

# Project K.S.<sup>2</sup>

## Lastenboek appartement 2



**NEXTUM**  
BUILD YOUR FUTURE





# Projectgegevens

Projectnaam "K.S.2"  
Karel Schurmansstraat 9  
3010 Leuven

Bouwheer/Verkoper  
Nextum Immo  
Naamsesteenweg 121/101  
3001 Leuven

Klantenbegeleiding  
Evert Goossens  
0494 29 24 20  
evert@nextum.be





# "K.S.2"

## Wonen in Leuven – waar stadsenergie en comfort elkaar vinden

Met trots presenteren we "K.S.2", een stijlvol renovatieproject bestaande uit twee duurzame, vernieuwde appartementen, gelegen op een boogscheut van het station van Leuven.

Deze ontwikkeling brengt modern wooncomfort samen met een frisse, hedendaagse vibe, midden in een buurt waar het stadsleven bruist en alles binnen handbereik ligt.

## Hedendaags woondesign kortbij de stad

De appartementen zijn vormgegeven met een sterke focus op kwaliteit, comfort en slimme functionaliteit. Elk appartement biedt een ruime leefzone met royale lichtinval, een volledig ingerichte moderne keuken en directe toegang tot een ruimtelijk terras of balkon – een ideale plek om buiten te ontspannen, terwijl het bruisende stadsleven van Leuven op korte afstand blijft.

## Slim ingedeeld voor het moderne gezin

Het appartement telt 2 volwaardige slaapkamers, waaronder 1 slaapkamer met open dressing. Daarnaast is er een aparte badkamer - waar ruimte is voor een douche en bad. Tussen beiden slaapkamers is er nog een douchekamer voorzien. Daarnaast biedt een ingerichte bureauruimte, direct grenzend aan de leefruimte, volop comfort voor werk of studie.

## Energiezuinig en klaar voor de toekomst

Duurzaam wonen staat centraal bij "K.S.2". Beide appartementen zijn uitgerust met de nieuwste technieken. Hierdoor kunnen we zeer energie-efficiënte woningen aanbieden. Dankzij vloerverwarming en -koeling op het gelijkvloers, geniet u het hele jaar door van een aangenaam binnenklimaat. Warmtepompen en zonnepanelen zorgen bovendien voor een milieubewuste én kostenbesparende energievoorziening.

## Een topligging in Leuven

De appartementen liggen op een centrale locatie in Leuven, op een steenworp van het station en het bruisende stadscentrum. Winkels, restaurants en openbaar vervoer bevinden zich op wandelafstand, waardoor zowel professionals als stedelingen hier perfect aansluiten op het ritme van de stad.

## Maak een afspraak

Wilt u meer weten over dit unieke woonproject?

Neem contact op met Joris van Homies ([joris@homies.be](mailto:joris@homies.be)) voor een vrijblijvende afspraak en ontdek zelf waarom "K.S.2" de ideale plek is om te wonen.





# Inhoudstafel

0. Algemeen	7
0.1 Inleiding	7
0.2 Algemene bepalingen	7
0.3 Keuzemogelijkheden	7
0.4 Klantenbegeleiding	8
0.5 Uitvoering	8
0.6 Oplevering	9
0.7 E-peil	11
1. Voorafgaande studies	13
1.1 Studie stabiliteit	13
1.2 Veiligheidscoördinator	13
1.3 EPB - Energieprestatieregelgeving	15
1.4 Blowerdoor Test	15
2. Voorafgaandelijke werken en nutsvoorzieningen	16
2.1 Installatie van de bouwplaats	16
2.2 Grondwerken	16
2.3 Riolerings-en funderingswerken	16
2.3.1 Funderingswijze	16
2.3.2 Riolering	16
2.3.3 Septische put	16
2.3.4 Regenwaterput	16
3. Ruwbouw	17
3.1 Draagstructuur	17
3.2 Binnenmetselwerk	17
3.3 Beton en staal	17
3.4 Draagvloeren	17
3.5 Gevelmaterialen - buitenmetselwerk	17
4. Buitenschrijnwerk	18
4.1 Buitenschrijnwerk	18
4.2 Dorpels	18
4.3 Screens en rolluiken	18
5. Technische installaties	19
5.1 Sanitaire installatie	19
5.2 Verwarming - Warmtepomp	20
5.3 Ventilatie	20
5.4 Fotovoltaïsche zonnepanelen	21
5.5 Elektriciteit	21



6. Afwerking	24
6.1 Dekvloer en vloerisolatie	24
6.2 Pleisterwerken	24
6.3 Plafonds onder vloerelementen	24
6.5 Vloer- en wandafwerking	24
6.5.1 Keramische vloeren	24
6.5.2 Laminaat vloeren	25
6.5.3 Wandtegels	25
6.5.4 Plinten	25
6.6 Binnenschrijnwerk - Binnendeuren	26
6.7 Inkomdeuren appartement	26
6.8 Keuken	26
6.9 Afvalberging	27
7. Buitenaanleg	27
7.1 Algemeen	27
7.2 Aanleg Terras	27
8. Diverse en opties	28
8.1 Nutsvoorzieningen	28
8.2 Optie pakketten	28
8.2.1 Optiepakket 'Techniek & Installaties'	29
8.2.2 Optiepakket 'Interieur & Comfort'	30
9. Algemene informatie	31
9.1 Prijszetting	31
9.2 Betalingswijze	31
10. Veel gestelde vragen	31
10.1 Plannen en lastenboek	31
10.2 Levering en plaatsing	31
10.3 Wijzigingen uitvoering	32
10.4 Meer- en minwerken/werken in eigen beheer	32
10.5 Zetting van het gebouw/materialen	33
10.6 Oplevering - sleutels	34
10.7 Annulatie	34
11. Ondertekening	35





# 0. Algemeen

## 0.1 Inleiding

Onderhavig lastenboek heeft als doel de koper uitgebreid te informeren over de voorziene constructiemethodes en afwerkingskeuzes binnen het project. Daarnaast vormt het lastenboek zowel voor u als voor ons de contractuele leidraad en omvat het een aantal belangrijke afspraken. Wij raden u aan dit document, zowel voor als na verkoop, grondig door te nemen.

## 0.2 Algemene bepalingen

De verkoopplannen, het lastenboek en de verkoopovereenkomst vormen samen de basis van de verkoop. De foto's en renders in dit lastenboek, of in andere documenten, dienen uitsluitend ter illustratie en kunnen niet als bindend worden beschouwd.

De opgegeven afmetingen op de verkoopplannen zijn theoretische "ruwbouw" afmetingen en houden geen rekening met afwerkingen, zoals pleisterwerk of muurbekleding. Verschillen na uitvoering van de werken blijven dus mogelijk.

De maten en maatcijfers vermeld op de plannen en tekeningen zijn plus-minus maten en zijn slechts vermeld bij wijze van inlichting. Kleine verschillen in min of meer die mochten vastgesteld worden na de afwerking en bij de oplevering worden als gedoogzaamheden aanzien.

Het verschil (ook al bedraagt dit meer dan één/twintigste) blijft ten voor- of nadele van de koper zonder enig verhaal tegen de verkoper en kan geen aanleiding geven tot enig recht op vergoeding of teruggave van de verkoopprijs, noch tot vermindering of vermeerdering van de koopsom, noch tot verbreking van de verkoop.

Alle binneninrichting zoals o.a. meubilair, ingemaakte kasten of verlichtingsarmaturen die mogelijks worden weergegeven op de verkoopplannen, of ander beeldmateriaal zijn louter suggestief. Deze dienen uitsluitend ter illustratie en suggereren een mogelijke inrichting. Ze maken geen deel uit van de verkoop, tenzij dit uitdrukkelijk in het lastenboek is opgenomen.

Onderhavig lastenboek heeft steeds voorrang op de plannen of andere documenten, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld.

