

Lastenboek



Laatste update 10/08/2023
Voor de nieuwste versie contacteer ons

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 EPC van -15. 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 verfwerken 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	p. 1
1. Voorbereidende werken en bijhorigheden	p. 1
1.1. Inrichting bouwplaats	p. 1
1.2. Boringen en grondonderzoek	p. 1
1.3. Materialen	p. 1
1.4. Verschillende aansluitingen	p. 1
1.5. Opruimingswerken	p. 2
1.6. Staat van bevinding	p. 2
1.7. Zettingen van het gebouw	p. 2
1.8. Herstellen van wegenis	p. 2
2. Algemeenheden	p. 2
3. Architect en stabiliteit	p. 2
4. Ventilatieverslaggeving, keuring riolering, blowerdoortest en verslaggeving EPB	p. 2
5. Lastenboek	p. 3
Deel B. Beschrijving der werken	p. 4
1. Ruwbouwwerken	p. 4
1.1. Grondwerken	p. 4
1.2. Funderingen	p. 4
1.3. Riolering	p. 4
1.4. Wachtbuizen voor nutsvoorzieningen	p. 4
1.5. Gevels en wanden	p. 5
1.6. Isolatie	p. 5
1.7. Verluchtungskanalen	p. 5
1.8. Dakconstructie	p. 5
1.9. Regenafvoeren	p. 5
1.10. Buitenschrijnwerk	p. 5
2. Afwerking	p. 6
2.1. Vloer	p. 6
2.2. Wanden	p. 6
2.3. Badkamer	p. 6
2.4. Binnenschrijnwerk	p. 6
2.5. Trap	p. 6
2.6. Venstertabletten	p. 6
3. Technische installaties	p. 6
3.1. Elektrische installatie	p. 6
3.2. Ventilatie	p. 8
3.3. Sanitair	p. 8
3.4. Keuken	p. 9
3.5. Verwarmingsinstallatie en warmwaterproductie	p. 9
3.6. Teledistributie/telefonie/internet	p. 9
3.7. Zonnepanelen en -energie	p. 10
3.8. Regenwater	p. 10
3.9. Omgevingsaanleg	p. 10
3.10. Omgevingsaanleg	p. 10
3.11. Veiligheid	p. 10
Deel C. Opmerkingen	p. 11

1. Wijzigingen	p. 11
2. Plannen	p. 11
3. Uitvoering van werken door derden	p. 12
4. Verzekeringen	p. 12
5. Oplevering	p. 12

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 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 verrekeringen 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 voorlopige 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, gas, 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.

1.5. Opruimingswerken

De bouwheer/promotor is verplicht:

- o De werken tijdens de uitvoering te onderhouden
- o Puin en afval te verwijderen, zelfs indien het van voorbehouden werken voortkomt
- o De delen van het project die voorlopig opgeleverd zijn, steeds toegankelijk en proper te houden.
- o 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 der kunst.

Alle taken 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 opgemaakt door ACEG Energy, Wezepoelstraat 120 te 9240 Zele.

De erelonen worden voldaan door de bouwheer/promotor.

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

4. Ventilatieverslaggeving, keuring, riolering, blowerdoortest en verslaggeving EPB.

Deze worden uitgevoerd door ACEG Energy, Wezepoelstraat 120 te 9240 Zele.

De erelonen worden voldaan door de bouwheer/promotor.

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.

Deel B. Beschrijving der werken

1. Ruwbouwwerken

1.1. Grondwerken

De grondwerken worden machinaal uitgevoerd met uitzondering van maatuitgravingen zoals funderingsvoeten & -sleuven, uitsparingen voor riolering en dergelijke meer.

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.

1.2. Funderingen

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

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 Benor-gekeurde 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 regenwater- en infiltratieput is aangepast aan de geldende normen en in verhouding tot het verharde oppervlak. Deze regenwater- en infiltratieput voldoet aan de geldende normen betreffende infiltratie. De put is voorzien van een terugslagklep en indien nodig van een kneveldeksel. Deksel op rioleringsputten zijn in beton en derhalve van voorlopige aard en niet bestemd om overreden te worden. Als dan niet overrijdbare deksels in gietijzer zijn ten laste van de koper.

Het rioleringsstelsel is gescheiden en voorzien van de nodige controleputten met reukafsluiter.

1.4. Wachtbuizen voor nutsvoorzieningen

Alle wachtbuizen ten behoeve van de aansluiting van de nutsvoorzieningen – elektriciteit, water, kabeltelevisie en telefoon – zijn voorzien.

