoering, de controle van de materialen en de toepassing van correcte bouwtechnieken gebeuren door de architect, de ingenieur stabiliteit en de aannemer, elk binnen hun wettelijke bevoegdheden en verantwoordelijkheden.

Alle in dit lastenboek vermelde prijzen, materialen en technische keuzes zijn gebaseerd op de waarden geldig op de datum van opmaak. De bouwheer behoudt zich het recht voor om prijsaanpassingen door te rekenen wanneer deze het gevolg zijn van omstandigheden buiten zijn wil om, zoals sterke schommelingen in materiaalprijzen, transport- of energiekosten, leveringsproblemen, productiebeperkingen of gewijzigde wet- of regelgeving. Deze aanpassingen worden vooraf gemotiveerd en transparant gecommuniceerd.

Indien bepaalde materialen of toestellen niet meer leverbaar zijn, kunnen deze worden vervangen door gelijkwaardige alternatieven van vergelijkbare kwaliteit, mits goedkeuring van de architect en zonder dat dit aanleiding geeft tot schadevergoeding.

1. Algemene gegevens

Adres: Bredestraat 49A, 3271 Averbode

Gemeente: Scherpenheuvel-Zichem

Perceeloppervlakte: 633 m²

Type woning: Halfopen bebouwing

Bewoonbare oppervlakte: 210 m²

Kadastrale gegevens:

- CaPaKey: 24005C0591/00A004
- Afdeling: 5e Afdeling Averbode – NIS-code 24005
- Overstromingsgevoeligheid: Score A (niet overstromingsgevoelig)
- Het perceel ligt niet in een waterwingebied

Vergunningen:

De omgevingsvergunning voor het bouwen van een eengezinswoning met achterliggende garage werd afgeleverd door Scherpenheuvel-Zichem op 8/2/2021 onder dossiernummer OMV_2020156782.

Energieprestatie:

Doelstelling: EPB-peil A <30 (volgens verslaggeving EPB-verslaggever).

2. Bouwheer

Naam: CEJ Company

Ondernemingsnummer: BE 0670.662.057

Adres: Liersesteenweg 200

Contactpersoon: Jean Verhaegen

De bouwheer treedt op als opdrachtgever voor het volledige bouwproject en coördineert de uitvoering door de verschillende uitvoerders. Hij kan materialen of systemen vervangen door gelijkwaardige alternatieven wanneer leverbaarheid, veiligheid, technische eisen of kwaliteitsvereisten dit noodzakelijk maken. Deze vervangingen gebeuren zonder meerkost voor de koper, tenzij deze zelf een duurder alternatief vraagt.

De bouwheer bewaakt de planning, kwaliteit en totale uitvoering van de woning.

Veiligheidscoördinator: Emma Van Der Smissen – 0479/066988

3. Architect

Naam: Nick Printemps

Adres: Betekomsesteenweg 118, 3130 Begijnendijk

Erkenningsnummer: A202035

De architect is verantwoordelijk voor:

- het ontwerp en de architecturale plannen;
- de controle op uitvoering en naleving van de plannen;
- de coördinatie met de stabiliteitsingenieur;
- het toezien op kwaliteit en correcte technische uitvoering.

Indien technische, constructieve of esthetische redenen dit vereisen, kan de architect wijzigingen opleggen. Deze interventies geven geen aanleiding tot schadevergoeding, zolang ze de kwaliteit van het project waarborgen.

4. Aannemers & Onderaannemers

Hoofdaannemer:

CEJ Company

Liersesteenweg 200

BE 0670.662.057

De hoofdaannemer is verantwoordelijk voor:

- uitvoering van alle werken beschreven in dit lastenboek;
- organisatie van de werf;
- coördinatie van onderaannemers;
- naleving van wetgeving, planning en veiligheid;
- tijdige uitvoering volgens de opgelegde kwaliteit.

Onderaannemers:

De hoofdaannemer CEJ company kan erkende, gespecialiseerde onderaannemers inschakelen zolang de kwaliteit gegarandeerd blijft.

Keuze van leveranciers en toonzalen

De bouwheer behoudt zich het recht voor om de in dit lastenboek vermelde leveranciers en toonzaalzaken te wijzigen indien dit noodzakelijk of wenselijk blijkt in functie van de uitvoering van het project.

De koper zal door de bouwheer op de hoogte worden gebracht van de firma's waarbij afspraken kunnen worden ingepland voor de selectie van materialen en afwerkingen. Enkel na uitnodiging of bevestiging door de bouwheer kan de koper hiervoor een afspraak maken.

5. Projectomschrijving

5.1 Algemene beschrijving van het project

De woning betreft een **halfopen bebouwing** met een **bewoonbare oppervlakte van 210 m²**, gelegen op een perceel van **633 m²**.

Het gebouw wordt afgewerkt in overeenstemming met de bepalingen van dit lastenboek en de geldende technische normen. De woning is ontworpen als een hedendaagse, comfortabele en energiezuinige woning met een **EPB-doelstelling van E-peil A** (definitieve waarde volgens EPB-verslaggeving).

5.2 Afwerkingsgraad en uitvoeringswijze

De woning wordt **volledig afgewerkt opgeleverd**, behoudens de onderdelen die expliciet als keuze- of meerwerk worden omschreven.

De koper heeft de mogelijkheid om **bepaalde werken zelf uit te voeren**, voor zover deze:

- vooraf worden besproken,
- verenigbaar zijn met de planning,
- geen hinder veroorzaken voor de verdere uitvoering,
- geen risico vormen voor de technische kwaliteit van het gebouw.

Indien de koper kiest om bepaalde elementen niet door de aannemer te laten uitvoeren, wordt hiervoor een **minderwaarde** berekend.

Wanneer de koper alternatieve materialen of producten wenst te gebruiken, kan dit enkel mits **schriftelijke goedkeuring van de aannemer**, die hiervoor een **eventuele meerprijs** kan aanrekenen.

5.3 Impact van eigen werken door de koper

De bouwheer is niet aansprakelijk voor werken die door de koper of door zijn eigen aangestelde aannemers worden uitgevoerd.