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

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

## 0.3 Keuzemogelijkheden

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



Om uw aankoop te kunnen personaliseren, bieden wij, indien de planning het toelaat, volgende keuzemogelijkheden aan:

- Inplanting elektriciteit
- Inplanting sanitaire toestellen excl. toilet (voor zover technisch en ruimtelijk mogelijk)
- Sanitaire toestellen
- Afwerking keuken
- Afwerking vloeren en wandbetegeling
- Materiaal binnendeuren en binnentrappen

De klantenbegeleider van de bouwheer zal de mogelijkheden inschatten volgens de planning. Om technische redenen kunnen bepaalde keuzes worden geweigerd.

Alle keuzes dienen te worden gemaakt bij de door de bouwheer vastgelegde leveranciers.

De werken voorzien in onderhavig lastenboek maken integraal deel uit van uw aankoop en onze overeenkomst. Er kunnen dus in geen geval bepaalde werken uit die opdracht worden gelicht, noch in mindering worden gebracht met uitzondering van de afwijkingen bepaald in art 5.1 (sanitaire installatie) en art. 6.8 (keuken).

#### 0.4 Klantenbegeleiding

Na aankoop zal u door de klantenbegeleider in detail worden geïnformeerd over de keuzemogelijkheden, het verloop en de planning waarbinnen deze keuzes dienen gemaakt te worden. Dit om de organisatie en planning van de bouwwerken vlot en volgens afspraak te laten verlopen. De klantenbegeleider zal op dat ogenblik ook melden bij welke leveranciers de keuzes kunnen gemaakt worden. Waar mogelijk biedt de klantenbegeleider advies bij het maken van de juiste keuzes, rekening houdend met uw budget en de afgesproken prijs. Een eventuele prijsverschijding ten gevolge van de door u gemaakte keuzes zal steeds voor uitvoering van desbetreffende werken door de klantenbegeleiding worden gecommuniceerd en ter goedkeuring worden voorgelegd.

Afspraken rechtstreeks met leveranciers, noch met onderaannemers, worden niet aanvaard en hebben geen enkele bindende waarde. Daarom vragen wij u uitdrukkelijk om alle communicatie via de klantenbegeleiding te laten verlopen. De contactpersonen van de bouwheer vindt u in dit lastenboek.

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

#### 0.5 Uitvoering

Een team van specialisten ter zake ontlast u van de coördinatie en opvolging zowel voor, tijdens en na oplevering van de bouwwerken. Door te kiezen voor Nextum, vertrouwt u op de expertise en aanpak van onze specialisten. Wij zorgen ervoor dat uw aankoop volgens afspraak wordt afgevoerd. Voor uw veiligheid en die van onze medewerkers is het niet toegestaan om de werf zonder begeleiding te betreden, noch tijdens, noch buiten de werkuren.

Wij begrijpen zeker de nieuwsgierigheid bij de koper en trachten als bouwheer u te informeren over het verloop van de werken.

Tevens zullen er ook twee momenten ingepland worden – in samenspraak met de klantenbegeleider – waar u samen met de klantenbegeleider en/of projectleider de werf kan bezoeken.



Deze twee bezoeken zullen plaatsvinden – louter richtinggevend en niet bindend: één bezoek vindt plaats na de chape- en bezettingswerken en tweede bezoek ongeveer een maand voor de voorlopige oplevering.

Bij vragen, problemen of opmerkingen vormt de door de bouwheer aangestelde klantenbegeleider uw rechtstreeks aanspreekpunt. Het betreden van de werf gebeurt, in elke veronderstelling, steeds op eigen risico en zonder dat de koper enig verhaal tegen de bouwheer kan uitoefenen voor ongevallen waarvan hij zelf, zijn familieleden of gemandateerden het slachtoffer zouden worden, zelfs indien het ongeval het gevolg zou zijn van niet in acht genomen veiligheidsnormen. De koper mag zich enkel op de werf begeven vergezeld van de architect of van een afgevaardigde van de bouwheer.

## 0.6 Oplevering

### Voorlopige oplevering

Van zodra het einde der werken in zicht is, nodigt de bouwheer u uit voor de voorlopige oplevering van uw aankoop. U zal bij deze voorlopige oplevering samen met de bouwheer een rondgang maken waarbij de nodige toelichting en info over de werking en het beheer van uw aankoop wordt gegeven. Het betreft hier een officieel en belangrijk moment waarop u mee dient na te gaan of de werken volgens afspraken en overeenkomst werden uitgevoerd.

Voor de voorlopige oplevering zal de bouwheer reeds een eerste opkuis uitvoeren in het gebouw, zodat deze correct en in een enigszins nette omgeving kan doorgaan.

Het blijft wel aangewezen om als koper nadien nog grondig ramen, vloeren en sanitaire toestellen bijkomend te reinigen.

Eventuele zichtbare gebreken dienen onherroepelijk op dat moment gemeld te worden en worden genoteerd in een door bouwheer en koper ondertekend verslag. Neem dus zeker uw tijd en let mee op details. Na die voorlopige oplevering is het voor ons immers onmogelijk om nog te achterhalen wie verantwoordelijk is voor eventuele schade en valt deze onder de verantwoordelijkheid van de koper.

Indien u uiterlijk bij de voorlopige oplevering de volledige prijs, kosten, BTW en eventuele meerprijzen voor uw aankoop heeft betaald, ontvangt u op dit moment ook de sleutels.

Het is de koper niet toegestaan voor de voorlopige oplevering zelf of op eigen initiatief (door vb. een zelfgekozen onderaannemer) werken uit te voeren. Het eventueel gebruiken of betrekken van de aankoop alsook het eventueel uitvoeren van werken door derden, zonder formele voorlopige oplevering genoteerd in een door partijen ondertekend verslag, impliceert namelijk de aanvaarding van de werken door de koper in de toestand waarin de aankoop zich bevindt en verplicht de koper tot het integraal betalen van de volledige prijs, kosten, BTW en eventuele meerprijzen verbonden aan die aankoop binnen de 7 kalenderdagen na de eerste ingebruikname door de koper.

### Definitieve oplevering

Eén jaar na de voorlopige oplevering vindt de definitieve oplevering plaats. Dit gebeurt niet noodzakelijk via een formele rondgang of geschreven verslag, tenzij de koper dit zou wensen.

Gedurende deze periode van één jaar na de voorlopige oplevering kan de koper eventuele bij voorlopige oplevering verborgen gebreken steeds melden aan de bouwheer, die deze dient te onderzoeken en waar nodig dient te verhelpen. Deze dienen binnen een redelijke termijn na ontdekking (en liefst onmiddellijk) doch alleszins vóór het einde van de periode van 1 jaar, op schriftelijke wijze, aan de bouwheer gemeld te worden.

Dit geeft ons de kans om een eventueel gebrek binnen een aanvaardbare termijn en zonder eventuele gevolgschade te herstellen.



Wij als bouwheer blijven uw enige aanspreekpunt. Enkel meldingen die ons rechtstreeks en schriftelijk worden gemeld, worden in behandeling genomen. Meldingen bij onderaannemers of leveranciers, zonder ons medeweten, zijn niet geldig.

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

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

Elke rechtsovereenkomst uit hoofde van gewone verborgen gebreken is slechts ontvankelijk indien ze ingesteld wordt binnen de zes maanden na de dag dat de koper kennis kreeg van het gebrek.

De wetsbepalingen inzake buitencontractuele aansprakelijkheid vinden geen toepassing tussen de verkoper en de koper.

De verkoper en koper sluiten elke buitencontractuele aansprakelijkheid van de ene ten aanzien van de andere en ten aanzien van de Hulppersonen van de andere uit, voor schade veroorzaakt door de niet-nakoming van een contractuele verbintenis.

Voor de toepassing van dit artikel moet verstaan worden onder hulppersonen: elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die door de schuldenaar van een contractuele verbintenis belast wordt met de gehele of gedeeltelijke uitvoering van deze verbintenis en dit in de volledige contractketen.

De Hulppersonen kunnen zich niet beroepen op de verweermiddelen die voortvloeien uit deze overeenkomst.



## 0.7 E-peil

De EPB-adviseur berekent voorafgaandelijk aan de werken en in overleg met de architect het E-peil van de woning. Dit E-peil dient minstens te voldoen aan de wettelijke vereisten van kracht op het moment van de bouwaanvraag, die in dit geval werd ingediend in het jaar 2025.

