

Lastenboek



KEPLER

Kepler is de naam die wetenschappers geven aan nieuw ontdekte planeten waar leven mogelijk is. Een naam die we ook onszelf toe-eigenen. Want, net als die wetenschappers, speuren wij naar een nieuwe horizon om mensen een eigen (t)huis te geven. Een kwalitatieve woning bouwen is vandaag complex en amper betaalbaar. Daarom verlaten wij, als pionier, de platgetreden paden van de bouwsector. Wij lanceren een nieuwe woningnorm op vlak van technologie en energie. Want wij ontwikkelen woningen die lichtjaren voor zijn op hun tijd. Dankzij ons revolutionaire productieproces bouwen wij letterlijk en figuurlijk aan de toekomst. Aan de nieuwe thuis van talloze mensen. Een thuis voor vandaag en morgen.

Als innovatieve projectontwikkelaar gaan wij steeds op zoek naar de beste woning. Het hoogste wooncomfort.

Kepler introduceert een nieuwe woningnorm op vlak van technologie en energie. Wij ontwikkelen woningen die lichtjaren voor zijn op hun tijd.

Kepler Woningen bestaan uit twee bouwlagen en worden in een open, halfopen of gesloten verband gebouwd. De woning heeft een oppervlakte van 144m².

Kepler Woningen zijn gebouwd voor de energienorm van de toekomst. Energieneutraal? Wij doen beter. Ons vooruitstrevend productieproces laat ons toe woningen op te leveren met een gemiddelde EPC-score van -18. Een revolutie op vlak van technologie en ecologie. Een ongezien energiecomfort dat toelaat zorgeloos te wonen. Dit betekent een lage energiekost voor jaren.

Kepler Woningen worden instapklaar opgeleverd. Dus jij hoeft geen tijd te verliezen met het heen- en-weer geloop bij elke stap. Optioneel kunnen verwerken en de tuinaanleg worden opgenomen.

Onze Kepler-mensen zijn altijd bezig met het optimaliseren van de woningen. Doordat er steeds nieuwe producten, materialen en technieken op de markt komen, blijft ons productieproces ook evolueren. Bijgevolg is de inhoud van dit lastenboek up-to-date op het moment dat je het downloadt of ontvangt, maar kan aangepast worden naar aanleiding van verbeteringen.

Dankzij onze unieke bouwmethode winnen we heel wat tijd ten opzichte van het klassieke proces. De gronden worden door Kepler aangekocht en wij zorgen voor de bouwvergunning. Zodra deze binnen is, gaan we aan de slag. Terwijl de werf wordt voorbereid door onze projectmanagers zijn we de Kepler Woning al aan het bouwen in ons atelier.

Een Kepler Woning bestaat uit heel wat onderdelen. De vloeren, muren en plafonds bestaan uit 1 geheel en worden geassembleerd in ons atelier. Daarna wordt de isolatie, elektriciteit, leidingen allerhande, vloer, keuken, badkamer... geplaatst. En dit voor het gelijkvloers en de verdieping.

Op de werf zullen deze modules op- en tegen elkaar worden bevestigd. Omdat elk deel nauwkeurig is ontworpen en uitgetekend, klikt alles perfect in elkaar.

Als alle voorbereidingen klaar zijn worden de modules naar de werf gebracht, geplaatst, afgewerkt en aangesloten op de nutsvoorzieningen.

BOUWHEER/PROMOTOR

KEPLER Development BV
Hendrik van Veldekesingel 150 bus 155
3500 Hasselt
+32 (0)11 14 02 33
Hello@Kepler.be
BE0772.571.445

ARCHITECT

Stella & Kometen
Nico Mullens
Gasthuisstraat 59
2340 Beerse
+32 (0)498 44 58 86
Nico.mullens@me.com

INHOUDSTAFEL

DEEL A: Algemene beschrijving	5
DEEL B: Beschrijving der werken	8
DEEL C: Opmerkingen	18

Deel A. Algemene beschrijving

Deze algemene bepalingen zijn van toepassing op de aanneming voor zover in het bijzonder bestek of in het contract hiervan niet wordt afgeweken.

De onderhavige overeenkomst genoemde bouwheer/promotor betreft de rechtspersoon met name Kepler Development bv, Hendrik van Veldekesingel 150 bus 155 te 3500 Hasselt.

Kepler bouwt betaalbare, nieuwe, kwalitatieve en energiezuinige woningen. Deze woningen bestaan uit twee bouwlagen en worden in een open, halfopen of gesloten verband gebouwd op kleinere percelen via sleutel op de deur principe. Optioneel kan gekozen worden om de schilderwerken en/of een afgewerkte tuin mee op te nemen in het contract.