Deze werken mogen:

- de voortgang van de hoofdwerken niet hinderen;
- geen vertraging veroorzaken in de planning;
- geen risico vormen voor stabiliteit, veiligheid of technische installaties.

Indien de planning **vertraging oploopt door de koper uitgevoerde werken**, is de hoofdaannemer gerechtigd een **aangepaste planning** op te maken. Eventuele vertraging die hieruit voortvloeit, kan **niet op de hoofdaannemer worden verhaald**.

5.4 Optionele garage (supplementair)

De afgeleverde omgevingsvergunning voorziet een **mogelijkheid tot het optioneel plaatsen van een losstaande garage** met maximumafmetingen van **8 m × 4 m**.

Deze garage:

- maakt géén deel uit van de standaarduitvoering;
- wordt niet voorzien in de basisprijs;
- kan op vraag van de koper uitgevoerd worden **als supplementair werk**.

De prijszetting, materialen, uitvoeringstermijn en technische voorwaarden voor deze garage worden afzonderlijk besproken en vastgelegd tussen koper en aannemer.

5.5 Technische en esthetische wijzigingen

Aanpassingen die noodzakelijk blijken om technische, constructieve of esthetische redenen van algemeen belang, kunnen door de bouwheer en/of architect worden opgelegd zonder voorafgaand akkoord van de koper, **mits deze geen afbreuk doen aan de algemene kwaliteit van het project**.

Materialen die om redenen van leverbaarheid, productieproblemen, veiligheid of kwaliteitsgaranties niet beschikbaar zijn, kunnen worden vervangen door **gelijkwaardige alternatieven**, mits goedkeuring van de architect.

5.6 Ruimtedeling

De woning omvat onder andere:

- 3 slaapkamers
- 1 badkamer
- Gelijkvloers leefgedeelte met open keuken
- Berging
- Zolderruimte / afgewerkte zolderkamer
- Toiletten op verschillende niveaus
- Nachthal & traphal

De exacte indeling volgt de goedgekeurde architectuurplannen en wordt niet als strikt bindend beschouwd voor maatvoering van meubel- of toestelinbouw.

5.7 Energieprestatie

Het project wordt gebouwd volgens de geldende EPB-wetgeving, met als doelstelling het behalen van **EPB-niveau A**.

De uiteindelijke waarden worden bepaald bij oplevering door een erkend EPB-verslaggever maar wel gegarandeerd <30.

6. Grond- en funderingswerken

6.1 Algemene grondwerken

De grondwerken werden uitgevoerd volgens de vereiste afmetingen en conform de geldende technische normen. Deze voorbereidende werken vormen de basis voor een correcte uitvoering van de funderingen, de kruipkelder, de rioleringsstructuur en alle ondergrondse aansluitingen.

Reeds uitgevoerde grondwerken omvatten:

- uitgravingen voor funderingen en kruipkelder van 60 cm,
- nivellering van het bouwplatform,
- aanleg van sleuven voor leidingen en riolering.

6.2 Funderingswerken

De kruipkelder is reeds volledig uitgevoerd en maakt deel uit van de funderingsstructuur van de woning.

- De wanden van de kruipkelder zijn opgebouwd uit **betonblokken**, wat zorgt voor een duurzame, stabiele en correcte funderingsbasis.
- De funderingsaanzet beschikt over voldoende draagkracht om de lasten van de woning veilig op te nemen.

Het funderingstype, de afmetingen en de betonsamenstelling worden bepaald door de **ingenieur stabiliteit**, op basis van:

- het bodemonderzoek,
- de berekende belastingen,
- nuttige bijbelastingen,
- de gevraagde stabiliteitscriteria.

6.3 Rioleringswerken

De riolering wordt uitgevoerd volgens:

- de technische voorschriften,
- het rioleringsplan,
- de instructies van de nutsmaatschappijen.

De werken omvatten:

- PVC/PE-leidingen,
- correcte hellingen,
- plaatsing van inspectieputjes,
- aansluiting op bestaand of nieuw rioolstelsel.

6.4 Aansluitingen, terras

Aansluitingen gebeuren volgens de gemeentelijke richtlijnen en de bepalingen van de rioolbeheerder.

De aanleg van het terras zelf is niet inbegrepen, behalve indien als meerwerk overeengekomen.

6.5 Regenwaterput, infiltratievoorziening en septische put

De woning is uitgerust met volgende waterhuishoudkundige voorzieningen, conform de Vlaamse regelgeving en de gemeentelijke richtlijnen:

Regenwaterput – 10.000 liter

Er wordt een **regenwaterput van 10.000 liter** voorzien, uitgevoerd in prefab beton of kunststof (afhankelijk van beschikbaarheid en technische vereisten). De regenwaterput is uitgerust met:

- filtermand
- toegangsdeksel voor onderhoud
- aanzuigleiding voor pompinstallatie
- overloop aangesloten op infiltratievoorziening of rioleringsnet (volgens keuring)

Het regenwater wordt gebruikt voor:

- toiletspoeling
- buitenkraan
- eventuele bijkomende toepassingen volgens technische haalbaarheid

Infiltratievoorziening – 2.000 liter

Om regenwater op eigen terrein te laten infiltreren, wordt een **infiltratieput van 2.000 liter** voorzien.

Deze voorziening zorgt voor:

- opvang en vertraagde infiltratie van regenwater
- buffercapaciteit bij regenpieken
- vermindering van afvoer naar de riolering

De infiltratievoorziening wordt aangelegd volgens:

- de bepalingen van de watertoets
- gemeentelijke voorschriften
- de technische eisen van de rioleringsmaatschappij

Septische put – 2.000 liter

Een **septische put van 2.000 liter** wordt geplaatst, uitgevoerd in prefab beton of kunststof.

Aangesloten zijn:

- toiletten
- badkamerafvoeren

Eigenschappen:

- voldoende toegankelijk voor lediging
- aangesloten op de interne riolering volgens plan
- met ventilatie volgens de geldende voorschriften

7. Ruwbouw

7.1 Algemene ruwbouwprincipes

De ruwbouwwerken worden uitgevoerd volgens de stabiliteitsstudie, architecturale plannen en technische voorschriften.

