

# Residentie Ooievaarsnest

RUISBROEK



## VERKOOPSLASTENBOEK APPARTEMENTEN

Adres: Sint-Katharinastraat 165, 2870 Ruisbroek

**COGIVA**

■ UW PARTNER VOOR DUURZAME PROJECTEN

# INDEX

■ 1. INLEIDING.....	5
■ 2. BETROKKEN PARTIJEN.....	6
2.1. Ontwerp en toezicht op de uitgevoerde werken .....	6
2.2. Stabiliteitsstudie.....	6
2.3. Studiebureau technieken.....	6
2.4. Veiligheidscoördinatie.....	6
2.5. EPB dossier.....	6
2.6. Aansluitingen.....	6
3. BOUWWERKEN.....	7
3.1. Afbraakwerken.....	7
3.2. Grondwerken.....	7
3.3. Funderingen – Kruipruimte.....	7
3.4. Vochtisolatie.....	7
3.5. Metselwerken & Isolatie.....	7
3.5.1. Ondergronds binnenmetselwerk .....	7
3.5.2. Opgaand metselwerk .....	8
3.5.3. Gevelbekleding .....	8
3.5.4. Isolatie .....	8
3.6. Raam –en deurdorpels.....	8
3.7. Ijzerwerken.....	8
3.8. Draagvloeren – Gewelven.....	8

<b>3.9. Dakbedekking.....</b>	<b>8</b>
<b>3.10. Afvoerbuizen.....</b>	<b>8</b>
<b>3.11. Pleisterwerken.....</b>	<b>8</b>
<b>3.12. Isolatiewerken warmte – Geluid .....</b>	<b>9</b>
<b>3.13. Vloerwerken – Betegeling.....</b>	<b>9</b>
<b>3.14. Venstertabletten.....</b>	<b>9</b>
<b>3.15. Wandbetegeling.....</b>	<b>9</b>
<b>3.16. Terrassen.....</b>	<b>9</b>
<b>3.17. Buitenschrijnwerk.....</b>	<b>12</b>
<b>3.18. Binnenschrijnwerk.....</b>	<b>12</b>
<b>3.19. Keukeninrichting.....</b>	<b>12</b>
<b>3.20. Elektrische installatie.....</b>	<b>12</b>
3.20.1. Voor het privatieve is voorzien.....	12
3.20.2. Kleur van de schakelaars.....	12
3.20.3. Plaats van de schakelaars, lichtpunten en stopcontacten.....	12
3.20.4. Voorziene schakelaars, lichtpunten en stopcontacten .....	12
3.20.5. Videofoon installatie .....	13
3.20.6. TV- distributie .....	13
3.20.7. Telefoon .....	13
3.20.8. Armaturen .....	13
3.20.9. Verwarming .....	13
<b>3.21. Verwarming.....</b>	<b>13</b>
<b>3.22. Sanitaire installatie .....</b>	<b>13</b>
<b>3.23. Riolering .....</b>	<b>14</b>
<b>3.24. Brievenbussen .....</b>	<b>14</b>
<b>3.25. Ventilatie.....</b>	<b>14</b>
<b>3.26. Schouwkanalen .....</b>	<b>14</b>
<b>3.27. Lift .....</b>	<b>14</b>
<b>3.28. Schilderwerken .....</b>	<b>14</b>
<b>3.29. Parking en Bergingen .....</b>	<b>15</b>
<b>3.30. Private tuinen.....</b>	<b>15</b>
<b>3.31. Nota inzake EPB.....</b>	<b>15</b>
<b>■ 4. ALGEMENE VERKOOPSVoorwaarden.....</b>	<b>16</b>

Dit verkoopslastenboek en/of plannen architect kan (kunnen) op latere datum steeds aangepast worden in functie van bouwvergunning, eisen brandweer, milieu-eisen, EPB-normen, technische redenen, studie Ir stabiliteit,...

Alle opgegeven handelswaarden in dit lastenboek zijn exclusief btw.

# 1. INLEIDING

Het project 'Ooievaarsnest' is gelegen langs de St. Katharinastraat te Ruisbroek.

Het project bestaat uit een volume van 3 bouwlagen en is deels met een kruipruimte voor leidingen onderkelderd. De tuin is noordoostelijk georiënteerd. Het gebouw is zo ontworpen dat de bewoners een maximale beleving hebben van het perceel en er geen hinder wordt gecreëerd ten opzichte van de bureu.