Het project zal worden gerealiseerd in lijn met de bouwvergunning, plannen en de voorschriften van de diverse vergunningverlenende overheden. Het volledige project wordt in 1 keer gerealiseerd.

1. Voorbereidende werken en bijhorigheden

1.1. Inrichting bouwplaats

Het inrichten van de werf gebeurt op kosten van de bouwheer/promotor. Deze zorgt voor alle nodige vergunningen voor het opstellen van het materieel op het openbaar terrein, de nodige veiligheidsmaatregelen en aanduiding alsook de opruiming ervan.

1.2. De bouwheer/promotor zal voor de aanvang van de werken, tijdig en op eigen kosten, een diepsondering en indien nodig een bodemonderzoek in functie van het grondverzet laten uitvoeren. De bouwheer/promotor wordt gehouden het terrein te kennen alvorens de verkoopprijs van het goed te bepalen. Er worden geen verrekeningen toegepast voor eventuele onvoorziene terrein moeilijkheden.

1.3. Materialen

Het gebouw wordt opgetrokken in materialen van eerste kwaliteit, vrij van gebreken van welke aard dan ook.

De bouwheer/promotor behoudt zich het recht voor om steeds, en onder welke voorwaarden hoegenaamd ook, al dan niet in samenspraak of op initiatief van de architect, aanpassingen of wijzigingen aan te brengen waar hij het nodig acht. Dit zowel voor wat betreft de uiteindelijke keuze van de bouwmaterialen, als in de in uitvoering gebrachte bouwwerkzaamheden.

1.4. Aansluitingen

De aansluitingen op water- en elektriciteitsdistributie zijn ten laste van de bouwheer/promotor evenals de meterhuur en het verbruik ten behoeve van de werken.

De coördinatie van de aansluiting van de nutsvoorzieningen – water, elektriciteit, openbare riolering – vallen ten laste van de bouwheer/promotor. De hieraan verbonden aansluitkosten voor de woning zijn ten laste van de koper.

Wanneer tijdens de bouwwerken schade zou berokkend worden aan de bestaande openbare leidingen voor gas, elektriciteit, telefoon, waterleiding of riolering, dan zal dit op

kosten van de bouwheer/promotor worden hersteld.

Aanvragen voor de nutsvoorzieningen alsook de aansluitingskosten en keuringen van de meters voor water, elektriciteit vallen ten laste van de bouwheer/promotor, tenzij anders is overeengekomen. Aanvragen voor de kabel-tv valt ten laste van de koper met bijhorende graafwerken indien van toepassing.

1.5. Opruimingswerken

De bouwheer/promotor is verplicht:

- De werken tijdens de uitvoering te onderhouden
- Puin en afval te verwijderen, zelfs indien het van voorbehouden werken voortkomt
- De delen van het project die voorlopig opgeleverd zijn, steeds toegankelijk en proper te houden.
- Het terrein en het gebouw in orde te brengen, met inbegrip van het dempen van voorlopige putten en sleuven

In één zin: alles in orde te brengen voor de oplevering van de werken in onberispelijke staat.

1.6. Staat van bevinding

De bouwheer/promotor zorgt voor de aanvang van de werken voor het opmaken van de nodige staten van bevinding van eventuele aanpalende panden.

Eventuele schade aan aanpalende gebouwen ingevolge de uitgevoerde werken zijn ten laste van de bouwheer/promotor.

1.7. Zettingen van het gebouw

Krimp- en/of zettingsscheuren ingevolge de normale zettingen van het gebouw of aan de overgang tussen twee verschillende materialen geven geen aanleiding tot het uitstellen van betalingen. Het betreft hier het verschijnsel dat ingevolge de aard van dergelijke gebouwen voorkomt en derhalve niet valt onder de aansprakelijkheid van architect en/of uitvoerder.

1.8. Herstellen van wegenis

Het herstellen van stoepen en wegenis in de oorspronkelijke toestand heeft plaats voor de oplevering van het werk en valt ten laste van de bouwheer/promotor.

2. Algemeenheden

Het is absoluut noodzakelijk dat de bouwheer/promotor rekening houdt met de productietermijnen van de bouwonderdelen. Indien hij hieraan verzaakt, zal de vertraging in de planning die hierdoor ontstaat, ten laste van hemzelf vallen.

De bouwheer/promotor zal de plaatselijke reglementen en bouwvoorschriften strikt volgen.

Het gebouw dient daarenboven uitgevoerd te worden volgens de regels van de kunst.

Alle taksen welke door de plaatselijke verordeningen zouden geheven worden met betrekking tot de oprichting van het gebouw, vallen ten laste van de bouwheer/promotor.

3. Architect en stabiliteit

De plannen zijn opgemaakt door architectenbureau Stella & Kometen, Nico Mullens, Gasthuisstraat 59 te 2340 Beerse.