7.2 Vloeropbouw

Gelijkvloerse vloer

- 20 cm gewapende betonplaat
- 14 cm gespoten PUR-isolatie
- Chape en vloerafwerking (totaal ± 10 cm)

Verdiepingsvloer

- Gewapend beton of holle welfsels
- Totale constructieve hoogte: ± 40 cm

Zoldervloer

- Constructieve opbouw: ± 30 cm totaal,
- Inclusief **thermische isolatie en afwerking**

7.3 Betonwerken

Uit te voeren in gewapend beton of prefab:

- vloerplaten
- dakplaten
- balken
- kolommen
- structurele wanden

7.4 Metselwerken

Dragende binnen- en buitenwanden

- Uitgevoerd in betonblokken of metselsteen
- Volgens stabiliteitsstudie

Niet-dragende binnenwanden

- Uitgevoerd in snelbouwsteen 10cm.

Scheidingsmuur naar de naastgelegen woning

- Akoestisch en thermisch geïsoleerd met **50 mm rotswol**

7.5 Koudebrugonderbrekingen

Alle bouwknopen (aan vloerplaten, dakovergangen, raamopeningen en lintelen) worden uitgevoerd met:

- **koudebrugonderbrekende materialen of isolatie,**
- conform de EPB-studie,
- om warmteverlies te beperken en condensatie te voorkomen.

De aannemer voert de bouwknopen uit volgens de berekeningen van de EPB-verslaggever en de details van de architect.

7.6 Dakstructuur

De dakstructuur wordt uitgevoerd in houten plankspanten of een gelijkwaardig dragend systeem, volgens de stabiliteitsberekeningen van de ingenieur.

Alle verdere dakopbouw is opgenomen in hoofdstuk 8 “Dakwerken & Buitenschrijnwerk”.

8. Dakwerken & Buitenschrijnwerk

8.1 Dakwerken

8.1.1 Zadeldak

Het hoofdvolume van de woning is uitgerust met een zadeldak met een **dakhelling van 45°**.

De dakopbouw bestaat uit:

- platte **zwarte dakpannen** als dakbedekking;
- panlatten geplaatst op tengellatten;
- een **waterkerend en dampdoorlatend onderdak**;
- een dakstructuur samengesteld uit **plankspanten**;
- **23 cm rotswol** (of gelijkwaardig) als thermische dakisolatie;
- een **continu dampscherm** aan de binnenzijde;
- binnenaafwerking volgens de bepalingen in het hoofdstuk binnenaafwerking.

Alle dakwerken worden uitgevoerd volgens de geldende technische normen, de voorschriften van de fabrikant en de EPB-vereisten.

8.1.2 Plat dak

De platte daken worden opgebouwd uit:

- een **gewapende betonplaat**;
- een **dampscherm**;
- een hellingslaag voor correcte afwatering;
- circa **20 cm PUR-isolatie**;
- een meerlagig waterdichtingssysteem (EPDM) conform de normen voor platte daken.

8.2 Buitenschrijnwerk

8.2.1 Materialen en kleuren

Het buitenschrijnwerk (ramen en buitendeuren) wordt uitgevoerd in:

- **PVC**,
- **Kleur binnenzijde en buitenzijde** worden door architect ter plaatse beslist.

zoals bepaald door de bouwheer.

8.2.2 Deuren en ramen

- Voordeur: PVC deur met beglazing.
- Ramen: vast, draaiend of draai-kiep, aangeduid op de raamstaat.

Alle opengaande delen sluiten luchtdicht aan door middel van hoogwaardige dichtingstrips. De installatie gebeurt volgens de normen van de glasfabrikant.

8.2.3 Beglazing

De beglazing bestaat uit:

- **super isolerende driedubbele beglazing**,
- met een **Ug-waarde van 0,5 W/m²K** volgens norm.

8.2.4 Binnenafwerking

- Alle raamdagkanten worden binnenin **volledig bepleisterd**.
- Ramen die niet doorlopen tot op de vloer worden voorzien van **venstertabletten in marmer**.
- Aansluiting rondom wordt gevuld met **PU-schuim** voor optimale akoestische en thermische dichting.

8.2.5 Dorpels en buitenslabben

Alle buitendeurdorpels en raamdorpels worden uitgevoerd in: **natuursteen blauwsteen** of een gelijkwaardig prefab composietmateriaal.

Dorpels worden geplaatst met:

- de vereiste hellingsgraad
- waterneuzen
- correcte aansluitingen op pleisterwerk en buitenschrijnwerk
- waterdichte slabben volgens de regels van de kunst

9. Binnenafwerking

9.1 Vloerafwerking

9.1.1 Algemene bepalingen

De keuze van de tegels gebeurt **uit-sluitend in de aangeduide showroom te Steylaerts in Lier**. Voor laminaat zal de kleur in overleg met de bouwheer worden bepaald.

Materialen buiten dit gamma worden gezien als **meerwerken**.

Meerwerken worden berekend op basis van:

- handelswaarde van het gekozen materiaal,
- netto vloeroppervlakte,
- toeslag voor snijverlies (**5% of 10%**, afhankelijk van tegeltype).

9.1.2 Gelijkvloers – Keramische vloeren

- **Tegels:** handelswaarde **€45/m² incl. btw**

- **Plinten:** MDF

Extra:

- Plaatsing inbegrepen voor formaten $\leq 90 \times 90$ cm
- 90×90 cm → **€25/m² supplement**
- Gerectificeerd → supplement
- Speciale patronen of friezen → supplement

9.1.3 Eerste verdieping – Laminaat

- De bouwheer zal met de koper de kleur afspreken
- MDF-plinten, hoogte ± 7 cm

9.1.4 Badkamer & WC

- Vloertegels: **€ 45/m²**
- Muurtegels aan douchewanden: **€ 25/m²**

9.1.5 Parket (indien gekozen door koper)

Voorwaarden:

- chape en pleisterwerk volledig droog;
- binnentemperatuur **15–16°C**;
- bij koud weer kan droogtijd sterk oplopen → mogelijke vertraging.