De voorgevel is in lijn met de aanpalende bebouwing links voorzien om een open ruimte te creëren aan de straatzijde. Zo ontstaat een groene voortuinstrook aan de zuidzijde van het gebouw. Deze inplanting geeft meer woonkwaliteiten en een betere bezonning aan de appartementen. Hierdoor wordt het straatbeeld opengetrokken en opgewaardeerd door het groene karakter van de voortuinen

Het totale volume is strak qua vormgeving en selectief qua uitsnijdingen voor raampartijen en terrassen, die iedere ruimte een ander perspectief en belevingswaarde geven. Het hoofdvolume is opgebouwd uit metselwerk, verticaal houten lattenwerk en glas. Ter hoogte van de aansluiting met de bestaande bebouwing aan de linker zijde wordt een tussenvolume met schuin dak voorzien. De gevel van dit tussenvolume wordt afgewerkt in anthra zink. Het schuine dak gaat binnen het ontwerp op een vlotte genuanceerde manier over in een plat dak. Het platte dak van het hoofdvolume ondersteunt deze strakke vormgeving. Hierdoor zal het volledige volume, in combinatie met materialen in sobere tinten, zorgen voor een rustgevend geheel dat zich mooi zal integreren in zijn omgeving.

In de voortuinstrook, uiterst rechts tegen de perceelgrens, worden fietsenberging en vuilnisruimtevoorzien. Deze wordt opgebouwd uit een lichte structuur met groen karakter. Op de achterzijde van het perceel wordt parkeermogelijkheid voorzien met keuze uit garageboxen, carports of open staanplaatsen al dan niet gekoppeld aan een berging. De doorrit wordt verleend via een waterdoorlatende verharding

Het project 'Ooievaarsnest' staat garant voor duurzaam bouwen, waarbij rekening wordt gehouden met de woonkwaliteiten van vandaag en in de toekomst. Daarom worden warmtepompen gebruikt als vorm van hernieuwbare energie. De appartementen zijn allemaal BEN: Bijna Energie Neutraal. Dit wil zeggen zeer energiezuinig voor uw verwarming, sanitair water en ventilatie en een E-peil van maximum 30.

Het project zal beantwoorden aan de volgende prestatievoorschriften :

- de Belgische en Europese normen
- de regels van goed vakmanschap
- de wettelijke bepalingen inzake brandveiligheid
- de wettelijke bepalingen inzake veiligheidscoördinatie
- de wettelijke bepalingen inzake energieprestatieregelgeving
- de verordening van de Bouwtoelating

De eventuele aanpassingen om te voldoen aan de normen die van kracht worden tijdens de bouw en niet bekend waren op datum van de aflevering van de stedenbouwkundige vergunning zullen aangerekend worden aan de Kopers.

De datum van de voorlopige oplevering geldt als aanvangsdatum voor de 10-jarige aansprakelijkheid conform de Breyne.

## 2. BETROKKEN PARTIJEN

### ■ 2.1. Ontwerp en toezicht op de uitgevoerde werken

Het toezicht op de werken wordt uitgevoerd door het architectenbureau:

ARCHITECTENBURO Bart Coenen bvba  
Lange Van Ruusbroecstraat 45/003  
2018 Antwerpen

Verantwoordelijke architect: Bart COENEN

Tel: 03/231.74.56  
Fax: 03/297.74.56

Het ereloon van de architect is inbegrepen in de verkoopprijs, met uitzondering van wijzigingen aan de oorspronkelijke plannen en eventueel op maat gemaakte elementen, gevraagd door de koper aan de architect of aan de projectontwikkelaar.