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

Het E-peil wordt bepaald door:

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

De renovatie van deze woning valt onder de definitie van "IER":

**Een Ingrijpende Energetische Renovatie (IER) is een renovatie** waarbij minstens de opwekkers om een specifiek binnenklimaat te realiseren (installaties voor verwarming, koeling, warm water, ...) volledig worden vervangen én minstens 75% van de bestaande en nieuwe scheidingsconstructies die het beschermd volume omhullen en die grenzen aan de buitenomgeving worden geïsoleerd.

In deze woning worden alle technische installaties volledig vernieuwd. Daarnaast wordt ook de volledige buitenschil aangepakt: de buitenmuren en het dak worden geïsoleerd, en alle ramen worden vervangen.

### **Financiële voordelen gekoppeld aan een ingrijpende energetische renovatie:**

Vijf jaar vrijstelling onroerende voorheffing bij behalen van een ingrijpende energetische renovatie die voldoet aan de EPB-eisen (Voor deze woning geldt het bekomen van o.a. een maximaal E-peil van E60).

Hieronder kan u de voorlopige en indicatieve berekeningen van de EPB-adviseur vinden. Hoe lager het E-peil, hoe lager het energieverbruik.

Lot	E-peil	Vermogen PV-panelen
App 2	19.0	3000 Wp





# 1. Voorafgaande studies

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

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

- Opmeting van de terreinen in initiële toestand door een landmeter
- Studie architect
- Studie stabiliteit
- Studie technische installaties
- Studie EPB en ventilatieverslaggeving
- Veiligheidscoördinatie
- Coördinatie en opvolging van de bouwwerken

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

- Kosten en erelonen notaris
- Kosten basisakte

## 1.1 Studie stabiliteit

Een gespecialiseerd en onafhankelijk studiebureau voert een grondige stabiliteitsstudie uit om de draagstructuur van de woning betrouwbaar te dimensioneren. De ingenieur analyseert de bestaande toestand van de funderingen en draagmuren, berekent de nieuwe belastingen na de verbouwing, en ontwerpt gedetailleerde plannen voor beton-, staal- en wapeningswerken. Op basis daarvan worden uitvoeringsplannen opgesteld voor onder meer balken en kolommen. Zo wordt een optimale en veilige opbouw van de vernieuwde structuur gegarandeerd, met respect voor zowel de bestaande constructie als de nieuwe ingrepen.

## 1.2 Veiligheidscoördinator

In uitvoering van de wetgeving rond veiligheidscoördinatie, die als doel heeft het aantal arbeidsongevallen op bouwerven te verminderen en het welzijn van de werknemers te verbeteren, wordt reeds tijdens de ontwerpfase een gespecialiseerde veiligheidscoördinator aangesteld. De veiligheidscoördinator stelt onder meer het postinterventiedossier op. Het PID is het geheel van documenten en informatie die men nodig heeft bij eventuele latere werken aan het gebouw. Het wordt op het einde van de werken aan de eigenaar van het gebouw bezorgd.

De opdracht van de veiligheidscoördinator omvat alle taken bepaald bij artikel 18 en 22 van de wet van 4 augustus 1996 in verband met het welzijn van de werknemers bij de uitvoering van hun werk, en wordt aangevuld met taken zoals bepaald bij artikel 11 en artikel 22 van het KB Tijdelijke Mobeile Bouwplaats (TMB) van 25 januari 2001.





### 1.3 EPB - Energieprestatieregelgeving

In uitvoering van de regelgeving rond Energieprestaties en Binnenklimaat (EPB), die energienormen oplegt aan nieuwe gebouwen (de zogenaamde EPB-eisen), wordt een energieprestatiever-  
slaggever aangesteld.

Vóór de start van de werken dient de verslaggever een startverklaring in bij het Vlaams  
Energieagentschap (VEA), inclusief een voorafberekening om te controleren of er met de  
voorgestelde maatregelen aan de EPB-eisen zal worden voldaan.

De EPB-startverklaring bevat informatie over: - U- en/of R-waarden van schildelen  
- een inschatting van het E-peil  
- een inschatting van de oververhitting  
- een voorstel voor gebruik van hernieuwbare energie - het ventilatievoorontwerp

Tijdens de uitvoering van de werken houdt hij alle zaken die de thermische isolatie, de energie-  
prestatie en het binnenklimaat van het gebouw beïnvloeden nauwkeurig bij. Na de werken dient  
hij, opnieuw bij het VEA, een EPB-aangifte in met alle maatregelen die genomen zijn om de EPB-  
eisen na te leven, en levert hij, binnen de zes maanden na ingebruikname van de woning, een  
geldig energieprestatiecertificaat (EPC) af. Het EPC geldt als bewijs of de woning al dan niet aan  
de energieprestatieregelgeving voldoet en vermeldt onder andere het E-peil, dat aangeeft hoe  
energiezuinig de woning is.

### 1.4 Blowerdoor Test

Op het einde van de werken is er een Blowerdoor test voorzien.

Een Blowerdoortest wordt uitgevoerd bij een woning om de luchtdichtheid van het gebouw te  
meten. Deze test is essentieel om te controleren of de woning energiezuinig, comfortabel en  
duurzaam is gebouwd, wat zowel voor de bewoners als voor het milieu voordelen oplevert.



## 2. Voorafgaandelijke werken en nutsvoorzieningen

### 2.1 Installatie van de bouwplaats

De installatie van de bouwplaats omvat het uitzetten van het bouwwerk op het terrein en de diverse kosten voor inrichting van de bouwplaats. Een werf toilet is eveneens mee voorzien in de aannemingsovereenkomst. Tijdens de werkzaamheden voorziet de bouwheer waar nodig water en elektriciteit ten zijne laste.

### 2.2 Grondwerken

Er zijn geen grondwerken voorzien.

### 2.3 Riolerings- en funderingswerken

#### 2.3.1 Funderingswijze

De bestaande fundering blijft behouden en wordt hergebruikt, aangezien deze de stabiliteit van het gebouw voldoende waarborgt. De stabiliteitsingenieur heeft dit beoordeeld op basis van de huidige staat en draagkracht van de ondergrond. Er worden geen aanpassingen aan de fundering uitgevoerd.

Een nieuwe aardleiding wordt geplaatst of de bestaande wordt gecontroleerd en aangepast waar nodig, conform de regels van de kunst en de geldende wetgeving.

#### 2.3.2 Riolering

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

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

#### 2.3.3 Septische put

Er wordt geen septische put voorzien.

#### 2.3.4 Regenwaterput

Er wordt geen regenwaterput voorzien.



# 3. Ruwbouw

## 3.1 Draagstructuur

De draagstructuur wordt ontworpen door de stabiliteitsingenieur, in overeenstemming met de architectuurplannen en de geldende normen. De studie van de ingenieur heeft voorrang op de plannen van de architect.

De bestaande fundering blijft behouden; de nieuwe structuur wordt hierop afgestemd. Er wordt gekozen voor een massieve bouw met (gewapend) betonnen elementen en gemetste muren in betonblokken of baksteen.

Scheidingsmuren tussen privatieve ruimten worden ontdubbeld en voorzien van akoestische isolatie. Niet-dragend metselwerk wordt uitgevoerd volgens de voorschriften van de architect.

## 3.2 Binnenmetselwerk

De dragende binnenmuren worden uitgevoerd in PLS dryfix- of gipsblokken.

## 3.3 Beton en staal

Alle beton- en staalelementen worden voorzien volgens de stabiliteitsstudie.

## 3.4 Draagvloeren

Alle draagvloeren worden voorzien volgens de stabiliteitsstudie.

## 3.5 Gevelmaterialen - buitenmetselwerk

De gevels worden opgebouwd uit volgende materialen:

- Gevelbepleistering met isolatie conform aan de EPB-studie
- Dakpannen: Travida matzwart, merk Wienerberger
- Het schuifraam en de buitendeuren worden voorzien van een dorpel in blauwe hardsteen
- De dakranden, dakgoot en regenwaterafvoeren worden uitgevoerd in zink



## 4. Buitenschrijnwerk

### 4.1 Buitenschrijnwerk

In de offerte is het buitenschrijnwerk voorzien in PVC in antraciete kleur.