Vertraging door vocht, seizoen of materiaalkeuze kan **niet verhaald worden** op de aannemer.

9.2 Wanden en plafonds

- Alle binnenmuren worden **bepleisterd**.
- Schilder- en behangwerken → **ten laste van de koper**.
- Krimp- en zettingsscheurtjes zijn normaal → **Tasso-papier** aanbevolen voor schilderwerken.
- Plafonds: afgewerkt in pleister of gipsplaten, afhankelijk van ruimte.

9.3 Binnendeuren

- Vlakke schilderdeuren
- Kaderwerk in hout
- Bekleding: hardboard platen (4 mm)
- Deuromlijsting in MDF / multiplex
- Luchtdoorstroomopening van **8-10 mm onderaan** (EPB-vereiste)

Beslag:

- L-vormige krukken (inox / aluminium)
- Rechte rozetten
- Inox paumellen (aantal volgens gewicht deur)

9.4 Trap

Beide trappen (gelijkvloers → verdieping en verdieping → zolder) zijn:

- **gesloten houten trappen,**
- met houten treden op stevige draagstructuur,
- Materiaal: beuk of gelijkaardig.

Leuning:

- 1 eenvoudige, functionele leuning aan één zijde
- verplicht volgens veiligheidsnormen
- extra of luxere leuning → supplement

Normen:

- correcte helling
- correcte opstap
- correcte aantrede
- valbeveiliging volgens voorschrift

9.5 Binnenafwerking zolderkamer

De zolderkamer wordt volledig afgewerkt langs de binnenzijde.

De afwerking omvat:

- het aanbrengen van een **stijl- en regelwerk** tegen de dakhellingen en eventuele knieschotten;
- het plaatsen van **gipskartonplaten (gyproc) en bepleistering**, afhankelijk van technische vereisten;
- het afplakken en uitvlakken van alle voegen volgens de geldende afwerkingsnormen;
- de integratie van **luchtdichtingsdetails** ter aansluiting op het dampscherm van het dak;
- een schilderklare afwerking van de binnenbekleding.

Alle binnenafwerkingen worden uitgevoerd in overeenstemming met de EPB-vereisten en de regels van de kunst.

10. Elektriciteit

10.1 Algemeen

- Conform **AREI**
- **230 V**, wisselstroom, tweefasig
- Keuring vóór indienstname
- Stopcontacten, schakelaars en aansluitingen volgens elektrisch plan

10.2 Aansluitingen & kosten

- Aansluitkabel tot meterkast
- Alle aansluitingskosten voor elektriciteitsmeter → **ten laste van de koper**

10.3 Telecommunicatie en Teledistributie

Coax

- Aansluitpunten in living en slaapkamers

Telefoon / Data

- UTP of fiber
- Voorzien in living, slaapkamers en zolder

Aansluitingskosten (TV, internet, telefonie) → **ten laste van koper.**

10.4 Installatie binnen de woning

- Alle lichtpunten, schakelaars en stopcontacten volgens elektrisch plan
- Wijzigingen kunnen na overleg → **meerwerken**

Elektrisch bord

- Automatische zekeringen
- Differentieels
- Hoofdschakelaar

Schakelmateriaal

- **Niko Original** of gelijkwaardig
- Kleuren: zwart of wit
- Modern design

10.5 Voorziene uitrusting per ruimte

Living

- 2 plafondlichtpunten
- 4 schakelaars
- 8 stopcontacten
- TV-coax
- Telefoon RJ45
- Data-aansluiting
- Bediening terrasverlichting

Keuken

- Lichtpunt + schakelaar
- 4 algemene stopcontacten
- Aansluitingen vaste toestellen: koelkast, vaatwasser, oven, microgolf, kookplaat, dampkap

Badkamer

- Plafondlicht
- Schakelaar
- Spiegellicht
- 2 stopcontacten

Slaapkamers

- Plafondlicht
- 8 stopcontacten
- UTP
- Coax

Zolderkamer

- Lichtpunt
- 6 stopcontacten
- UTP + coax

WC's

- Lichtpunt + schakelaar

Berging

- Lichtpunt
- 6 Stopcontacten
- Aansluiting wasmachine/droogkast
- Stopcontact ventilatie-unit
- Voorziening warmtepomp binnenunit

Garage (optioneel)

- Wachtleiding kunnen mits supplement worden voorzien naar elektrische bord

10.6 Armaturen

Armaturen zijn **niet inbegrepen**, tenzij anders vermeld.

10.7 Aarding, buitenvoorzieningen en wachtleidingen

Aardingslus en aardingsonderbreker

De woning wordt uitgerust met een **volledige aardingsinstallatie**, bestaande uit:

- een **in de funderingsvoet verwerkte aardingslus** (kopergewapende lus of aardingslint);
- een **aardingsonderbreker**, geplaatst op een vlot toegankelijke plaats nabij de meterkast;
- verbindingen naar de elektrische installatie conform AREI.

De aardingsweerstand wordt gemeten tijdens de elektrische keuring.

Buitenverlichting en buitenleidingen

De volgende buitenleidingen worden standaard voorzien:

- **leiding aan de voordeur** voor buitenverlichting of voordeurarmatuur;
- **leiding naar tuin/terraszone** waarmee later extra buitenverlichting kan worden geplaatst.

Armaturen zijn **niet inbegrepen**, maar de leidingen en aansluitpunten wel.

Deurbel / videofoon

Aan de voordeur wordt een **aansluitpunt voor een deurbel** voorzien.

Wachtleiding voor zonnepanelen

Conform de veelvoorkomende praktijk bij nieuwbouw wordt een **wachtleiding voor toekomstige zonnepanelen** voorzien:

- leiding van dak naar berging of technische ruimte;
- ruimte voorzien in de zekeringkast voor later PV-automaat;
- optioneel wachtbuis naar tuin voor zonnepanelen op carport/garage (indien voorzien).