De coördinatie van de aansluitingen van de nutsvoorzieningen valt ten laste van de

bouwheer/promotor. De hieraan verbonden aansluitkosten voor de woning zijn ten laste van de koper.

1.5. Gevels en wanden

Alle wanden zijn voorzien van houtskelet. 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 -15 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 EPB-verslag.

1.7. Verluchtingskanalen

Verluchtingsbuizen in pvc worden geplaatst met de noodzakelijk voorgeschreven diameter en worden toegepast waar de constructie het vereist. De verluchtingsbuizen worden aan de buitenzijde afgewerkt met een rooster.

Alle dampkappen worden verondersteld van het type recirculatie dampkap met koolstoffilter. Er wordt derhalve geen afvoerkanaal naar buiten voorzien.

Droogkasten worden verondersteld van het type condenserend: er wordt derhalve geen afvoerkanaal naar buiten voorzien.

1.8. Dakconstructie

Het dak wordt uitgevoerd door een gespecialiseerd bedrijf met voldoende ervaring. De uitvoering is in EPDM. Dakrandprofiel in aluminium RAL 9005 (diep zwart)

1.9. Regenafvoeren

Regenafvoeren worden uitgevoerd in zink 80x80mm met bevestigingshaken en voorzien volgens de aanduidingen op de tekeningen. Deze worden aangesloten op de regenwaterput, die overloopt naar de infiltratieput en vervolgens naar de riolering.

1.10. Buitenschrijnwerk

Het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd met het profielsysteem Sapa Aluminium in RAL-kleur 9005 en is waar nodig voorzien van raamcontacten. Overal worden aluminium raamkaders voorzien. Alle ramen worden voorzien van thermische spacers.

- o 1 x voordeur 110x223cm
- o 2 x vast raam 240x228cm op de benedenverdieping
- o 1 x schuifraam 309x229cm keuken/terras
- o 1 x achterdeur 110x223cm
- o 1 x draaikiepraam 110x125cm bureau boven
- o 1 x draaikiepraam met vast raamgedeelte 240x125cm, slaapkamer 1
- o 1 x draaikiepraam met vast raamgedeelte 240x125cm, slaapkamer 2
- o 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 meerpuntsluiting en worden ook uitgevoerd in aluminium RAL-kleur 9005.

2. Afwerking

2.1. Vloer

Op het gelijkvloers wordt de vloer voorzien in tegels 60x60cm Loft Gris met bijhorende stenen vloerplinten.

Op de verdieping wordt de vloer voorzien van parkettegels Comet reeks 20x120cm.

2.2. Wanden

Alle wanden en plafonds bestaan uit gipskartonplaten. Er is geen verdere afwerking voorzien. De afwerking kan optioneel opgenomen worden in het contract, mits meerprijs, en volgens onderstaande detaillering:

Op het gelijkvloers en op niveau +1 kan een schilderafwerking voorzien worden, bestaande uit een 2-laagse verflaag. Alle hoeken worden afgewerkt met een siliconenvoeg. De verlichtingsarmaturen worden afgeplakt tijdens de schilderwerken. De specificaties voor deze verflagen zijn:

- o Materiaal: Siniat Ladura Premium BA vezelversterkt, verhoogd waterwerend, conform de richtlijnen
- o Verf: dubbele laag met RAL-kleur 9010

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 3 zichtbare scharnieren en het nodige beslag.

2.5. Trap

In de woning wordt een 180° draaitrap voorzien van eik, met een stootbord in multiplex. De nodige metalen muurhandgrepen worden geplaatst bijhorende afstandhouders. Beiden in zwarte poederlak.

2.6. Venstertabletten

De venstertabletten zijn voorzien in marmer 2cm dik.

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 technische ruimte. Evenals de individuele verdeelborden met automatische zekeringen en differentieelschakelaars. De woning wordt opgeleverd inclusief verlichting en de nodige armaturen.