De hoofdprofielen (vast en opengaand) bestaan uit van elkaar gescheiden kamers om een goede isolatiewaarde te verzekeren. Deze kamers bevatten een luchtkom die een thermisch scherm vormt tussen de buitenkant en de binnenkant. De ramen en deuren zijn voorzien van het nodige hang- en sluitwerk met inbraakvertragend beslag. Op de onderregel van de ramen zijn waterkapjes voorzien voor de waterkering. De U-waarde is minimaal 1.0 W/m<sup>2</sup> K, en steeds in overeenstemming met de vigerende EPB regelgeving.

De ramen en buitendeuren worden uitgevoerd in antraciet. De kleur aan de buitenzijde wordt vastgelegd en bepaald door de architect in de omgevingsvergunning.

De dagopeningen worden aan de binnenzijde bepleisterd.

Eventuele wijzigingen met betrekking tot de gevelopeningen of het buitenschrijnwerk kunnen in geen geval worden toegestaan. Rolluiken en binnen –of buitenzonnewering zijn niet voorzien, maar kunnen wel worden opgenomen in de opdracht.

Het model, de draaizin en de schuifzin van de ramen en deuren worden bepaald volgens de architectuurplannen.

### 4.2 Dorpels

De buitendorpel van de voordeur en schuiframen worden uitgevoerd in blauwe hardsteen, gladde afwerking van voor- en zijkanten (geschuurd). De overige ramen worden uitgevoerd in aluminium dorpels.

Afmetingen en uitvoering volgens de plannen.

### 4.3 Screens & rolluiken

Mits prijsaanpassing kunnen elektrische screens of rolluiken voorzien worden in opbouw.

De vergunde dagopening van ramen en deuren kan niet meer aangepast worden.

Indien de koper screens of rolluiken wenst dan moeten die absoluut bij de opstelling van de plannen voorzien worden.



# 5. Technische installaties

## 5.1 Sanitaire installatie

De sanitaire installatie beantwoordt aan de voorschriften van de watermaatschappij en is conform de geldende verordeningen. Iedere woning beschikt over een afzonderlijke teller. Voldoende (water)druk voor alle sanitaire toestellen wordt door de maatschappij voorzien.

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

Volgende koud- en warmwaterpunten (KW en WW) worden voorzien, indien het sanitair toestel getekend werd op plan:

Ruimte	Toestel	Koud Water	Warm Water	Afvoer
Gastentoilet	Handenwasser	1		1
	Toilet	1		1
Badkamer	Wastafel	1	1	1
	Bad	1	1	1
	Douche	1	1	1
Douchekamer	Wastafel	1	1	1
	Douche	1	1	1
Keuken	Spoeltafel & vaatwasser	1	1	1
Overige	Warmtepomp	1		
	Wasmachine	1		1
	Dienstkraan buiten vorstvrij	1		1

Alle accessoires zoals wc-rolhouder, handdoekhouder, enz... zijn niet voorzien en dienen door de koper achteraf voorzien en geplaatst te worden.

Op het contractueel ondertekende verkoopplan staan de voorziene sanitaire toestellen ingetekend. Ook de plaatsing van deze toestellen is inbegrepen bij uw aankoop. Het budget dat voorzien is voor de levering en de plaatsing van de sanitaire toestellen bedraagt €10.500,- (excl. BTW).

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

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

- Kraanwerk met grote debieten of stoomkranen
- Betegelde inlopdouches (steeds een douchetub bij een douche vereist)
- Jacuzzi's, wellness-baden, ...

Vraag bij uw keuzes ook steeds naar de impact op de planning en leveringstermijnen.

Sommige meer exclusieve merken of maatwerk (vb. doucheschermen) vergen een extra leveringstermijn waarbij mogelijk in de contractuele planning geen rekening gehouden werd.

Dit wordt ook mee bekeken door de klantenbegeleider en/of projectleider, die de impact op de prijs en plaatsing ten gevolge van uw keuze zullen beoordelen en ter goedkeuring aan u voorleggen alvorens de uitvoering van de werken.

Het is de koper toegestaan om de levering en plaatsing van de sanitaire toestellen uit de overeenkomst te onttrekken en een eigen leverancier aan te duiden.



In dit geval heeft de bouwheer het recht op de vergoeding van de ervoor gedane uitgaven en de gedeelde winst, die forfaitair vastgesteld wordt op 25% van de waarde van deze werken. De uitvoering van deze werken door een door de koper aangeduide derde kan dan slechts plaats vinden NA de voorlopige oplevering.

## 5.2 Verwarming - warmtepomp

Voorafgaand aan elke installatie wordt een energiestudie uitgevoerd. Het warmteverlies wordt berekend volgens de normen die in België van kracht zijn.

De woningen worden voorzien van een onderhoudsvriendelijke Inverter gestuurde lucht/water warmtepomp van het merk Atlantic, of gelijkwaardig, met vloerverwarming zowel op de gelijkvloers als op de verdieping. Het systeem werkt met een CFK-vrij koelmiddel (R32) met een zeer laag 'global warming potential' dat nu reeds voldoet aan de strenge norm van 2025 en is samengesteld uit een buitentoestel en een hydraulische module met ingebouwde energietank.

Voor de productie van het sanitair warmwater wordt gebruik gemaakt van een geïsoleerde energietank. De tank bevat een hoeveelheid stilstaand water dat fungeert als energiebuffer. Het sanitair warmwater wordt geproduceerd volgens het doorstroomprincipe waardoor het toestel hygiënisch (geen legionella gevaar) en zelfreinigend is (geen slibvorming).

De efficiëntie van de verwarming bedraagt 4,4 (seasonal COP). Dit betekent dat voor elke verbruikte kW elektriciteit, de warmtepomp meer dan 4 kW nuttige warmte oplevert. Daardoor is het verbruik lager dan bij klassieke verwarmingssystemen op fossiele brandstoffen en wordt de CO<sub>2</sub>-uitstoot verminderd met meer dan 70 % ten opzichte van een gaswandketel.

De unieke structuur van de buitenunit verhoogt het algemene rendement en vermijdt extra elektriciteitsverbruik in de winter bij het beschermen van de unit. De werking is gegarandeerd tot - 25°C.

Het gelijkvloers wordt voorzien van vloerverwarming, deze installatie voorziet bijkomend ook de functie om te koelen. Op de eerste verdieping en op de zolderverdieping worden radiatoren voorzien. De verwarming wordt gestuurd via een digitale thermostaat in de leefruimte en op de eerste verdieping. De keuring van de installatie is in de prijs inbegrepen.

## 5.3 Ventilatie

Teneinde het energieverbruik in de gebouwde woon(units) te verminderen, werd er gekozen voor een ventilatiesysteem type C+ van het merk Duco of gelijkwaardig. Dit systeem werkt volgens het principe van vraaggestuurde ventilatie, waarbij verse buitenlucht via toevoerroosters in de droge ruimtes wordt aangevoerd en vervuilde en/of vochtige lucht mechanisch wordt afgevoerd uit de natte ruimtes. Het systeem zorgt dankzij gepatenteerde interne regelkleppen voor een zonale afvoer van vervuilde en/of vochtige lucht. Dankzij intelligente metingen op basis van CO<sub>2</sub>- en/of vochtwaarden wordt enkel geventileerd waar en wanneer nodig, en dit steeds in de juiste hoeveelheid. Dit alles conform de vigerende ventilatienorm en EPB-wetgeving. De geventileerde ruimten zullen worden voorzien van toevoerroosters in het buitenschrijnwerk of de gevel, evenals afvoerpunten in muur of plafond waar vereist. De unit van het systeem wordt geplaatst aan het plafond in de technische berging. Keuring en ventilatieverslaggeving zijn inbegrepen.

De extractie in de keuken gebeurt via een individuele dampkap zonder luchtafvoerleiding, maar met een techniek van recirculatie. De keuze van de dampkap wordt begeleid door de leverancier van de keuken, Grando Keukens Lovenjoel.

Hogervermelde technieken werken louter efficiënt bij een goed onderhoud door de koper na oplevering. De aanwezige filters dienen dan ook regelmatig gereinigd of vervangen te worden. Bijkomende troeven: het ventilatiesysteem is geluidsarm én onderhoudsvriendelijk.