Hierdoor is het later eenvoudig om een PV-installatie aan te sluiten zonder breekwerk. Zonnepanelen kunnen worden geplaatst aan supplement.

11. Sanitair

11.1 Algemeen

De sanitaire installatie wordt uitgevoerd volgens:

- richtlijnen **De Watergroep**,
- geldende technische voorschriften,
- regels van de kunst.

11.2 Aanvoerleidingen

- Warm/koud water
- Drukbestendig, corrosiebestendig, flexibel

11.3 Afvoerleidingen

- PVC
- Correcte hellingen
- Inspectiemogelijkheden waar nodig

11.4 Aansluiting drinkwaternet

- Tot aan hoofdwatertmeter
- Terugslagkleppen en afsluitkranen inbegrepen
- **Aansluitkosten → ten laste van koper**

11.5 Regenwatercircuit, pomp, infiltratie en septische put

Voor de aanwending van het regenwater wordt een **volautomatische regenwaterpomp** voorzien, geplaatst binnenshuis (technische ruimte of berging) of in de regenwaterput, afhankelijk van technische haalbaarheid.

Het systeem omvat:

- automatische aanzuigleiding
- terugslagklep
- fijnfilter
- beveiliging tegen drooglopen
- drukregeling

Het toestel zorgt ervoor dat er **nooit rechtstreeks contact** is tussen regenwater en drinkwater, conform de geldende drinkwaternormen.

De regenwaterpomp levert water aan:

- toiletten
- buitenkraan
- eventueel wasmachine indien technisch mogelijk in supplement

11.6 Buitenkraan

Er wordt een buisaansluiting voorzien voor een **buitenkraan**, aangesloten op:

- **regenwater** → meest voorkomend en logisch (aanbevolen)

Indien stadswater gewenst is als optie, moet dit op voorhand aan de aannemer gemeld worden en kan dit aanleiding geven tot meerwerken.

11.7 Standaardvoorzieningen

- Warm/koud water in keuken, badkamer, berging
- Toilet op regenwater
- Afvoeren PVC/PE
- Afsluitkranen
- Aansluiting douche, bad, lavabo's, spoelbak

11.8 Doucheafvoer

In de douche wordt een **roestvrijstalen douchegoot** voorzien van een kwaliteitsmerk of gelijkwaardig.

Deze omvat:

- geïntegreerde sifon
- verwijderbare haarfilter
- hoogte- en nivelleerbare stelpoten
- aansluiting op de PVC-afvoer volgens normen
- waterdichte aansluiting op de vloeropbouw en wand tegen insijpelingsrisico

Indien de koper verkiest om een klassieke douchebak, tegelgoot of designgoot te plaatsen, kan dit mits meerprijs en technische haalbaarheid.

11.9 Sanitair budget

Budget voor toestellen:

€ 6.500 exclusief. btw

Omvat:

- kranen
- lavabo's (incl. beide WC-handwasbakjes)
- douche
- bad
- meubelen
- accessoires

Keuze enkel in **aangeduide toonzaal**.

Meerprijs = verschil tussen budget en gekozen materialen.

11.10 Toiletruimtes

- Handwasbakje in beide toiletten
- Toilet op regenwater
- Lavabo op stadswater

11.11 Meerwerken

In overleg, mits:

- technische haalbaarheid
- meerprijzen indien van toepassing

11.12 Overzicht

- Regenwatercircuit ✓
- Warm/koud water ✓
- Afvoer ✓
- Alle sanitaire aansluitingen ✓
- Budget 6.500 € exclusief BTW ✓
- Aansluitkosten waternet : koper

12. Verwarming & Ventilatie

12.1 Type Verwarmingssysteem

De woning wordt verwarmd met een **warmtepomp lucht/water** van een energiezuinig type.

Het toestel is geschikt voor **lage-temperatuurverwarming**.

Het definitieve **merk en type** van het toestel worden vastgelegd door de bouwheer en opgenomen in de technische fiche.

12.2 Verwarming per bouwlaag

12.2.1 Gelijkvloers – Vloerverwarming

Op het volledige gelijkvloers wordt **vloerverwarming** voorzien:

- gelijkmatige warmtespreiding;
- comfortabel gevoel;
- zeer efficiënt bij lage aanvoertemperaturen (35/30°C).

12.2.2 Eerste verdieping – Radiatoren

De bovenverdiepingen worden verwarmd via **radiatoren**, gedimensioneerd volgens:

- warmteverliesberekening,
- lage-temperatuurregime,
- EPB-normen.

12.2.3 Ruimtes zonder verwarming

In onderstaande ruimtes wordt **geen verwarming** voorzien:

- toiletten
- berging
- zolder

12.3 Gewaarborgde ruimtetemperaturen

Bij een buitentemperatuur van -7°C en waterregime **35/30 $^{\circ}\text{C}$** , worden volgende temperaturen gegarandeerd bij gelijktijdige verwarming:

Ruimte	Temperatuur
Leefruimte	20 $^{\circ}\text{C}$
Keuken	20 $^{\circ}\text{C}$
Hal	19 $^{\circ}\text{C}$
Slaapkamers	19 $^{\circ}\text{C}$
Badkamer	20 $^{\circ}\text{C}$
Toiletten	geen verwarming voorzien
Berging	geen verwarming voorzien

12.4 Sanitair warm water

Het sanitair warm water wordt geproduceerd via de warmtepomp en opgeslagen in een geïntegreerde of afzonderlijke boiler (voorraadvat).

Het systeem is zodanig ontworpen dat:

- er voldoende voorraad aan sanitair warm water beschikbaar is voor normaal huishoudelijk gebruik,
- bij gelijktijdig gebruik prioriteit wordt gegeven aan de productie van sanitair warm water,
- het comfort gewaarborgd blijft binnen de capaciteit van het voorraadvat.

Afhankelijk van de gekozen installatie kan dit gerealiseerd worden via een sanitair warmwaterboiler of buffervat, gekoppeld aan de warmtepomp.