De stabiliteitsstudie voor het ondergrondse gedeelte wordt door een stabiliteitsbureau berekend.

De erelonen worden voldaan door de bouwheer/promotor.

Elke wijziging dient goedgekeurd te worden door de architect en/of het studiebureau.

4. Keuringen

Keuring van de binneninstallatie: water, elektriciteit, zonnepanelen, thuisbatterij, ventilatiesysteem, blowerdoortest en rioolkeuring.

Deze worden uitgevoerd door een erkende keuringsinstantie.

De erelonen worden voldaan door de bouwheer/promotor.

Alle keuringen zullen aanwezig zijn bij het verlijden van de akte, echter het finale EPC-atteest zal nog niet voorhanden zijn, dit zal later worden aangeleverd.

5. Lastenboek

De bouwheer behoudt zich het recht voor om wijzigingen aan te brengen aan het lastenboek.

Deze dienen door de architect goedgekeurd te worden. In geval van onverenigbaarheid tussen vermeldingen op de plannen en de omschrijving in het lastenboek, primeert de omschrijving van het lastenboek.

1. Ruwbouwwerken

1.1. Grondwerken

De grondwerken worden machinaal uitgevoerd.

Alle funderingen zullen aangezet worden op vaste, draagkrachtige grond.

De bouwheer/promotor heeft voorafgaandelijk een diepsondering laten uitvoeren, de resultaten hiervan werden vooraf aan het studiebureau, dat belast is met de stabiliteitsstudie, overhandigd. Dimensies van funderingen, beton, staal en wapening worden bepaald door het studiebureau.

Riolen, putten, onderzoekskamers en dergelijke meer worden steeds op draagkrachtige grond geplaatst.

In de aanneming zijn begrepen: alle graafwerken, drainage en bronbemaling, grondverzet en alle werken die nodig zijn om schade aan aanpalende gebouwen te voorkomen.

De aanvulling rondom het gebouw wordt uitgevoerd met de overtollige grond afkomstig van uitgravingen. De niet-kwalitatieve en/of overtollige grond wordt afgevoerd. Andere grondwerken zitten bevat in het tuinpakket.

1.2. Funderingen

De grond- en funderingswerken worden standaard uitgevoerd met een sleuffundering volgens de berekening van de stabiliteitsingenieur. Indien nodig zal er een zwaardere funderingstechniek worden toegepast. Een zelfklevend bitumineus waterdichtingsmembraan wordt op het funderingsmetselwerk gekleefd aan de bovenzijde.

Er wordt een aardingslus geplaatst volgens de regels van de kunst. De uiteinden van de lus worden in de nabijheid van de meterkast naar boven gebracht, zodanig dat ze altijd bereikbaar blijven.

1.3. Riolering

Alle leidingen worden uitgevoerd in PVC- of PE-buizen en hulpstukken met een aangepaste diameter.

Er worden al dan niet septische putten voorzien afhankelijk van de richtlijnen van de bevoegde overheid.

De inhoud van de regenwaterput en infiltratievoorziening is aangepast aan de geldende normen. De put is voorzien van een terugslagklep en indien nodig van een kneveldeksel.

Deksels op rioleringsputten zijn in beton en niet bestemd om overreden te worden.

Het rioleringsstelsel is aangelegd volgens de regels van de bevoegde instantie. De bovengrondse afwerking van putten en deksel zitten bevat in het tuinpakket.

1.4. Wachtbuizen voor nutsvoorzieningen

Alle wachtbuizen ten behoeve van de aansluiting van de nutsvoorzieningen, zijnde elektriciteit, water en teledistributie, worden tot aan de rooilijn voorzien door de bouwheer/promotor. Tevens worden er ook wachtbuizen voorzien voor het tuinhuis (wanneer er geen tuin en/of tuinhuis werd aangekocht) en de laadpaal (wanneer er geen laadpaal werd aangekocht). Alle wachtbuizen worden voorzien van een trekkoord. Daarnaast wordt er één wachtbuis voorzien op maximaal 4 meter afstand van de achtergevel, gemeten vanaf de achtergevel, uitgerust met een trekkoord.

De wachtbuis voor teledistributie van Proximus wordt aangelegd loodrecht op de voorgevel en de voorliggende rooilijn.

De wachtbuis voor de teledistributie van Telenet op privédomein wordt afgeleid in de richting van de dichtstbijzijnde paddestoel/aansluitingspunt op openbaar domein.

De coördinatie van de aansluiting van stroom en water valt ten laste van de bouwpromotor. De aansluiting van teledistributie is ten laste van de koper/klant. De koper/klant staat in voor het voorzien van de teledistributiekabel bij de provider naar keuze. Mogelijks dienen er door de provider bijkomende graafwerken te gebeuren. Deze dient tijdig aangevraagd te worden en is een kost voor de koper.