### ■ 2.2. Stabiliteitsstudie

De stabiliteitsstudie wordt uitgevoerd door:  
LINGK bvba, Niel

### ■ 2.3. Studiebureau technieken

De studie technieken wordt uitgevoerd door:  
GEBOTEC bvba, Mortsel

### ■ 2.4. Veiligheidscoördinatie

De veiligheidscoördinatie wordt uitgevoerd door:  
FI SAFETY CONSULT bvba, Bonheiden

### ■ 2.5. EPB- dossier

De EPB studie wordt uitgevoerd door:  
PI CONSULT bvba, Bonheiden

### ■ 2.6. Aansluitingen

Alle aankoppelings-, aansluitings-, plaatsings-, indienststellings-, verbruiks- en abonnementskosten van de nutsvoorzieningen (water, gas, elektriciteit, telefoon, internet, riolering, TV-FM distributie) zijn niet in de verkoopprijs inbegrepen en vallen dan ook ten laste van de kopers. Ook alle keuringen (voor water, gas en elektriciteit) zijn ten laste van de koper. De kopers zullen op eerste verzoek hun aandeel in de kosten van de nutsleidingen/keuringskosten ofwel aan de bouwheer voldoen ofwel rechtstreeks aan de nutsmaatschappijen / keuringsorganen.

Het gaat om werken die verplicht door de nutsmaatschappijen/overheden worden uitgevoerd/ gefactureerd, aangevuld door eventuele werken specifiek verbonden aan de uitvoering van de nutsaansluitingen.

# 3. BOUWERKEN

## ■ 3.1. Afbraakwerken

De bestaande gebouwen zullen volledig afgebroken worden, dit om de nieuwe gebouwen te kunnen realiseren

Ook de funderingen van de bestaande gebouwen zullen volledig weggenomen worden.

## ■ 3.2. Grondwerken

### Grondwerken – uitgravingen

Eerst wordt het terrein ontdaan van de bomen en struiken welke in de bouwzone staan en daarna wordt de teelaarde afgegraven en ter plaatse gestapeld om later uitgespreid te kunnen worden over het terrein.

Daarna wordt de bouwput/kruipruimte uitgegraven en het overtollige zand weggevoerd.

### Aanvullingen – Teelaarde

Het teveel uitgegraven van de bouwput/kruipruimte wordt aangevuld met zand afkomstig van de uitgraving of zuiver steenpuin tot op niveau 0.50 m onder het niveau van de tuin. De rest wordt aangevuld met teelaarde.

## ■ 3.3. Funderingen - Kruipruimte

De kruipruimte wordt opgevat als een ruimte met omtrekwallen in betonnen metselwerk en vloer in gewapend beton. Het concept en uitvoering van funderingen en draagstructuur worden bepaald door de aangestelde ingenieur.

Bovenop de kruipruimte komen betonwelfsels.

De aanduiding van het rioleringsstracé (inclusief verluchtingen) op de plannen is enkel indicatief en wordt

definitief bepaald door de studie van de verantwoordelijke aannemer technieken.

## ■ 3.4. Vochtisolatie

Het gebouw wordt vakkundig afgeschermd tegen vocht. In de spouwmuren wordt onderaan de luchtspouw en bovenaan de ramen en deuren een vochtisolatie geplaatst die naar buiten toe loopt. Er worden eveneens op regelmatige afstand open stootvoegen voorzien om de spouw te ventileren.

Ter hoogte van de vloerpas wordt een tweede isolatie geplaatst over de volle lengte en breedte van de muur tegen opstijgend vocht.

## ■ 3.5. Metselwerken & isolatie

### 3.5.1. Ondergronds binnenmetselwerk

Wordt uitgevoerd in holle betonblokken welke worden opgevoegd.

### 3.5.2. Opgaand metselwerk

Zowel het binnenspouwblad van de buitenmuur als de binnenmuren op het gelijkvloers en de verdiepingen worden uitgevoerd in snelbouwsteen, silicaatsteen, beton en betonblok, cellenbeton en/of gipsblokken. De aanduidingen op de architectuurplannen zijn indicatief en kunnen in functie van de stabiliteitsstudie nog licht onderhevig zijn aan kleine wijzigingen van materialen of afmetingen.

### 3.5.3. Gevelbekleding

De gevel wordt voorzien in gevelmetselwerk met op de bovenste verdieping een verticaal aangebracht houten lattenwerk op bepaalde geveldelen.

Ter hoogte van de aansluiting met de linkerzijde wordt een gevelbekleding voorzien in anthra zink.

Kleur bepaald door de leidinggevende architect.

### 3.5.4. Isolatie

#### Thermisch

Het beschermd volume omsloten door de gevel, ramen, dak en vloer zal een maximaal K-peil hebben van K30. Elk onderdeel zal aan de in de energieprestatieregelgeving opgelegde U-max voldoen. Elk appartement zal een maximaal E-peil hebben van E30 (BEN), daarenboven dient het te voldoen aan de opgelegde ventilatieëisen en is oververhitting niet toegelaten.