12.5 Ventilatie – Systeem D

De woning wordt uitgerust met een **ventilatiesysteem type D**, met:

- mechanische toevoer,
- mechanische afvoer,

12.5.1 Ventilatiekanalen, roosters en condensafvoer

Het ventilatiesysteem type D wordt aangelegd met **geïsoleerde ventilatiekanalen**, uitgevoerd in:

- **geïsoleerde aluminium of PVC-kanalen** voor toevoer en afvoer
- **akoestisch gedempte flexibele kanalen** voor aansluitingen op ventielen binnen de woning
- luchtdichte verbindingen volgens klasse D of gelijkwaardig

Alle kanalen worden geplaatst volgens het ventilatieontwerp, afgestemd op debieten en EPB-normen.

Ventielen en roosters

In iedere ruimte worden **inblaas- of afzuigventielen** voorzien volgens het ventilatieplan:

- inblaas in: living, keuken (indien voorzien), slaapkamers
- afzuiging in: badkamer, WC's, wasruimte/berging, keuken

Ventielen zijn **instelbaar**, zodat het ventilatievolume bij oplevering kan worden fijn afgeregeld.

Condensafvoer ventilatie-unit

De ventilatie-unit is voorzien van een permanente **condensafvoer**, aangesloten op de sanitaire afvoer.

De afvoer wordt geplaatst:

- met voldoende helling,
- siphon tegen geurhinder,
- lekvrij aangesloten volgens voorschriften van de fabrikant.

Locatie ventilatie-unit

De ventilatie-unit wordt geplaatst **op zolder**, op een trillingsvrije wandbeugel of sokkel.

Rondom worden voldoende onderhoudszones vrijgehouden.

Filterbeheer

De unit is uitgerust met:

- minstens één **G4/F7-filterset**
- inspectiemogelijkheid voor onderhoud
- vervangbare filtercassettes

Het onderhoud van filters gebeurt door de koper op regelmatige basis zoals aangegeven in de handleiding van de fabrikant.

12.6 Energieprestatie (EPB), isolatie-eisen en luchtdichtheid

De woning wordt gebouwd volgens de geldende EPB-regelgeving.
De EPB-verslaggever bepaalt de uiteindelijke energetische prestaties.

Tijdens het ontwerp en uitvoering wordt gestreefd naar:

- **E-peil \leq A-norm**
- **S-peil conform de wettelijke eisen voor halfopen bebouwingen**
- **optimale luchtdichtheid**, aangetoond door blowerdoortest

Blowerdoortest

Er wordt een blowerdoortest uitgevoerd door een erkend technicus om:

- luchtlekken op te sporen,
- luchtdichtheid te meten,
- EPB-doelen te behalen.

Het resultaat wordt opgenomen in het EPB-dossier.

Isolatiewaarden (typische realisatie)

De volgende isolatiewaarden worden gehaald of overschreden, afhankelijk van EPB:

- **Dak:** ± 23 cm rotswol
- **Plat dak:** ± 20 cm PUR
- **Vloer:** ± 14 cm PUR
- **Muren:** isolatie conform EPB-verslaggeving (doorgaans 10–12 cm PUR of minerale wol)
- **Ramen:** driedubbele beglazing ($U_g 0.5 \text{ W/m}^2\text{K}$)

De precieze waarden worden bepaald bij afronding door de EPB-verslaggever en opgenomen in het definitieve EPB-attest.

12.7 Thermostaatregeling

De woning wordt standaard uitgerust met een **moderne kamerthermostaat**, geplaatst in de leefruimte.

De thermostaat:

- stuurt de volledige verwarming aan (vloerverwarming + radiatoren)
- werkt met modulerende aansturing voor optimaal rendement
- laat manuele temperatuurregeling toe
- kan optioneel vervangen worden door een **slimme thermostaat** (meerprijs)

13. Keuken

13.1 Budget en keuzeprocedure

Voor de keuken geldt een totaalbudget van **€ 15.000 inclusief. btw, inclusief plaatsing.**

De keuze gebeurt uitsluitend in **winkel Cevo Tongerlo**, zoals aangeduid door de bouwheer.

Binnen dit budget kan de koper:

- het volledige ontwerp personaliseren;
- toestellen kiezen (volgens budget);
- materialen selecteren;
- opstelling laten uitwerken door de keukenspecialist.

Meerprijs wordt aangerekend indien:

- toestellen of materialen duurder zijn dan het budget;
- technische aanpassingen extra werk vereisen.

Er is **geen voorbeeldkeuken.**

Alle keuzes zijn **maatwerk** binnen de mogelijkheden van winkel Cevo Tongerlo.

13.2 Opmeting en technische voorwaarden

Tijdens de opmeting door Cevo Tongerlo wordt de definitieve maatvoering vastgelegd.

De plannen in het lastenboek zijn **informatief**, maar:

- aanvoer- en afvoerpunten,
- stopcontacten,
- ventilatievoorzieningen,

moeten gevolgd worden voor technische compatibiliteit.

13.3 Dampkap

Enkel recirculatiedampkappen zijn toegestaan.

Reden:

- compatibiliteit met ventilatiesysteem D,
- luchtdichtheidsvereisten,
- EPB-normen.

13.4 Materialen en opbouw

- kasten in vochtbestendige vezelplaat;
- afwerking met slijtvaste en krasvrije kunststof;
- werkblad volgens keuze binnen budget;
- ladegeleiders en scharnieren in standaard kwaliteitsklasse;
- uitsparingen voor toestellen, sanitair en elektriciteit inbegrepen.

13.5 Toestellen

Te kiezen binnen het budget van € 15.000:

- kookplaat
- oven
- dampkap (recirculatie)
- vaatwasser
- koelkast
- optioneel microgolf

Meerprijs voor toestellen buiten het voorzien budget.