3.1.1. Algemeen

- o verdeelbord met differentieel.
- o equipotentiaalverbindingen
- o aardingsverbinder
- o 3-fase bord
- o automaten

- o 1 x stopcontact voor aansluiting hoofdinvoer
- o deurbel + knop bedraad
- o 2 x rookmelder
- o voeding regenwaterpomp
- o buitenstopcontact + buitenverlichting
- o voeding voorzien voor laadpaal

3.1.2. Leefruimte

- o 8 x dubbel stopcontact
- o 1 x dubbel contact data
- o 1 x aansluiting coax
- o 2 x kruisschakelaars
- o 3 x wisselschakelaar
- o 2 x opbouwlamp

3.1.3. Keuken

- o 5 x enkel stopcontact voor oven, microgolf, combi-frigo, vaatwasser en dampkap
- o 1 x vaste aansluiting kookvuur
- o 3 x dubbel stopcontact
- o 1 x enkelpolige schakelaar
- o 1 x dubbelpolige schakelaar voor de buitenverlichting
- o 2 x wisselschakelaar
- o 1 x led strip plafond
- o 2 x led strip ingewerkt in de keuken
- o 1 x opbouwlamp

3.1.4. Inkom

- o 1 x driedubbel stopcontact voor bij nutsaansluitingen
- o 1 x enkel stopcontact
- o 1 x dubbelpolige schakelaar voor de buitenverlichting
- o 2 x enkelpolige schakelaar
- o 1 x opbouwlamp

3.1.5. Berging gelijkvloers

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

3.1.6. Toilet gelijkvloers

- o 1 x enkelpolige schakelaar
- o 1 x opbouwlamp

3.1.7. Nachthal

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

3.1.8. Toilet verdieping

- o 1 x enkelpolige schakelaar
- o 1 x opbouwlamp

3.1.9. Berging verdieping

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

3.1.10. Badkamer

- o 2 x dubbel stopcontact
- o 2 x dubbelpolige schakelaar
- o 1 x vaste aansluiting handdoekradiator
- o 1 x opbouwlamp
- o 2 x ledlamp op het badkamermeubel

3.1.11. Slaapkamer groot 1

- o 3 x dubbel stopcontact
- o 1 x enkel stopcontact
- o 2 x wisselschakelaar
- o 1 x kruisschakelaar
- o 1 x vaste aansluiting airco/verwarming
- o 1 x opbouwlamp

3.1.12. Slaapkamer groot 2

- o 3 x dubbel stopcontact
- o 1 x enkel stopcontact
- o 2 x wisselschakelaar
- o 1 x kruisschakelaar
- o 1 x vaste aansluiting airco/verwarming
- o 1 x opbouwlamp

3.1.13. Slaapkamer klein 1

- o 2 x dubbel stopcontact
- o 1 x enkel stopcontact
- o 1 x enkelpolige schakelaar
- o 1 x contact data
- o 1 x vaste aansluiting airco/verwarming
- o 1 x opbouwlamp

3.1.14. Bureau

- o 2 x dubbel stopcontact
- o 1 x enkel stopcontact
- o 1 x enkelpolige schakelaar
- o 1 x vaste aansluiting airco/verwarming
- o 1 x opbouwlamp

3.1.15. Buiten

- o 2 x buitenlamp

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+, warmteterugwinning. Het systeem wordt perfect in balans gesteld (= evenveel toevoer als afvoer). De richtlijnen van de ventilatieverslaggever worden hierbij gevolgd.

3.3. Sanitair

De volledige installatie wordt in overeenstemming met de voorschriften van de waterleverende maatschappij ontwikkeld. Ook de nodige afsluitkranen, terugslagkleppen en andere toebehoren voor de wasmachine worden voorzien. Droogkasten worden verondersteld te werken met een inwendige condensatie-opvangbak.

In de badkamer is de zelfdragende inloopdouche van 160x90cm voorzien inclusief een makkelijke bereikbare sifon en een thermostatische douchekraan met doucheset. Er wordt ook een badmeubel met dubbele lavabo voorzien met bijbehorende spiegelkast. Op het gelijkvloers en de verdieping worden aparte hangwc's voorzien met zitting en bijbehorende bedieningspaneel. Er wordt ook een wc-rolhouder voorzien.

Overzicht waterpunten:

- o koud water toilet gelijkvloers, regenwater
- o koud water toilet verdieping, regenwater
- o koud water handenwasser toilet gelijkvloers
- o koud en warm water wasmachine berging boven
- o koud en warm water douche
- o koud en warm water bad
- o koud en warm water lavabo's in badkamer
- o koud en warm water gootsteen keuken
- o warm water vaatwasser
- o koud water buitenkraan, regenwater (niet drinkbaar!)

3.4. Keuken

De woning wordt voorzien van een uitgeruste luxe design keuken met keukeneiland afgewerkt met zwarte anti-vingerafdrukkastdeuren. Het werkblad wordt voorzien in volle kern. De keuken heeft een handelswaarde van €20000 excl. toestellen.