## 5.4 Fotovoltaïsche zonnepanelen

Voor elke woning zullen er individuele zonnepanelen geplaatst worden. Deze zullen op een draagstructuur optimaal zuidwest-gericht geplaatst worden voor een maximaal rendement. Het aantal en type zonnepanelen wordt bepaald door de EPB-adviseur in samenspraak met de bouwheer en de leverancier. De nodige keuringen en attesten worden voorzien. De individuele teller van elke woning is verbonden met zijn specifieke zonnepanelen. Het systeem is volledig batterij-ready zodat later eenvoudig een bijkomende batterij geïnstalleerd kan worden. Voorzien in het merk Huawei of gelijkwaardig.

Op eenvoudig verzoek van de koper kan er een offerte worden opgemaakt om een uitbreiding te bekomen van het aantal zonnepanelen. Op deze manier kan de koper een optimalisatie bekomen van het aantal panelen.

## 5.5 Elektriciteit

De voorziene installatie vertrekt vanaf de teller en is conform de voorschriften van de elektriciteitsleverancier en volgens het Algemeen Reglement voor Elektrische Installaties (AREI). De hoofdschakelaar wordt geïnstalleerd volgens de voorschriften van toepassing, en nabij de kast van de tellers. De elektrische installatie zal voor indienststelling gekeurd worden door een erkend organisme.

Een verdeelbord met de zekeringen en de verliesstroomschakelaar is voorzien in de woning. De inplanting hiervan wordt door de architect en ingenieur technieken bepaald.

De afdekplaten, de schakelaars en stopcontacten (merk Niko of gelijkwaardig) worden bepaald door de bouwheer. In de offerte werd als basis gekozen voor type 'Original White'. Het staat de koper vrij, mits meerprijzen, om een andere vorm of kleur te kiezen.

Verlichtingsarmaturen binnen zijn niet inbegrepen en dienen door de koper na voorlopige oplevering op eigen initiatief te worden voorzien. Inbouwverlichting in de (vaste) plafonds of wanden is niet mogelijk. Inbouwverlichting in valse plafonds kan ook enkel op aanvraag en mits goedkeuring van de bouwheer.

Er wordt voor elk appartement een videodeurbel voorzien (merk Niko of gelijkwaardig).

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

De elektrische uitrusting (3-fasen) varieert per woning in functie van de indeling. Bijgaand bij dit lastenboek vindt u een overzicht van de voorziene voedingen, stopcontacten en lichtpunten per type woning.

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

In overleg en onder begeleiding van de klantenbegeleider kan de koper de inplanting en positie van de elektrische uitrusting naar eigen keuze bepalen voor zover de planning dat toelaat. Toevoeging aan die uitrusting (stopcontacten, lichtpunten, ...) zijn mogelijk voor zover die de voorzien installatie niet verzwaart en indien technisch mogelijk. Elektrische installatie volgens ruimtes voorkomend op de plannen: 1 UTP punt per verdieping: tv wand en nachthal.



**Algemeen:**

- 1 autonome rookdetector conform regelgeving
- 1 voeding voor de warmtepomp
- 1 voeding voor het ventilatiesysteem
- 1 voeding voor modem en 1 voor router

**Gemeenschappelijke traphal:**

- 1 wandlichtpunt aan de voordeur
- 3 lichtpunten aan het plafond gelijkvloers
- 1 lichtpunt aan het plafond verdieping
- 2 wandverlichtingspunten thv de trap
- bewegingssensoren per verdieping

**Inkomhal:**

- 3 lichtpunten aan het plafond
- 3 schakelaars
- 1 deurbelinstallatie
- 1 stopcontact

**Gastentoilet:**

- 1 lichtpunt aan het plafond
- 1 schakelaar

**Berging:**

- 1 lichtpunt aan het plafond
- 1 schakelaar
- 3 stopcontacten (wasmachine, droogkast en warmtepomp binnenunit)
- 2 dubbele stopcontacten

**Keuken/eetplaats**

- 4 lichtpunten aan het plafond
- 3 schakelaars
- 1 voeding voor kookplaat
- 1 voeding voor vaatwasser
- 1 voeding voor combi-oven
- 1 voeding voor koelkast
- 1 voeding voor dampkap
- 4 dubbele stopcontacten

**Bureau:**

- 1 lichtpunt aan het plafond
- 3 schakelaars
- 2 dubbele stopcontacten

**Zitplaats:**

- 3 lichtpunten aan het plafond
- 3 schakelaars
- 1 aansluiting internet (UTP)
- 1 aansluiting TV
- 4 dubbele stopcontacten



**Terras:**

- 2 wandlichtpunten aan het terras
- 1 dubbel stopcontact op het terras

**Badkamer:**

- 2 lichtpunten aan het plafond
- 1 schakelaar
- 2 enkele stopcontacten
- 1 dubbel stopcontact
- 1 voeding voor aansluiting van het badkamermeubel voor verlichting + schakelaar

**Verdieping 2****Nachthal:**

- **2 wandlichtpunten**
- 1 lichtpunt aan het plafond
- 2 schakelaars
- 1 enkel stopcontact
- 1 aansluiting internet (UTP)

**Master bedroom/dressing:**

- 2 lichtpunten aan het plafond
- 3 schakelaars
- 3 dubbele stopcontacten
- 1 enkel stopcontact
- 1 aansluiting TV
- 1 aansluiting internet (UTP)

**Slaapkamer 2:**

- 2 lichtpunten aan het plafond
- 2 schakelaars
- 3 dubbele stopcontacten

**Douchekamer:**

- 1 lichtpunt aan het plafond
- 1 schakelaar
- 2 enkele stopcontacten
- 1 dubbel stopcontact
- 1 voeding voor aansluiting van het badkamermeubel voor verlichting + schakelaar



# 6. Afwerking

## 6.1 Dekvloer en vloerisolatie

Waar nodig wordt de dekvloer gescheiden van de betonplaat door een isolatie, afhankelijk van de kenmerken en inplanting van de woningen. De dikte en het type van de vloerisolatie is steeds conform de EPB studie.

## 6.2 Pleisterwerken

Alle binnenmuren en plafonds worden uitgevoerd in pleisterwerk. Het gips wordt machinaal of manueel in één laag aangebracht en onmiddellijk daarna met de regel uitgestreken, nadien genivelleerd en gladgemaakt. De bepleisteringen hechten perfect aan de ondergrond. De afwerking is fijnkorrelig glad en wit. Hoekprofielen zijn voorzien voor buitenhoeken en dagkanten.

De wanden worden voorzien van dunpleister. De retours van de ramen worden uitgepleisterd.

Afwerking met gipsplaten, waar nodig in functie van de speciale technieken, zullen volgens de voorschriften van de fabrikant afgewerkt worden. In de bergingen blijven de technische voorzieningen zichtbaar.

Alle pleister –en gipsplaatwerken worden "schilderklaar" opgeleverd. "Schilderklaar" wil zeggen dat de schilder nog volgende werken dient uit te voeren: voorbereiden (uitplamuren), schuren, aanbrengen van een grond- en/of hechtingslaag, het afkitten van verticale en horizontale aansluitingen, schilderen of behangen.

Er wordt op gewezen dat kleine scheurtjes kunnen optreden tussen materialen van verschillende aard. Deze kleine scheurtjes brengen de stabiliteit van het gebouw niet in het gedrang en moeten als zodanig door de klant aanvaard worden. De scheurtjes kunnen de oplevering van de werken niet verhinderen en kunnen niet het voorwerp zijn van enige schadevergoeding. De herstellingen van deze lichte zettingsbarsten zijn ten laste van de koper.

## 6.3 Plafonds onder vloerelementen

De plafonds van de ingerichte bewoonbare vertrekken onder gebouchardeerde of ruwe vloer elementen krijgen gipsbepleistering van één laag.

## 6.5 Vloer- en wandafwerking

### 6.5.1 Keramische vloeren

De betegeling dient door de koper te worden gekozen in de toonzaal van de aannemer of van onze erkende leverancier.