1.5. Gevels en wanden

De woning is opgebouwd als modulaire houtskeletbouw. De dikte van het kaderwerk wordt bepaald en vastgelegd op de definitieve uitvoeringsplannen in functie van het draagvermogen van de wanden en andere technische vereisten. De panelen worden vol geïsoleerd zodat het E-peil van -18 kan worden behaald.

De gevels worden uitgevoerd volgens bijgevoegde gevelplannen en met de vastgelegde gevelmaterialen.

1.6. Isolatie

Alle informatie over de isolatie kan u terugvinden in het PID-dossier en het EPB-verslag.

1.7. Ventilatiekanalen

Ventilatiekanalen worden geplaatst met de noodzakelijk voorgeschreven diameter en worden toegepast waar de constructie het vereist. De ventilatiekanalen worden in de ruimte afgewerkt met een regelbare ventilatie mond.

De dampkap maakt gebruik van recirculatie met koolstoffilter. Er wordt derhalve geen afvoerkanaal naar buiten voorzien.

De droogkast wordt verondersteld van condenserend type te zijn: er wordt derhalve geen afvoerkanaal naar buiten voorzien.

1.8. Dakconstructie

Het dak wordt uitgevoerd in EPDM. De dakrandprofielen in aluminium RAL 9005.

1.9. Regenafvoeren

Regenafvoeren worden uitgevoerd in zwartgelakte zinken profielen van 80x80mm. Deze worden aangesloten op de regenwaterput, de noodoverloop van de regenwaterput zal uitmonden in de open infiltratievoorziening (WADI) en vervolgens, zal deze (indien toegelaten door de overheidsinstantie) overlopen naar de openbare riolering.

1.10. Buitenschrijnwerk

Het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd met een A-merk aluminium profielsysteem in RAL-kleur 9005. Overal worden raamkaders voorzien. Alle ramen worden voorzien van thermische spacers.

- 1 x voordeur 110x223cm
- 2 x vast raam 240x228cm op de benedenverdieping
- 1 x schuifraam 309x229cm keuken/terras
- 1 x achterdeur 110x223cm
- 1 x draaikiepraam 110x125cm bureau boven
- 1 x draairaam en 1x draaikiepraam 240x125cm, slaapkamer 1
- 1 x draairaam en 1x draaikiepraam 240x125cm, slaapkamer 2
- 1 x draaikiepraam 110x125cm, slaapkamer 3

De aansluitingen van ramen en deuren tegen het gevelmetselwerk worden afgekit met een siliconenvoeg. De inkomdeuren van de woningen zijn voorzien van een meerpuntssluiting.

2. Afwerking

2.1. Vloer

Op het gelijkvloers wordt de vloer voorzien van een hoogwaardige keramische tegel (60x60cm) met bijbehorende vloerplinten.

Op de verdieping wordt de vloer voorzien van parket tegels 22,5x90cm met bijhorende vloerplinten.

2.2. Wanden

Alle wanden en plafonds bestaan uit gipskartonplaten. Er is geen verdere afwerking voorzien. Materiaal: vezelversterkt, verhoogd waterwerend gipskartonplaten, conform de richtlijnen.

2.3. Badkamer

De badkamer wordt voorzien met tegels als bad- en douchewand. Tussen het badkamermeubel en de spiegelkast wordt een spatwand voorzien.

2.4. Binnenschrijnwerk

De woning wordt afgewerkt met witte verfdeuren met zichtbare scharnieren en het nodige beslag.

2.5. Trap

In de woning wordt een 180° draaitrap voorzien van eik, met een stootbord in eikenhout. De trapleuningen van metaal zijn zwart gepoederlakt.

2.6. Venstertabletten

De venstertabletten bestaan uit composiet.

3. Technische installaties

3.1. Elektriciteit

De lichtpunten, schakelaars en stopcontacten worden uitgevoerd conform de voorschriften inzake veiligheid en elektrisch comfort. De installatie wordt gekeurd door een erkend controleorganisme. De schakelaar met hoofdzekering bevindt zich bij de meterkast in de halkast. Het verdeelbord met automatische zekeringen en differentieelschakelaars bevindt zich in de berging op het gelijkvloers. De woning wordt opgeleverd inclusief verlichting en de nodige armaturen.