De scheidingsmuren tussen de appartementen, de schachtmuren en de vloer tussen de verdiepingen hebben geen invloed op het K- en E-peil maar de U-waarde dient wel max. 1 W/m<sup>2</sup> °K te bedragen.

#### Akoestisch

Er wordt een normaal akoestisch comfort nagestreefd conform NBN S01-400-01 akoestische criteria voor woongebouwen (normaal akoestisch comfort). Op iedere verdieping wordt tussen de vloerplaat in gewapend beton en de isolerende uitvullingschape een akoestische isolatie aangebracht. Tegen de wanden zijn isolerende randstroken voorzien. Appartementsscheidende wanden worden ontdubbeld uitgevoerd.

In twee situaties wordt er afgeweken van de akoestische norm NBN S01-400-01:

- 1) voor de appartementen waarbij de inkomdeur van het appartement direct uitgeeft naar de leefruimte is het niet mogelijk te voldoen aan 54dB reductie gezien deze bepaald wordt door de akoestische kwaliteit van de inkomdeur.
- 2) In situaties waarbij de deur van de slaapkamer direct uitgeeft naar een leefruimte is het niet mogelijk de akoestische eis te combineren met de ventilatie eis die een ventilatiespleet onder de deur vraagt, hetgeen de geluidskwaliteit van de deur reduceert.

Alle werken met betrekking tot thermische en akoestische isolatie, moeten bij alle appartementen verplicht worden uitgevoerd. Er worden hieromtrent geen minwerken toegestaan.

Appartementsscheidende wanden worden ontdubbeld uitgevoerd en hebben een akoestische isolatie van min. 54 dB (norm spreekt van "normaal akoestisch comfort") en een thermische isolatie van max. 1 W/m<sup>2</sup> °K (conform EPB-regelgeving).

## ■ 3.6. Raam – en deurdorpels

Al de raam -en deurdorpels zijn uitgevoerd in aluminium, natuursteen of sierbeton volgens de bouwtoelating en onderrichtingen van de architect.

## ■ 3.7. IJzerwerken

Al het gebruikte profielstaal, zijnde metalen liggers, zullen tweemaal worden geschilderd alvorens zij geplaatst worden. De L-ijzers welke gebruikt worden ter ondersteuning van de strekken zullen ge galvaniseerd zijn.

## ■ 3.8. Draagvloeren – Gewelven

De draagvloeren zullen uitgevoerd worden met gewelven, voorzien van een druklaag, predallen of een gewapende betonplaat. Dit volgens de studie van de ingenieur stabiliteit.

## ■ 3.9. Dakbedekking

Het hellend dak wordt samengesteld uit een houten dakstructuur voorzien van een onderdak, thermische isolatieplaten en zink.

De platte daken zijn uitgevoerd volgens het principe van het Warm Dak met een 1- of 2-laagse dakdichting. De eindlaag is voorzien van een technische goedkeuring Butgb en geschikt voor de voorgestelde toepassing.

De thermische isolatie is en wordt geplaatst conform de richtlijnen van de energieprestatieregelgeving.

## ■ 3.10. Afvoerbuizen

De regenwaterafvoerbuizen zullen uitgevoerd worden in zink. Deze buizen zullen met beugels aan de muur bevestigd worden. Indien er regenwaterafvoerbuizen in de muur zouden verwerkt worden, moeten deze uitgevoerd worden in P.E

## ■ 3.11. Pleisterwerken

De wanden en plafonds worden voorzien van een pleisterbezetting of dunpleister en worden afgewerkt tot een behangklaar geheel. Ook de dagkanten van de ramen worden indien nodig 4-zijdig met bezetting afgewerkt. De toegelaten toleranties inzake afwerkingsgraad zijn in overeenstemming met de Technische Voorlichting van het WTCB nr. TV 199 (WTCB 1996).



Indien de plafonds uit een houten constructie bestaan, worden deze eerst bekleed met stucanet of griplat om daarna bezet te worden.

Daar waar muurtegels zijn voorzien in de badkamer wordt een grijze cementpleister voorzien.