Een keramische tegel, afmeting 60x60cm, met een handelswaarde van €40/m<sup>2</sup> excl. BTW is voorzien in volgende ruimtes:

- Keuken/eetplaats
- Zitplaats/bureau
- Berging
- Inkomhal
- Gastentoilet
- Badkamers

De plaatsing van deze vloertegels is voorzien in formaat 60x60cm en recht verband (voeg op voeg). De tegels zijn geresectificeerd.



### 6.5.2 Laminaatvloeren

Een vloerbekleding in laminaat met een handelswaarde van €20/m<sup>2</sup>, excl. BTW (inclusief onderlaag) is voorzien in volgende ruimtes:

- Slaapkamers
- Nachthal

De plaatsing van de laminaatvloer is voorzien in standaarddiktes en volgens het principe van een zwevende vloer. De keuzemogelijkheden voor laminaatvloeren zijn te bezichtigen in de showroom van onze leverancier. Van zodra de klant de keuze betreffende laminaat moet maken, zal de leverancier worden gecommuniceerd. Het betreft hier een keuzemogelijkheid, echter zonder mogelijkheid tot wijzigingen in principe van de voorziene houtvloer. Vraag bij uw keuzes ook steeds naar de impact op de planning en leveringstermijnen.

In het bijzonder wordt er op gewezen dat afwijkende diktes en (hout)soorten een andere plaatsingstechniek (lijmen, ...) of extra droogtijd van de dekvloer vereisen.

### 6.5.3 Wandtegels

Wandbekleding in keramische tegels, afmeting 30x60cm met een handelswaarde van €40/m<sup>2</sup> excl. BTW, is voorzien in volgende ruimtes (indien getekend op plan):

- op de muren rond de douche (plafondhoogte)
- op de zijden onder het bad
- op de muur boven het bad (tot op een hoogte van 30 cm)

De plaatsing van de wandtegels is voorzien volgens standaardformaten (60x30 cm) en recht verband (voeg op voeg) met witte of grijze voeg.

Waar nodig wordt een cementering (i.p.v. pleisterwerk) en waterdichtingsmat voorzien voor de plaatsing van de wandtegels.

De keuzemogelijkheden voor de tegels zijn te bezichtigen in de showroom van onze leverancier. Het keuzemoment wordt op het gepaste moment aan de klant gecommuniceerd. Indien gewenst en indien technisch mogelijk kan in overleg met de klantenbegeleider en de leverancier worden afgeweken van de voorziene tegels.

Het betreft hier een keuzemogelijkheid, echter zonder mogelijkheid tot wijzigingen in principe van tegelwerken. Vraag bij uw keuzes ook steeds naar de impact op de planning en leveringstermijnen.

### 6.5.4 Plinten

Behoudens tegenstrijdige specificaties in de offerte is in de bepleisterde lokalen met vloerbekleding een MDF plint voorzien. Handelswaarde van €4/lm, excl. BTW. In de badkamer en berging wordt standaard een stenen plint voorzien. Handelswaarde €8/stuk, excl BTW.



## 6.6 Binnenschrijnwerk - Binnendeuren

Er worden vlakke schilderdeuren van het type tubespaan geplaatst. De omlijstingen en afkasting van de deuren wordt standaard voorzien in vochtwerende MDF, voorzien om te schilderen, kwaliteit V313 met ingefreesde aanslaglatten. Per deur is een standaard alu- kruk en standaard hang- en sluitwerk met magneetslot met epoxy voorplaat inbegrepen.

Het schilderwerk is niet inbegrepen. In basis worden deze deuren "ongelakt" aangeboden. De koper heeft uiteraard de vrijheid om een offerte op te vragen om deze te laten lakken.

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

## 6.7 Inkomdeuren appartement

Brandwerende Stratifié-deur in standaardmaat 2115 x 830 mm, afgewerkt in laminaat/HPL.

Omlijsting: MDF WBP omkasting (18 mm) met massieve slaglat in grondlaag. Lijsten: MDF WBP 12 x 68 mm. Deurbeslag: Deurkruk aan binnen- en buitenzijde.

Cilinders geïntegreerd in het sleutelplan van het gebouw.

## 6.8 Keuken

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

Het budget dat voorzien is voor de levering en de plaatsing van de keuken bedraagt €20.000,- (excl. BTW). Dit budget werd voorafgaandelijk en specifiek voor de desbetreffende woningen opgemaakt in overleg met Grando Keukens Lovenjoel en biedt de mogelijkheid om een uitgeruste keuken in de aankoop prijs te integreren. Er werd reeds voor de koper een basisopstelling voorgesteld. De uiteindelijke kleur, opstelling en materiaalkeuze wordt volledig bepaald in samenspraak met de koper.

Vraag bij de verdere uitwerking ook steeds naar de impact op de planning en leveringstermijnen. Sommige meer exclusieve merken of maatwerk vergen een extra leveringstermijn waarbij mogelijk in de contractuele planning geen rekening mee gehouden werd. Dit wordt ook mee bekeken door de klantenbegeleider en/of projectleider van de bouwheer, die ook de impact op de prijs en plaatsing ten gevolge van uw keuze zullen beoordelen en ter goedkeuring aan u voorleggen voor uitvoering van de werken. Het is de koper toegestaan om de levering en plaatsing van de keuken uit de overeenkomst te onttrekken en een eigen leverancier aan te duiden. In dit geval heeft de bouwheer het recht op de vergoeding van de ervoor gedane uitgaven en de gederfde winst, die forfaitair vastgesteld wordt op 25% van de waarde van deze werken. De uitvoering van deze werken door een door de koper aangeduide derde kan dan slechts plaats vinden NA de voorlopige oplevering.



De door u vastgelegde keuken dient:

- Minimaal het vastgelegde budget te omvatten (minprijzen of beperken van de keuken zijn niet toegelaten)
- Te voorzien in een spoelbak en bijhorend kraanwerk ter vervolledigen van de sanitaire installatie
- Te voorzien in een dampkap van het type recirculatie

De intekening van de keuken op de verkoopplannen is louter indicatief en niet bindend.

## 6.9 Afvalberging

Er wordt gemeenschappelijke afsluitbare afvalberging voorzien in de kelder voor de twee appartementen. Deze ruimte is bestemd voor het opslag van afvalcontainers en -zakken, zodat afval op een nette en georganiseerde manier kan worden gesorteerd en verzameld. De berging is eenvoudig toegankelijk voor alle bewoners.

# 7. Buitenaanleg

## 7.1 Algemeen

De appartementen worden voorzien van een huisnummer en antracetkleurige brievenbus. Deze worden voorzien vooraan het gebouw.

## 7.2 Aanleg private tuin

Er worden terrastegels geplaatst met een budget van €55/m<sup>2</sup>, excl. BTW, geplaatst op tegeldragers.



## 8. Diverse en opties

### 8.1 Nutsvoorzieningen

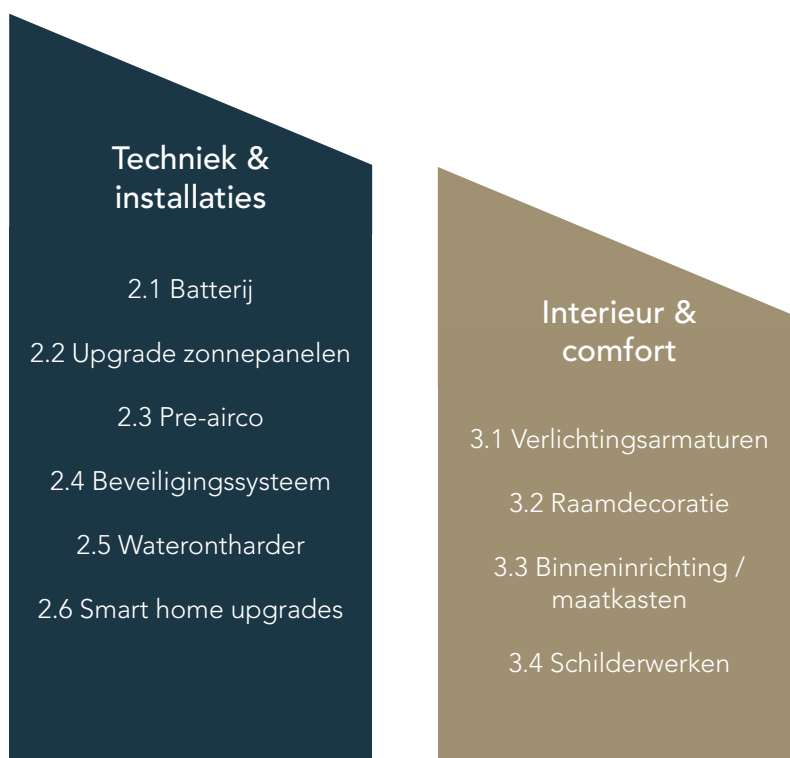
Alle aankoppelings-, aansluitings-, plaatsing-, -en indienststellingskosten van de nutsvoorzieningen (riolering, water, elektriciteit, telefoon, internet, TV-FM distributie) en eventuele technische installaties door hen opgelegd of vereist (vb. drukverhoging voor stadswater) inclusief de coördinatiekosten, zijn inbegrepen in de prijs.