3.1.1. Algemeen

- 3-fase verdeelbord met differentieel en automaten
- Equipotentiaalverbindingen
- Deurbel + knop bedraad
- 2 x rookmelder
- Wachtbuis voorzien voor voeding laadpaal
- Wachtbuis voorzien met stroomkabel

3.1.2. Leefruimte

- 8 x dubbel stopcontact
- 1 x dubbele data-aansluiting
- 2 x kruisschakelaars
- 3 x wisselschakelaar
- 3 x opbouwlamp
- 1 x vaste aansluiting voor binnenunit warmtepomp
- 1 x vaste aansluiting voor bel

3.1.3. Keuken

- 6 x enkel stopcontact voor de keukentoestellen en ingebouwde LED-strips
- 1 x vaste aansluiting kookvuur
- 3 x dubbel stopcontact
- 3 x enkelpolige schakelaar
- 1 x dubbelpolige schakelaar voor de buitenverlichting
- 2 x wisselschakelaar
- 2 x LED-strip ingewerkt in de keuken
- 1 x opbouwlamp

3.1.4. Inkom

- 1 x driedubbel stopcontact voor nutsaansluitingen
- 1 x dubbel stopcontact voor regenwaterrecuperatiesysteem
- 1 x enkel stopcontact
- 1 x dubbelpolige schakelaar voor de buitenverlichting
- 1 x enkelpolige schakelaar
- 1 x enkelpolige schakelaar om alle verlichting in of uit te schakelen
- 1 x opbouwlamp

3.1.5. Berging gelijkvloers

- 2 x dubbel stopcontact
- 1 x enkel stopcontact voor de ventilatie unit
- 1 x enkelpolige schakelaar
- 1 x opbouwlamp
- 1 x enkel stopcontact voor warmtepompboiler

3.1.6. Toilet gelijkvloers

- 1 x enkelpolige schakelaar
- 1 x opbouwlamp

3.1.7. Nachthal

- 1 x kruisschakelaar
- 1 x wisselschakelaar
- 1 x enkel stopcontact
- 4 x LED-inbouwspots

3.1.8. Toilet verdieping

- 1 x enkelpolige schakelaar
- 1 x opbouwlamp

3.1.9. Berging verdieping

- 1 x dubbel stopcontact
- 2 x enkel stopcontact voor wasmachine en droogkast
- 1 x enkelpolige schakelaar
- 1 x opbouwlamp

3.1.10. Badkamer

- 2 x dubbel stopcontact
- 1 x enkel stopcontact voor handdoekradiator
- 2 x dubbelpolige schakelaar
- 1 x opbouwlamp
- 2 x LED-lamp op het badkamermeubel

3.1.11. Slaapkamer groot vooraan

- 3 x dubbel stopcontact
- 1 x enkel stopcontact
- 2 x wisselschakelaar
- 1 x kruisschakelaar
- 1 x vaste aansluiting voor binnenunit warmtepomp
- 1 x opbouwlamp

3.1.12. Slaapkamer groot achteraan

- 3 x dubbel stopcontact
- 1 x enkel stopcontact
- 2 x wisselschakelaar
- 1 x kruisschakelaar
- 1 x vaste aansluiting voor binnenunit warmtepomp
- 1 x opbouwlamp

3.1.13. Slaapkamer klein achteraan

- 2 x dubbel stopcontact
- 1 x enkel stopcontact
- 1 x data-aansluiting
- 1 x enkelpolige schakelaar
- 1 x vaste aansluiting voor binnenunit warmtepomp
- 1 x opbouwlamp

3.1.14. Bureau

- 1 x driedubbel stopcontact
- 1 x dubbel stopcontact
- 1 x enkel stopcontact
- 1 x data-aansluiting
- 1 x enkelpolige schakelaar
- 1 x vaste aansluiting voor binnenunit warmtepomp
- 1 x opbouwlamp

3.1.15. Buiten

- 2 x buitenlamp
- 1 x stopcontact
- 1 x drukknop bel

3.2. Ventilatie

Het gebouw wordt gerealiseerd volgens de voorschriften van EPB-normen en de aanwijzingen van de EPB-verslaggever. Woningen worden opgeleverd met ventilatie type D+. Het systeem wordt in balans ingeregeld. De richtlijnen van de ventilatieverslaggever worden hierbij gevolgd.

3.3. Sanitair

De volledige sanitaire installatie wordt uitgevoerd in overeenstemming met de

voorschriften van de bevoegde watermaatschappij. Droogkasten worden verondersteld te werken met een inwendige condensatie-opvangbak.

De badkamer is voorzien van een ruime inloofdouche met een thermostatische kraan met doucheset. Er wordt ook een badmeubel met dubbele lavabo voorzien met bijbehorende spiegelkast.

Op het gelijkvloers en de verdieping worden aparte hangtoiletten voorzien met zitting en een bijbehorend bedieningspaneel.

Overzicht waterpunten:

- Koud water handenwasser toilet gelijkvloers
- Koud water wasmachine berging boven
- Koud en warm water douche
- Koud en warm water bad
- Koud en warm water lavabo's in badkamer
- Koud en warm water gootsteen keuken
- Koud water vaatwasser
- Koud water toilet gelijkvloers, regenwater
- Koud water toilet verdieping, regenwater
- Koud water buitenkraan, regenwater. Deze is voorzien van een vorstbeveiliging.