## ■ 3.12. Isolatiewerken warmte – Geluid

De totale vloeropbouw boven de kruipruimte en op de verdiepingen wordt op degelijke wijze voorzien opdat zijn isolerende waarde voldoet aan de EPB-wetgeving. Tussen de appartementen onderling wordt tevens een geluidsisolatie voorzien.

## ■ 3.13. Vloerwerken – Betegeling (enkel eerste keus, prijzen excl. BTW)

Alle opgegeven particuliere handelswaarden in dit lastenboek zijn exclusief BTW

### **Inkom – Gang – Berging – Badkamer - Toilet – Woonkamer – Keuken - Slaapkamers:**

De ondervloer in gewapende rijnzandcementchape met een dikte van min. 5 cm, wordt losliggend geplaatst op een akoestische scheidingslaag van 8 mm en een thermisch isolerende uitvullaag met een dikte van min. 5 cm, dit conform de bepalingen van de energieprestatieregelgeving voor een thermische isolatie van max. 1 W/m<sup>2</sup> °K.

Indien door welke reden dan ook (bv. door de aard van de vloerbekleding) het noodzakelijk wordt geacht speciale of bijkomende eisen te stellen aan de chape, dienen deze voor aanvang der werken duidelijk en schriftelijk gemeld te worden door middel van een bijzonder bestek.

In de basisprijs van het appartement is de levering en plaatsing van keramische vloer opgenomen voor de inkom, gang, berging, keuken, badkamer, toilet, woonkamer en slaapkamers (aanduiding verkoopplannen). De keuze van vloer- en muurtegels dient te geschieden in de toonzaal van de door de bouwheer aangeduide aannemer.

De tegels (afm. max 60\*60cm) worden gekleefd op de chape in een orthogonaal patroon en ingevoegd met geprefabriceerde voegmortel.

Een houten plint in mdf wordt voorzien. Op de plaats waar muurtegels en keukenkasten voorzien zijn, worden geen plinten geplaatst.

Handelswaarde levering bevloering: 30 euro/m<sup>2</sup> (excl. Btw)

### **Gemeenschappelijke gangen:**

Voor de gangen (gelijkvloers en verdiepingen) is er een imitatie natuursteen voorzien. Deze steen zal gekozen worden door de architect. Op deze imitatie natuursteen zal er een passende plint geplaatst worden.

Handelswaarde : 30 euro/m<sup>2</sup> (excl. Btw)

De bekleding van de gemeenschappelijke delen wordt aangebracht op de trappen die zichtbaar zijn vanuit de gemeenschappelijke delen. De trappen die afgesloten zijn door middel van een deur worden uitgevoerd in prefabbeton.

## ■ 3.14. Venstertabletten

Er zijn venstertabletten voorzien aan alle ramen in natuursteen met een handelswaarde van 140 € /m<sup>2</sup>.

De maximum breedte van de tabletten is 20cm.

## ■ 3.15. Wandbetegeling

### **Badkamer / Douche:**

In de badkamer wordt aan het bad of in de douche, een keramische wandbetegeling geleverd en geplaatst tot plafondhoogte. De overige muren zijn bepeleisterd.

De tegels (afm. max 45\*45 cm) worden gekleefd in een orthogonaal patroon en ingevoegd met een geprefabriceerde voegmortel. Handelswaarde levering van keramische wandtegels: € 30,00/m<sup>2</sup> (excl. BTW).

Een inloopdouche met waterdichtingsmembraan kan niet worden toegestaan om reden van de opgelegde thermische en akoestische isolatie tussen de appartementen.

## ■ 3.16. Terrassen

### **Terrassen op platte daken:**

De terrastegels worden geplaatst op tegel dragers. Deze terrastegels zijn voorzien zoals aangeduid op het plan en zijn een vaste keuze voor alle terrassen. Volgens keuze architect. Dit om de eenheid van de gebouwen te vrijwaren.

### **Terrassen op het gelijkvloers:**

De terrastegels worden voorzien in betonklinkers, geplaatst op een vers mortelbed. Deze verhardingen zijn voorzien zoals aangeduid op het plan. Volgens keuze architect. Dit om de eenheid van de gebouwen te vrijwaren.

### **Terrasleuningen thv de terrassen:**

Wordt voorzien in staal/aluminium volgens uitvoeringstekeningen van de architect (kleur en type passend in het geheel).