Eventueel abonnementen en tellers (om het testen van technische installaties mogelijk te maken) worden geopend op naam van de bouwheer en overgedragen aan de koper bij voorlopige oplevering die vanaf dat moment zal instaan voor het verbruik en de kosten daaraan gekoppeld.

De bouwheer zal de wettelijk verplichte keuringen van de technische installaties in zijn opdracht laten uitvoeren en bij voorlopige oplevering een keuringsverslag aan de koper bezorgen.

### 8.2 Optiepakketten

De aangeboden optiepakketten zijn optionele meerwerken en maken bijgevolg geen deel uit van de opgegeven woningprijzen. Optiepakketten kunnen na aankoop van de woning tijdens het klantenbegeleidingstraject besteld worden als meerwerk. De technische specificaties zijn louter informatief.



## 8.2.2 Optiepakket “Techniek & installaties”

### 2.1 Batterij:

Wij bieden de mogelijkheid tot de installatie van een thuisbatterij, waarmee u opgewekte energie van zonnepanelen kunt opslaan voor later gebruik. Dit systeem verhoogt uw energieonafhankelijkheid en helpt bij het optimaliseren van uw energieverbruik. De thuisbatterij is duurzaam, efficiënt en kan aangepast worden aan de energiebehoeften van uw appartement.

### 2.2 Upgrade zonnepanelen:

Wij bieden de mogelijkheid om extra zonnepanelen toe te voegen aan uw bestaande installatie. Deze uitbreiding verhoogt de totale opbrengst van zonne-energie, waardoor u nog meer bespaart op uw energiekosten en uw appartement nog duurzamer wordt.

### 2.3 Pre- airco:

Geniet het hele jaar door van een aangenaam binnenklimaat. Er is de mogelijkheid om te kiezen voor een pre-installatie voor airco, of voor een volledig afgewerkte installatie inclusief toestellen. Indien gewenst, kan de airco vóór oplevering geplaatst worden, met keuze uit energiezuinige modellen en een discrete integratie per ruimte.

### 2.4 Beveiligingssysteem:

Wij bieden de mogelijkheid om een beveiligingssysteem te laten installeren, in samenwerking met een vaste, betrouwbare installateur. Keuze uit camera's, melders en videofoon, afgestemd op jouw wensen. Wij adviseren graag een passende oplossing.

### 2.5 Waterontharder:

Voor extra comfort en bescherming van je appartement bieden wij de installatie van een waterontharder aan. Dit voorkomt kalkaanslag in leidingen en apparaten en verbetert de waterkwaliteit. De installatie gebeurt via onze vaste partner en kan vóór oplevering volledig worden afgewerkt.

### 2.6 Smart home upgrades:

Maak je appartement klaar voor de toekomst met onze smart home upgrades. Denk aan slimme thermostaten, verlichting en beveiliging die je eenvoudig bedient via je smartphone. Deze technologieën verhogen het wooncomfort en de energie-efficiëntie, en worden volledig geïnstalleerd vóór oplevering.



## 8.2.3 Optiepakket “Interieur & comfort”

### 3.1 Verlichtingsarmaturen:

Wij bieden de mogelijkheid om verlichtingsarmaturen te laten plaatsen in je appartement. Samen met onze vaste installateur kies je uit stijlvolle en energiezuinige oplossingen die perfect passen bij de inrichting. De installatie wordt volledig afgewerkt vóór oplevering.

### 3.2 Raamdecoratie:

Je kunt ook kiezen voor op maat gemaakte raamdecoratie, zoals gordijnen of jaloezieën. Deze worden professioneel geplaatst en volledig afgewerkt vóór oplevering, zodat je appartement direct een warme en afgewerkte uitstraling krijgt.

### 3.3 Binneninrichting / meubels:

Voor een optimale ruimtewerking en stijlvolle afwerking bieden wij ook meubels en binneninrichting aan. Alles wordt op maat ontworpen en geplaatst, afgestemd op jouw wensen en de indeling van je appartement. Zo creëer je functionele én mooie leefruimtes, helemaal afgewerkt bij oplevering.

### 3.4 Schilderwerken:

Zorgeloos genieten van een instapklaar appartement is perfect mogelijk dankzij de optie voor schilderwerken. Je kan ervoor kiezen om de ruimtes professioneel te laten schilderen vóór oplevering, met gebruik van kwalitatieve verf en een verzorgde afwerking. Afhankelijk van je voorkeur kan er gewerkt worden met neutrale tinten of een kleur naar keuze, zodat het interieur volledig aansluit bij jouw smaak.



## 9. Algemene informatie

### 9.1 Prijszetting

Elke post die inbegrepen is in de uitgebreide meetstaat wordt uitgevoerd zoals vermeld in het lastenboek. De vermelde prijs omvat de levering en plaatsing van de materialen alsook het transport ervan, tenzij expliciet anders vermeld.

De dossierkosten zijn eveneens inbegrepen in de prijs verdeeld over de diverse individuele posten, met inbegrip van de dossiervoorbereiding, beheer van studies en de administratieve en commerciële opvolging voorafgaand aan de opstart van de werken, hetgeen gemiddeld 5% van de totale bouwkost vertegenwoordigt.

De in de meetstaat opgenomen hoeveelheden worden berekend op basis van een bepaalde berekeningsmethode. Het is steeds mogelijk dat de hoeveelheden op de werf verschillen. Tenzij er een rekenfout of een materiële fout is, kunnen de hoeveelheden in de meetstaat echter niet worden betwist of gewijzigd.

### 9.2 Betalingswijze

De facturatie gebeurt procentsgewijs naargelang de vordering van de werken en conform de wet Breyne.

<b>Betalingsmodaliteiten</b>	<b>%</b>
Bij ondertekening van de akte - grondaandeel + bestaande constructie	40%
Na uitvoering dakwerken	15%
Na plaatsen van buitenschrijnwerk	15%
Na uitvoering van gevelisolatie en gevelafwerking (crepi)	10%
Na voltooiing technieken	5%
Na plaatsen van de keuken	10%
Voor voorlopige oplevering van de woning en voor de overhandiging van de sleutels	5%
<b>TOTAAL</b>	<b>100%</b>



# 10. Veel gestelde vragen

## 10.1 Plannen en lastenboek

Dit verkooplastenboek heeft voorrang op de plannen. De architectuurplannen en stabiliteitsplannen hebben voorrang op de verkoopplannen, om de kwaliteit van het gebouw ten alle tijden te kunnen garanderen. De 3D voorstellingen gebruikt voor marketingdoeleinden houden geen beloftes in. Dit lastenboek heeft ook voorrang op de 3D beelden. De verkoopovereenkomst/akte, dit lastenboek en de uitvoeringsplannen vullen elkaar aan. Indien er zich tegenstrijdigheden voordoen dan gelden de documenten in de volgorde zoals hierboven vermeld.

Werken die niet expliciet vermeld staan in voormelde beschrijving zijn niet in de verkoopsom inbegrepen. Zo zijn bijvoorbeeld de vaste of losse meubels, alsook de installatie die gebeurlijk op zekere verkoopplannen zouden voorkomen, slechts figuratief aangebracht en als dusdanig te beschouwen, tenzij uitdrukkelijk vermeld in bovenstaande beschrijving.