3.4. Keuken

De woning wordt voorzien van een uitgeruste luxe design keuken met keukeneiland afgewerkt met anti-vingerafdruk kastdeuren.

De keuken wordt opgeleverd met volgende toestellen:

- Vaatwas Miele G 5050 scvi of gelijkwaardig
- Microgolfoven Miele M 2240 obsw of gelijkwaardig
- Oven Miele H 2860 B obsw of gelijkwaardig
- Inductiekookplaat Miele KM 7210 FR of gelijkwaardig
- Afzuiging Miele DAS 2920 cs of gelijkwaardig
- Koel/vries combi Miele KFN 7714 F of gelijkwaardig

3.5. Verwarmingsinstallatie en warmwaterproductie

De verwarming gebeurt met lucht/lucht-warmtepompen, inclusief draadloze bediening.

Het systeem omvat:

- 2 x buitentoestel (op het dak)
- 5 x binnentoestel

De warmwaterproductie gebeurt door een stand-alone warmtepompboiler. Deze boiler heeft een capaciteit van 200 liter.

De badkamer wordt voorzien van een elektrische handdoekradiator.

3.6. Teledistributie (Telefonie/Internet)

Er wordt een wachtbuis van Ø50 voorzien voor de aansluiting van de teledistributie (telefonie en internet). Deze wachtbuis vertrekt vanuit de halkast in de inkom en loopt tot aan de voorliggende rooilijn (Proximus). Indien het gaat over Telenet zal deze afgeleid worden tot aan de dichtstbijzijnde aansluitingsmogelijkheid op het openbaar domein. Deze wachtbuis wordt afgeleid tot aan de dichtstbijzijnde perceelsgrens op het eigen terrein. De aanvraag tot abonnement met bijhorigheden is ten laste van de koper.

3.7. Zonnepanelen en -energie

Op het dak worden 18 PV-panelen voorzien van minimaal 425 Wp (7,65 kWp). In de berging wordt een 10 kW-omvormer voorzien samen met een batterij. De opslagcapaciteit van de batterij is minimaal 14,2 kWh.

3.8. Regenwater

Er wordt een regenwaterrecuperatiesysteem met automatisch bijvulsysteem voorzien. De tappunten van dit systeem worden beschreven in "3.3 Sanitair"

3.9. Standaard buitenafwerking

3.9.1. Omgevingsaanleg

Standaard wordt een parkeerplaats voorzien in steenpuin. Rondom de woning wordt een pad voorzien van circa 1 meter breed, de zone waar het terras wordt voorzien zal ook voorzien worden van steenpuin tot een diepte van circa 3 meter gemeten vanaf de achtergevel. Er worden geen nivelleringswerken uitgevoerd en geen trapblokken geplaatst. Het windscherm en omheining worden standaard voorzien op de gemeenschappelijke perceelsgrens tussen de gekoppelde woningen.

3.10. Te kiezen opties:

Deze opties kunnen facultatief gekozen worden en in het contract worden opgenomen, mits betaling van een meerprijs en conform onderstaande detaillering.

De gekozen opties dienen duidelijk te worden **aangeduid in de voorziene selectievakken** en door beide partijen te worden ondertekend.

- ☐ Omgevingsaanleg:

- Oprit & parkeerplaats

Elke woning wordt, bij keuze van dit pakket, standaard van een parkeerplaats in kiezelverharding voorzien. Verder is er bij elke halfopen bebouwing een toegangspad in kiezelverharding voorzien langs de zijkant van de woning naar het terras en de voordeur (conform bouwvergunning).

- Tuin

De tuin zal afgewerkt worden tot een diepte van 30 meter gemeten vanaf de achtergevel en wordt ingezaaid met gras. De graszaaiing wordt uitgevoerd tijdens het eerstvolgende geschikte zaaiseizoen, in het voorjaar of najaar, afhankelijk van de weers- en bodemomstandigheden. Indien de graszaaiing op het moment van oplevering of ingebruikname van de woning nog niet heeft plaatsgevonden, vormt dit geen reden tot uitstel van de oplevering, aankoop of bewoning. De graszaaiing wordt uitgevoerd zodra de omstandigheden dit toelaten. De tuin dient door de koper onderhouden te worden als een goede huisvader (regelmatig beregenen, bemesten, ...). In de voortuin wordt beplanting voorzien conform het vergunde inplantingsplan. De tuin zal uitgevoerd worden op basis van het vergunde inplantingsplan. Kepler kan wijzigingen aanbrengen voor optimalisatie van het waterbeheer. Wijzigingen of bijkomende wensen tijdens of na de uitvoering zijn niet mogelijk.