### **Terrasafscheidings op verdiepingen tussen twee nieuwgebouwde appartementen:**

Worden voorzien volgens detail architect.





## ■ 3.17. Buitenschrijnwerk

Het buitenschrijnwerk zal worden uitgevoerd in aluminium, kleur wordt bepaald door architect. De binnen dagkanten van de ramen zijn bepleisterd. De ruimte tussen de ramen en het metselwerk wordt opgespoten met PUR-vulschuim of rotswol. De ramen worden uitgevoerd met een tochtsluiting. Deze wordt bekomen door het gebruik van tochtstrips en een drie-punt-sluiting. Alle ramen zijn voorzien van dubbele beglazing. De isolerende waarde van het buitenschrijnwerk zal voldoen aan de EPB-wetgeving.

Rolluiken, alsook de mogelijkheid deze te plaatsen, zijn niet voorzien.

## ■ 3.18. Binnenschrijnwerk

### **Binnendeuren:**

Het kassement en de omlijsting zijn in MDF; de schilderdeur met deurblad in tubespaan; aluminium krukken en deurbeslag.

### **Inkomdeur privatieve appartementen:**

De inkomdeuren van de privatieven zijn brandvertragende deuren met een RF waarde van 1/2 uur, voor geplamuurd, klaar om te schilderen. Deze deuren zijn BENOR goedgekeurd en voorzien van een deurkruk met sleutelplaten in RVS met een cilinderslot met een drie-puntsluiting. Het deurkozijn wordt gemaakt uit meranti hout of multiplex, klaar om te schilderen.

De binnenzijde van de deur zal door de eigenaar in een willekeurige kleur geschilderd mogen worden, de buitenzijde (zijde gemeenschappelijke delen) zal geschilderd worden (allen in dezelfde kleur) in een kleur te kiezen door de architect.

## ■ 3.19. Keukeninrichting

Er is een keukeninrichting voorzien ter waarde van 5.000 € exclusief BTW vrij te kiezen bij de leverancier.

Keukenkasten met grepen voorzien van een laminaat werkblad met ingewerkte spoelafel, vaatwasser, multifunctionele oven, koelkast, vitro keramische kookplaat. Dampkap met koolstoffilter.

## ■ 3.20. Elektrische installatie

De plaatsing en de uitvoering worden volledig uitgevoerd volgens de voorschriften van de plaatselijke elektriciteitsmaatschappij. De plaatsing en de keuringen gebeuren door een erkend aannemer, die hiervoor een keuringsverslag aflevert.

### 3.20.1. Voor het privatieve is voorzien

Er wordt een afzonderlijk verdeelbord voor elke bewoning voorzien. Met een fix-o-rail 150 opbouw doorzichtige of dichte deur met volgende automatische zekeringen model E 3000:

- voor de verlichting 16A
- voor de stopcontacten 20A
- voor het kookvuur 32A, (slechts indien er wordt gekozen voor een elektrische kookplaat)
- met een differentieel van 30mA en 300mA

### 3.20.2. Kleur van de schakelaars

Standaard kleur voor alle schakelaars en stopcontacten voorzien in beige.

### 3.20.3. Plaats van de schakelaars, lichtpunten en stopcontacten

De inplanting van de schakelaars, stopcontacten en lichtpunten in muren en plafonds worden samen met de aannemer besproken, om ze op de meest gebruiksvriendelijke plaats uit te voeren.

### 3.20.4. Voorziene schakelaars, lichtpunten en stopcontacten:

#### **living**

- 2 lichtpunten (plafond) met 2 schakelaars
- 6 stopcontacten
- 1 TV stopcontact
- 1 telefoon stopcontact

#### **keuken**

- 1 lichtpunt (plafond) met 1 schakelaar
- 1 lichtpunt keukenkasten
- 4 stopcontacten
- 1 stopcontact frigo
- 1 stopcontact dampkap
- 1 stopcontact vaatwasmachine
- 1 stopcontact oven
- 1 stopcontact kookplaat

#### **bergplaats**

- 1 lichtpunt (plafond) met 1 schakelaar
- 1 stopcontact

### **in ruimte volgens plan**

- 1 stopcontact wasmachine
- 1 stopcontact condensdroogkast

### **per slaapkamer**

- 1 lichtpunt (plafond) met 1 schakelaar
- 3 stopcontacten

### **badkamer**

- 1 lichtpunt (plafond) met 1 schakelaar
- 1 voeding in de muur op 1.8 m hoogte
- 2 stopcontacten