## 10.2 Levering en plaatsing

De plaatsing van vloeren, plinten, wandtegels, deur- en raamdorpels, sanitaire toestellen, keukens en binnendeuren zijn inbegrepen in de totaalprijs voor zover standaard materialen, plaatsing en afmetingen gekozen worden en voor zover deze materialen voorzien zijn in het lastenboek.

## 10.3 Wijzigingen uitvoering

De bouwheer behoudt zich het recht voor sommige materialen, voorwerp uitmakend van dit lastenboek, te vervangen door gelijkwaardige materialen, voor zover ze geen minwaarde hebben t.o.v. de oorspronkelijke voorziene. Dit in geval de beschreven materialen niet tijdig zouden kunnen worden door gevallen van overmacht of andere of eventueel door vereisten van de architect (esthetiek, constructieve onverenigbaarheid met andere materialen, enz.).

De verkoper en koper komen uitdrukkelijk overeen dat artikel 5.74 van het Burgerlijk Wetboek betreffende de imprevisie niet van toepassing is. De verkoper en koper bevestigen dat zij bij het aangaan bij ondertekening van dit lastenboek en de daaropvolgende onderhandse verkoopovereenkomst rekening hebben gehouden met alle voor hen bekende omstandigheden en dat zij in geen geval beroep zullen doen op zogenaamde verandering van omstandigheden die de voorwaarden van het contract en voorwerp van de werken veranderen.

## 10.4 Meer- en minwerken / werken in eigen beheer

De kopers van de woning mogen nooit zonder begeleiding de werf betreden o.w.v. veiligheidsredenen. Indien zij dit toch doen, is dit op eigen risico en staat hier een boete tegenover van €200 exclusief BTW.

Tijdens het traject zal de koper 2 tot 3 maal worden uitgenodigd voor een werfbezoek onder begeleiding van de werfleider / projectleider. Het aantal is afhankelijk van de fase waarin de koper de woning aankoopt. Een offerte voor een eventueel gevraagd meerwerk door de koper, dient steeds aan de verkoper (Nextum Invest) gehandtekend te worden terug bezorgd. Dit dient als basis om de bestelling en uitvoering van het werk te garanderen.



Moest het bouwtechnisch noodzakelijk zijn voor de uitvoering volgens de regels van de kunst, mag de verkoper tijdens de uitvoering van de werken de plannen of materialen wijzigen, met behoud van de kwaliteit. Indien gedurende de uitvoering van de werken meerwerken dienen uitgevoerd te worden door de verkoper door één of andere onvoorziene omstandigheid, zal de koper hiervoor een meerprijs betalen. De verkoper zal de koper hiervan schriftelijk in kennis stellen. Deze meerwerken kunnen met alle middelen van recht worden bewezen. De opleverdatum zal worden verlengd in overeenstemming met de uitvoeringstermijn voor deze onvoorziene meerwerken.

Indien de koper bepaalde supplementen kiest of wijzigingen wenst van de oorspronkelijke plannen dan wel andere materialen wenst in vergelijking met onderhavig lastenboek, zal hij dit tijdig aan de verkoper aanvragen. Indien de verkoper oordeelt dat hij de gewenste meerwerken/wijzigingen kan uitvoeren, zal hij hiervoor aan de koper een kostprijsberekening voorleggen. Deze berekening zal tevens het aantal dagen vermelden waarmee de uitvoeringstermijn ingevolge de door de koper verzochte meerwerken/wijzigingen zal worden verlengd. De meerwerken zullen pas worden uitgevoerd na schriftelijke goedkeuring door de koper met de kostenprijsberekening en de verlenging van de uitvoeringstermijn. Enkel schriftelijk aanvaarde meerwerken dienen door de verkoper te worden uitgevoerd.

De facturatie van de meerwerken, supplementen of wijzigingen gebeurt op volgende wijze: (1) Meerwerken, supplementen of wijzigingen m.b.t. de ruwbouw worden gefactureerd samen met de laatste betaalschijf die betrekking heeft op de ruwbouwwerken (2) Meerwerken, supplementen of wijzigingen m.b.t. de binnenafwerking worden gefactureerd vanaf fase "ruwbouw winddicht" en in overeenstemming met de voortgang en uitvoering van deze werken.

Wanneer de koper om bepaalde redenen een gedeelte van de bestelde en op lastenboek voorziene werken niet wenst uit te laten voeren en voor zover de koper dit tijdig heeft laten weten opdat de niet-uitvoering daarvan nog mogelijk is, dient de koper de verkoper te vergoeden voor al het geleverde werk en de geleverde materialen. In dat geval dient de koper de verkoper te vergoeden voor winstderving, die forfaitair wordt vastgesteld op 20% van het bedrag van de werken die de koper niet uitgevoerd wenst te zien. Eenzelfde wederkerige vergoeding geldt in het voordeel van de koper voor het geval de verkoper bepaalde in het lastenboek opgenomen werken eenzijdig niet uitvoert.

Minwerken hebben geen impact op de uitvoeringstermijn en zullen geen verkorting daarvan tot gevolg hebben.

Het is de koper niet toegelaten om zelf of via derden werken uit te voeren voorafgaandelijk aan de voorlopige oplevering en de volledige betaling van de prijs.

## 10.5 Zetting van het gebouw/materialen

De krimp- en zettingsbarsten, voorzien door de normale zetting van het gebouw is geen reden tot uitstellen van betaling en ressorteert dit niet onder de verantwoordelijkheid van de bouwheer. Het gaat hier immers om verschijnselen inherent aan de natuur van het gebouw. Het is aangeraaden om de muren niet onmiddellijk te schilderen en achteraf een scheuroverbruggende verf of behang te gebruiken. De krimp- en zettingsbarsten, die de stabiliteit niet in het gedrang brengen en die kunnen voorkomen door de normale zetting van het gebouw en de normale krimp van de gebruikte materialen zijn geen gebrek en vallen niet onder de verantwoordelijkheid van de verkoper, architect of ingenieur. Ook de normale krimp- en zetting van alle andere materialen die binnen de norm vallen worden niet aanvaard als gebrek.



## 10.6 Oplevering - sleutels

De woningen zullen bezemschoon worden opgeleverd met verwijdering van puin en afval. Verdere detailreiniging valt ten laste van de koper(s). Afgifte sleutels: de sleutels van de woning worden overhandigd bij de oplevering en nadat alle rekeningen betaald werden.

## 10.7 Annulatie

De keuze van de afwerking dient te gebeuren bij de leveranciers of onderaannemers die zijn aangesteld door de verkoper waarbij de hiervoor voorziene budgetten volledig dienen aangewend te worden. Een terugbetaling wegens het niet volledig benutten van deze budgetten is niet mogelijk. Het laten uitvoeren van deze werken door een andere leverancier is niet toegestaan alsook het niet laten uitvoeren of het gedeeltelijk laten uitvoeren van deze werken.



# 11. Ondertekening

NEXTUM IMMO BV  
Naamsesteenweg 121/101  
3001 Leuven

BTW BE 0785 576 571  
0494 29 24 20  
evert@nextum.be

Dit document wordt in twee exemplaren opgemaakt en ondertekend door de koper en de verkoper. Elke partij verklaart een ondertekend exemplaar ontvangen te hebben.

De koper verklaart hierbij dat hij grondig kennis heeft genomen van hetgeen in dit lastenboek vermeld is. De koper en de verkoper verklaren tevens dat er geen andere afspraken werden gemaakt dan deze in dit lastenboek vermeld.

Voor het overige verwijzen wij naar onze algemene voorwaarden vervat in de verkoopovereenkomst, dewelke de koper verklaart ontvangen te hebben.

Deze voorwaarden maken onlosmakelijk deel uit van de verkoopovereenkomst.

Opgemaakt in twee exemplaren op ..... te .....

“Gelezen en goedgekeurd”

“Gelezen en goedgekeurd”

Voor de verkoper-bouwer,

Voor de koper(s) – opdrachtgever,