- Omheining
Het perceel krijgt zijdelings een zwarte draadafsluiting. Achter de woning wordt een zwarte draadafsluiting voorzien op maximaal 30 meter vanaf de achtergevel (afhankelijk van de diepte van het perceel). De zwarte draadafsluiting heeft een standaardhoogte van 180 cm.
Er wordt een zwarte toegangspoort van 1.2 meter breed, afhankelijk van de bouwvergunning, voorzien ter hoogte van het toegangspad langs de woning.
 - Terras
Het achterliggende terras van circa 20m² wordt uitgevoerd in klinkers (afhankelijk van de overheidsinstantie). De afscheiding tussen de aanpalende terrassen wordt gemaakt met een gesloten omheining (standaard hoogte van 180 cm).
 - Tuinberging en brievenbus
De metalen tuinberging is voorzien volgens plan of gelijkaardig. Onder de tuinberging worden klinkers voorzien. Rondom wordt een boordsteen voorzien. Afwatering is naar de groenzone.
Er wordt een standaard brievenbus voorzien zonder pakket opening.
 - Trapblokken
Er worden trapblokken voorzien: aan de ingang voorzijde/voordeur en aan de achterzijde schuifraam met toegangsdeur. Beide hebben de breedte van de gevelopening.
- ☐ **Verfwerken**
 - Deze afwerking kan optioneel opgenomen worden in het contract, mits meerprijs, en volgens onderstaande detaillering:
 - Op het gelijkvloers en op de verdieping zal gewerkt worden met een klasse 1 verf, bestaande uit een 2-laagse verflaag inclusief de nodige kitwerken. De verlichtingsarmaturen worden afgeplakt tijdens de schilderwerken.
 - De specificaties voor deze verflagen zijn:
 - S1-Verf: 2-laags met RAL-kleur 9010
 - De eikenhouten trap wordt ingeolied
 - ☐ **Laadpaal**
 - ☐ Fase 1: stroom- en sturingskabel wordt voorzien van de halkast tot aan de buitengevel
 - ☐ Fase 2: Een gecertificeerde onderaannemer zal een laadpaal van het merk Huawei, model SCharger-7KS-S0/ 22KT-S0, aansluiten en monteren tegen de zijgevel.

○ ☐ Vliegenramen

Op het gelijkvloers wordt één schuifvliegendeur voorzien ter hoogte van de schuifpui (het opengaand deel van het schuifraam) in de achtergevel.

Op de verdieping wordt in iedere kamer een vast vliegenraam voorzien aan de opengaande vleugel van het raam (vleugel voorzien van raamkruk).

Alle vliegenramen worden uitgevoerd in zwart gelakt aluminium en worden afgestemd op de bestaande raamprofielen.

○ ☐ Gordijnen/lamellen

Op de gelijkvloerse verdieping wordt er aan het vaste raam aan de voorgevel en het vaste raam in de zijgevel zwarte lamellen voorzien.

Ter hoogte van de achtergevel (schuifraam en achtergevel) wordt over de volledige breedte een gordijn geplaatst in aardetint. Op de verdieping wordt in elke kamer het raam voorzien van verduisterende gordijnen.

De kleur en uitvoering van de raamdecoratie zijn vastgelegd en kunnen niet worden gewijzigd.

De raamdecoratie wordt volledig afgestemd op de afmetingen en indeling van de woning.

3.11. Veiligheid

Het is de koper niet toegestaan om zonder begeleiding de werf te betreden. Indien de koper dit toch doet, draagt de koper hiervoor integraal zelf de verantwoordelijkheid voor alle mogelijke risico's en gevolgen.

3.12. Sleuteloverdracht

De sleutels van het goed worden uitsluitend overhandigd op de dag van het verlijden van de notariële akte of nadien.

Indien de sleutels uitzonderlijk en omwille van specifieke omstandigheden toch vroeger worden overhandigd, kan dit uitsluitend na het opmaken en ondertekenen van het proces-verbaal van voorlopige oplevering en het sleuteloverdracht document. Dit om de staat van de werken duidelijk vast te stellen en elke discussie omtrent aansprakelijkheid, schade of ingebruikname te vermijden. In dat geval zal bovendien een afzonderlijk document (sleuteloverdracht document) worden opgesteld waarin de voorwaarden en verantwoordelijkheden duidelijk worden vastgelegd.

Deel C. Opmerkingen

1. Wijzigingen

Er zijn geen wijzigingen mogelijk.

2. Vergunde plannen

De plannen die de bouwheer/promotor aan de koper overhandigt, dienen als basis voor de gegevens voorkomend in de notariële akten en het opmaken van de koopovereenkomst. De tekeningen worden door de architect te goeder trouw opgesteld. Alle op de tekeningen of in de beschrijving opgenomen maten zijn indicatief.