13.6 Aansluitingen

Voorzien:

- elektriciteit voor alle toestellen
- water / afvoer voor spoelbak en vaatwasser
- data en stopcontacten volgens elektrisch plan
- recirculatiekanaal voor dampkap

13.7 Niet inbegrepen

- schilderwerken
- spatwand in glas/natuursteen (optie)
- verlichting/armaturen boven werkblad
- maatwerk buiten standaard gamma

14. Aansprakelijkheid & Garanties

14.1 Tienjarige aansprakelijkheid

Vanaf de voorlopige oplevering geldt een wettelijke aansprakelijkheid van **10 jaar**:

- stabiliteit
- dragende elementen
- dakstructuur
- waterdichting
- funderingen
- structurele riolering

Dit geldt voor **aannemer, architect en bouwprofessionals**.

Deze aansprakelijkheid is **dwingend recht**.

14.2 Verborgen gebreken

10 jaar garantie op:

- stabiliteit
- waterdichting
- funderingen
- ruwbouwconstructie

1 jaar garantie op:

- pleisterwerken
- schrijnwerk
- loodgieterij
- elektriciteit
- betegeling en vloerafwerking
- ramen en glas

14.3 Dekking

De garantie omvat:

- vervanging of herstelling van defecte materialen,
- inclusief arbeidsuren.

Niet gedekt:

- normale slijtage,
- schade door foutief gebruik,
- schade door derden aangesteld door koper,
- gebrek aan onderhoud.

14.4 Voorverwarming

De bouwheer kan de verwarming **vóór voorlopige oplevering** in dienst stellen om:

- drogingsproces te versnellen,
- binnenschrijnwerk of parket correct te plaatsen.

Het **energieverbruik is ten laste van de koper.**

14.5 Zettingen & krimp-scheuren

Krimp- en zettingsscheurtjes vallen **niet onder aansprakelijkheid**, want:

- ze zijn normaal bij nieuwe woningen.
- afhankelijk van temperatuur en vochtcondities.

Aanbevolen:

- muren voor schilderen bekleden met **Tasso-papier**.

14.6 Garantie huishoudtoestellen

Alle huishoudelijke toestellen hebben:

→ **2 jaar fabrieksgarantie**, te regelen via de leverancier.

15. Oplevering

15.1 Voorlopige oplevering

De voorlopige oplevering gebeurt na schriftelijke uitnodiging door de bouwheer.

Regels bij weigering:

- Herstellingen > €4.500 → aannemer mag herstellen **zonder uitstel** van oplevering.
- Herstellingen < €4.500 → koper kan oplevering **niet weigeren**.

15.2 Sleuteloverdracht

De sleutels worden pas overhandigd nadat:

- de volledige koopsom betaald is,
- alle meerwerken zijn afgerekend,
- resterende kosten zijn voldaan.

15.3 Stilzwijgende aanvaarding

Als koper vóór voorlopige oplevering:

- de woning betreft, of
- eigen werken uitvoert,

dan geldt dit als **stilzwijgende aanvaarding**.

Gevolgen:

- oplevering wordt geacht aanvaard te zijn
- meer- en minderwerken zijn definitief
- saldo koopsom is onmiddellijk opeisbaar

15.4 Verborgene gebreken tijdens waarborgperiode

Binnen **11 maanden** na voorlopige oplevering moet de koper:

- alle resterende opmerkingen,
- én verborgen gebreken

melden per **aangetekend schrijven**.

Na beoordeling worden uitvoeringsmodaliteiten vastgelegd.

15.5 Technische keuringen

Voor de voorlopige oplevering worden de volgende keuringen uitgevoerd door erkende instanties:

- **Elektriciteitskeuring (AREI)**
- **Ventilatieverslaggeving (voor en na installatie – verslag 1 & 2)**
- **Sanitaire keuring / waterkeuring (indien vereist door De Watergroep)**
- **Gaskeuring (indien warmwater of verwarming via gas gebeurt)**

De kosten voor de keuringen van de elektriciteit en ventilatie zijn inbegrepen. Aansluitings- en indienststellingskosten van nutsvoorzieningen vallen ten laste van de koper.

15.6 Definitieve oplevering

Wanneer:

- alle gebreken uit het PV van voorlopige oplevering zijn hersteld,
- alle gemelde verborgen gebreken zijn behandeld,

dan volgt de **definitieve oplevering**.

15.7 Postinterventiedossier (PID)

Bij de definitieve oplevering ontvangt de koper een volledig en correct samengesteld **postinterventiedossier (PID)**, conform de wettelijke bepalingen voor tijdelijke en mobiele bouwplaatsen.

Het PID bevat onder meer:

- plannen, schema's en technische fiches
- attesten en keuringen
- materiaal informatie
- veiligheidsinstructies voor toekomstige werken

Het PID wordt opgesteld door de veiligheidscoördinator.

15.8 As-built dossier

De koper ontvangt een **as-built dossier**, bestaande uit:

- de definitieve plannen van de woning
- situatietekening
- leidingenplan (elektriciteit, sanitair, ventilatie)
- eventuele wijzigingen aan de uitvoering
- technische fiches van de geplaatste toestellen
- energieprestatiecertificaat (EPB-attest)

Dit dossier wordt overhandigd bij of kort na de definitieve oplevering.

16. Betalingsvoorwaarden

16.1 Situatie van het project

De woning is reeds **80% afgewerkt**.

De aannemer kan de resterende werken afronden binnen **4 maanden**.

16.2 Betaling bij notariële akte

Bij de notariële overdracht van de grond betaalt de koper:

→ **80% van de totale koopsom**

Dit omvat:

- volledige grondwaarde,
- waarde van alle reeds uitgevoerde werken ($\pm 80\%$).

16.3 Eindsaldo

Het resterende:

→ **20%** moet betaald zijn **vóór de voorlopige oplevering**.

16.4 Sleuteloverdracht

De sleutels worden pas overhandigd na:

- betaling volledige koopsom,
- betaling meerwerken,
- betaling bijkomende kosten.

16.5 Stilzwijgende aanvaarding

Bij vroegtijdige bewoning of eigen werken wordt:

- de oplevering geacht aanvaard te zijn,
- de eindafrekening definitief,
- het saldo opeisbaar.