De keuken wordt opgeleverd met zwarte Miele-toestellen:

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

3.5. Verwarmingsinstallatie en warmwaterproductie

- o De verwarming gebeurt met een lucht/lucht-warmtepomp, inclusief draadloze bediening en regelbaar rooster. Het systeem omvat:
 - o 2 x buitentoestel (op het dak)
 - o 5 x binnentoestel

De warmwaterproductie gebeurt door een Multi split-opstelling. De beide warmtepompboilers hebben een capaciteit van elk 240 liter.

De badkamer wordt voorzien van een elektrische handdoekradiator.

3.6. Teledistributie (Telefonie/Internet)

Er wordt een wachtbuis Ø50 voorzien voor de aansluiting van de teledistributie

(telefonie en internet). Kepler voorziet standaard de teledistributiekabel (Telenet). Er wordt een extra wachtbuis voorzien voor een eventuele andere provider. Deze wachtbuis vertrekt vanuit de meterplaats en loopt tot aan de perceelsgrens. De aanvraag tot abonnement met bijhorigheden is ten laste van de koper.

3.7. Zonnepanelen en -energie

Op het dak worden 14 PV-panelen voorzien van minimaal 405 Wp. In de berging wordt een 5kWh-omvormer voorzien samen met een batterij. De opslagcapaciteit van de batterij is 5kWh. Deze combinatie zorgt voor een eigen consumptie van 65% en bijgevolg een vermindering van meer dan 70% op de energiefactuur. Meer informatie vind je terug in het afzonderlijke energiedocument.

3.8. Regenwater

Aan de achtergevel van de woning wordt een kraan voorzien die aangesloten is op regenwater. Ook beide toiletten zijn aangesloten op regenwater. Het regenwatersysteem werkt met een volautomatische pomp, deze zal bij een te lage waterstand in de regenwaterput automatisch overschakelen op leidingwater.

3.9. Omgevingsaanleg

Standaard wordt een parkeerplaats voorzien in steenpuin. Rondom de woning wordt een pad in steenpuin aangelegd. Er worden geen nivelleringswerken uitgevoerd.

De omgevingsaanleg kan optioneel opgenomen worden in het contract, mits meerprijs, en volgens onderstaande detaillering:

3.9.1. Oprit & parkeerplaats

Elke woning wordt voorzien van een parkeerplaats in kiezelverharding. Verder is er bij elke halfopen bebouwing een toegangspad, ook in kiezelverharding, voorzien langs de zijkant van de woning naar het terras. De breedte van dit toegangspad is 120 cm. Overal wordt een boordsteen voorzien.

3.9.2. Tuin

De tuin wordt ingezaaid met gras. Vooraan worden siergrassen voorzien.

3.9.3. Omheining

Het perceel krijgt zijdelings een draadafsluiting. Achter de woning wordt een draadafsluiting voorzien op maximaal 30 meter vanaf de achtergevel (afhankelijk van de perceeldiepte). De draadafsluiting heeft een standaardhoogte van 180 cm. Tussen parkeerplaats en achterliggende tuin wordt een lagere omheining geplaatst. Deze wordt voorzien van een toegangspoort ter hoogte van het toegangspad, met dezelfde breedte als het toegangspad.

3.9.4. Terras

Het achterliggende terras van 20m² wordt uitgevoerd in antracietgrijze waterdoorlatende klinkers. De afscheiding tussen de aanpalende terrassen wordt gemaakt met een gesloten omheining (standaardhoogte van 180 cm). Overal wordt een boordsteen voorzien.

3.9.5. Tuinberging en brievenbus

De tuinberging is van het merk Telluria Eleganto Open Lounge Large. Onder de tuinberging worden antracietgrijze, waterdoorlatende klinkers voorzien. Rondom wordt een boordsteen voorzien. Afwatering is naar de groenzone. De brievenbus is van het type Frankfurt in matzwart en heeft een briefopening.

3.10. Veiligheid

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

Deel C. Opmerkingen

1. Wijzigingen

Er zijn geen wijzigingen mogelijk.

2. 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 ter 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. Hij zal de koper hiervan schriftelijk in kennis stellen. Ingeval van verschillen in de tekeningen hebben de uitvoeringsplannen van de architect voorrang op de verkoopplannen voorgelegd door de bouwheer/promotor.

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, 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 voorlopige oplevering vindt plaats samen met de architect en 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.