Kleine verschillen ten opzichte van de opgegeven oppervlakten worden als toelaatbaar beschouwd. In geen geval kunnen partijen zich op deze afwijkingen beroepen om een vergoeding of supplement te eisen.

De bouwheer/promotor behoudt zich het recht voor om, indien nodig, wijzigingen aan te brengen in de indeling van de woningen.

3. Uitvoering van werken door derden

Wanneer de koper voor de oplevering van de woning werken wenst te laten uitvoeren door derden, zal hij hiervoor aan de bouwheer/promotor schriftelijk toestemming vragen. De bouwheer/promotor behoudt zich het recht voor om dit te weigeren.

Het is niet toegestaan om, voor het lossen en laden van bouwmaterialen en bouwmaterieel bestemd voor de afwerking van de woning, gebruik te maken van de aangelegde oprit & parkeerplaats, tuin en terras. De ondergrond van deze oppervlakken is niet bestemd voor vervoer met en stockage van zware materialen. Kopers en hun leveranciers zullen voor de aanlevering van de materialen enkel gebruik maken van wegenis in beton en/of asfaltverharding.

Elke vorm van schade aan de aangelegde oprit & parkeerplaats, tuin en terras, en onderliggende rioleringsbuizen, veroorzaakt na het opleveren van de aanleg, kan niet verhaald worden op de bouwheer/promotor.

4. Verzekeringen

Tot aan de datum van verkoopakte zal de bouwheer/promotor de eerste verzekeringspolissen onderschrijven voor voldoende bedragen tot dekking van de risico's inzake brandgevaar, ontploffing, blikseminslag, enz. Bij de overdracht zal de koper het goed verzekeren.

5. Oplevering

De bouwheer/promotor levert de woningen zuiver af. Alle afval, vuil en puin dient opgeruimd te zijn. De oplevering vindt plaats samen met de bouwheer/promotor nadat alle werken met betrekking tot de binnen afwerking zijn afgerond.

De oplevering gebeurt in onderling overleg tussen bouwheer/promotor en de koper. De verhuis kan pas plaatsvinden na beschrijving van de notariële akte.

6. Aanvaarding van de werken – definitieve oplevering

De aanvaarding van de werken geldt als definitieve aanvaarding van de woning door de koper. Deze aanvaarding wordt bij vastgesteld in een PV (proces-verbaal) van oplevering, ondertekend door zowel de koper als de verkoper.

De datum van de aanvaarding van de werken geldt tevens als aanvangsdatum van de tienjarige aansprakelijkheid, overeenkomstig de toepasselijke wettelijke bepalingen.

Vanaf de definitieve aanvaarding worden zichtbare gebreken geacht te zijn aanvaard door de koper en is iedere aansprakelijkheid van de KEPLER hiervoor uitgesloten.

Gebreken, schade of tekortkomingen die het gevolg zijn van het normale gebruik van de woning, waaronder onder meer kleine afstellingen, slijtage of gebruiksschade, vallen niet onder de verantwoordelijkheid van KEPLER.

KEPLER blijft evenwel aansprakelijk voor verborgen gebreken, conform de geldende wetgeving, rekening houdend met haar hoedanigheid van professionele speler in de vastgoedsector.

7. Algemeen gebruik en onderhoud van uw woning

Uw woning is gebouwd om jarenlang comfort te bieden. Om dit zo te houden, is het belangrijk dat alles met de nodige zorg wordt gebruikt en onderhouden – zoals een goede huisvader dat zou doen.

Dit betekent dat zowel de woning als de technische installaties op regelmatige basis nagekeken en onderhouden worden. Denk hierbij onder andere aan het tijdig reinigen of controleren van bepaalde onderdelen, zodat installaties correct blijven functioneren en onnodige schade vermeden wordt.

Ook de buitenaanleg vraagt de nodige aandacht. Elementen zoals beplanting, gazon en andere aangelegde delen dienen correct opgevolgd en onderhouden te worden om een goed en duurzaam resultaat te bekomen. Daarom is het niet toegestaan om grond op te hogen of aan te werken tegen de gevels of funderingsconstructies.

Daarnaast kunnen ook bepaalde onderdelen van uw woning beter presteren wanneer ze goed onderhouden worden. Zo zullen bijvoorbeeld zonnepanelen een optimaal rendement behouden wanneer deze op regelmatige basis worden gereinigd.

Door uw woning en de bijhorende installaties zorgvuldig te onderhouden, voorkomt u niet alleen mogelijke problemen, maar blijft uw woning ook in optimale staat.

Kort samengevat: een goed onderhouden woning zorgt voor langdurig en zorgeloos wooncomfort.