16.6 Meerwerken

Meerwerken worden:

- vooraf besproken,
- schriftelijk bevestigd,
- afzonderlijk afgerekend.

16.7 Laattijdige betaling

Bij laattijdige betaling kan de aannemer:

- planning aanpassen,
- leveringen opschorten,
- intresten of kosten aanrekenen volgens wettelijke normen.

16.8 Toepassing Wet Breyne

- De verkoop gebeurt onder toepassing van de Wet Breyne.
- De verkoper verbindt zich ertoe een waarborg te stellen conform de Wet Breyne.
- De betalingen zullen gebeuren volgens de voortgang van de werken, overeenkomstig de wettelijke modaliteiten.
- De verkoper staat in voor de voltooiing van het gebouw, volgens de overeengekomen plannen en lastenboeken.

Naleving van de bepalingen van de wet Breyne.

De koper bevestigt overeenkomstig het laatste lid van artikel 13 van de wet Breyne dat alle voorschriften van de artikelen 7 en 12 van deze wet nageleefd werden.

De koper heeft het recht de nietigheid van de overeenkomst of de nietigheid van een met de Woningbouwwet strijdig beding in te roepen bij niet-nakoming van de bepalingen van of krachtens de artikelen 7 en 12 van deze wet, waarvan de tekst hierna integraal wordt opgenomen:

Artikel 7.

“De overeenkomsten bedoeld in artikel 1 alsmede de beloften voor zodanige overeenkomsten moeten:

a) de identiteit van de eigenaar van de grond van de bestaande opstallen vermelden;

b) datum van uitgifte van de bouwvergunning en de voorwaarden van die vergunning vermelden of de overeenkomst omtrent de opschortende voorwaarde van het bekomen van de bouwvergunning. In dit laatste geval dient de aanvrager van de bouwvergunning zich ertoe te verbinden zijn medecontractant in het bezit te stellen van een voor eensluidend verklaard afschrift van deze vergunning en van de voorwaarden ervan, binnen de maand na ontvangst van kennisgeving van de beslissing nopens de bouwaanvraag;

b bis) vermelden of de koper of de opdrachtgever de overeenkomst al dan niet afhankelijk maakt van de opschortende voorwaarde van het bekomen van een financiering voor een minimaal vastgesteld bedrag aan te bepalen voorwaarden; deze opschortende voorwaarde kan nooit langer gelden dan drie maanden, te rekenen vanaf de datum van afsluiting van de overeenkomst;

c) de nauwkeurige beschrijving inhouden van de privatieve en van de gemeenschappelijke gedeelten die het voorwerp uitmaken van de overeenkomst.

d) als bijlage, de nauwkeurige plannen en gedetailleerde bestekken omvatten van de werken waarop de overeenkomst betrekking heeft. De wijze waarop en de materialen waarmee deze werken zullen worden uitgevoerd moeten uitdrukkelijk vermeld worden en eventueel of en onder welke voorwaarden hiervan kan worden afgeweken. Deze plannen en bestekken dienen ondertekend te zijn door een tot de uitoefening van dat beroep in België toegelaten architect en, indien het een appartement betreft, dient een afschrift van de in authentieke vorm opgemaakt basisakte en van het reglement van

mede-eigendom toegevoegd te worden. De afwezigheid van deze bijlagen in de authentieke akte kan gedekt worden door de verklaring van de notaris, in deze akte, dat deze documenten in het bezit van de partijen zijn;

e) de totale prijs van het huis of van het appartement of in het desbetreffende geval, de totale prijs van de verbouwing of de uitbreiding alsmede de wijze van betaling opgeven; vermelden dat de prijs kan worden herzien. Deze prijs omvat alle werken die nodig zijn voor de normale bewoonbaarheid

e bis) het bestaan vermelden van de gewestelijke overheidstegemoetkomingen inzake huisvesting en als bijlage van de overeenkomst de desbetreffende basisvoorwaarden meedelen;

f) de aanvangsdatum van de werken, de uitvoerings- of leveringstermijn en de schadevergoedingen wegens vertraging in de uitvoering of levering vermelden; deze vergoedingen moeten minstens met een normale huurprijs van het afgewerkte goed waarop de overeenkomst betrekking heeft overeenstemmen;

g) de wijze bepalen waarop de overlevering geschiedt;

i) de erkenning van partijen bevatten dat zij sedert vijftien dagen kennis hebben van de in dit artikel vermelde gegevens en stukken.

De overeenkomst vermeldt in ieder geval in een afzonderlijk lid, in andere en vette lettertekens, dat de koper of opdrachtgever het recht heeft de nietigheid van de overeenkomst of de nietigheid van een met de wet strijdig beding in te roepen bij niet-nakoming van de bepalingen van of krachtens de artikel 7 en 12, waarvan de tekst integraal in de overeenkomst moet worden opgenomen.

De Koning kan de minimumvoorwaarden bepalen waaraan de bepalingen dit artikel moeten beantwoorden."

Artikel 12.

"Wanneer de verkoper of de aannemer, wat de aard en de omvang van de hem opgedragen werken betreft, voldoet aan de eisen van de wet van 20 maart 1991, houdende erkenning der aannemers, is hij verplicht zekerheid te stellen, waarvan de Koning het bedrag bepaalt, alsmede de wijze waarop ze wordt gedeponneerd en bevrijd.

Wanneer de verkoper of de aannemer aan de eisen van de wet van 20 maart 1991, zoals bepaald in voorgaande alinea, niet voldoet, is hij ertoe gehouden te waarborgen, hetzij de voltooiing van het huis of van het appartement, of in het desbetreffende geval, van de verbouwing of de uitbreiding, hetzij, bij

ontbinding van het contract wegens niet-voltooiing, de terugbetaling van de gestorte bedragen.

De Koning bepaalt de aard van de waarborg en de voorwaarden, waaronder deze wordt verleend, alsook de wijze waarop de koper of de opdrachtgever daarvan wordt ingelicht. Deze hebben op die waarborg een voorrecht, dat rang neemt onmiddellijk na het voorrecht voorzien in artikel 27, 5°, van de hypotheekwet.”