### **toilet**

- 1 lichtpunt (plafond) met 1 schakelaar

### **hall**

- 2 lichtpunten (plafond) met 2 schakelaars
- 1 stopcontact

### **hall woning**

- 1 bel met drukknop aan buitendeur

### **terras**

- lichtpunt (muur) met 1 schakelaar (Armatuur is voorzien volgens keuze architect)
- 1 stopcontact voor gebruik buiten

### **algemene inkomhall appartementen**

- minuterie met 2 lichtpunten, 2 bedieningen per verdiep
- 1 stopcontact per verdiep

### **gemeenschappelijke delen ondergrond**

- Verlichting met minuterie volgens de geldende normen

## **3.20.5. Videofoon installatie**

In elk appartement is er 1 videofoon binnenpost voorzien, geplaatst naast de inkomdeur in de hal van het appartement, aangesloten op de gemeenschappelijk frontplaat aan de inkom van het gebouw. Standaard uitgevoerd in een beige kleur, voorzien van een knop voor het elektrisch openen van de algemene inkomdeur.

## **3.20.6. TV- distributie**

De hoofdkom van de distributie is voorzien onder de elektriciteitsmeter. Van daaruit wordt er een kabel gelegd naar een plaats te bepalen door de bouwheer.

De verbindingen en de aansluiting gebeurt door de leverende maatschappij.

## **3.20.7. Telefoon**

Er is een telefoonkabel voorzien van de kelder naar de berging onder de elektriciteitskast. Van daar wordt in het appartement een leiding met trekdraad voorzien.

De aansluitingen en verbindingen gebeuren door de leverende maatschappij.

## **3.20.8. Armaturen**

Er worden geen armaturen voorzien in de privatieven.

## **3.21. Verwarming**

De energiezuinige installaties voor centrale verwarming, warm water productie en ventilatie dragen er mee toe bij dat er voor elk appartement zal voldaan worden aan het maximum opgelegde energieprestatie peil E30. BEN = Bijna Energie Neutraal.

De appartementen worden verwarmd door middel van een vloerverwarming en een lucht-water warmtepomp. De buiten-unit van de warmtepomp wordt op het dak geplaatst. Dit type verwarmingsinstallatie is zeer energiezuinig, milieuvriendelijk. Dit resulteert in een daling van het E-peil met een aanzienlijke energiebesparing als gevolg.

In de berging van het appartement wordt de binnen-unit van de warmtepomp geplaatst in combinatie met een warm water boiler (180 liter). Het warm- en koudwatercircuit kan per ruimte afgesloten worden dankzij afsluitkranen aan de verschillende collectoren. De vloerverwarming wordt in alle ruimtes van het appartement geplaatst met uitzondering van de berging en het toilet.

De installatie wordt geregeld bij middel van een kamerthermostaat geplaatst in de woonkamer. Een handdoekdroger (elektrisch) in de badkamer wordt voorzien.

De installatie wordt opgeleverd en afgewerkt conform aan alle huidige reglementen en richtlijnen.

De te behalen en te handhaven minimumtemperaturen zijn :

- woonkamer en keuken 22°C
- slaapkamers 18°C
- badkamer 24°C

De temperaturen zijn uitgerekend bij een buitentemperatuur van -10°C.

De koper houdt rekening met een hogere afstelling tijdens het eerste stookseizoen om uitdrogen van het gebouw te verbeteren.



## **3.22. Sanitaire installatie**

De werken omvatten alle leveringen en plaatsingen van de voorziene toestellen en aan- en afvoerleidingen die nodig zijn om het geheel perfect te laten functioneren.

Voor de aankoop van de sanitaire toestellen is er een particuliere handelswaarde voorzien van 2.500 EUR, exclusief BTW

Er is geen afvoer voorzien voor de droogkast. Er kan door de koper uitsluitend een condensdroogkast geplaatst worden.

Een individuele meter per unit wordt geplaatst in een gemeenschappelijk tellerlokaal volgens aanduiding op het bouwplan.

Inbegrepen zijn :

#### **TOILET**

- hangtoilet met ophangstructuur en WC-zitting;
- handenwasser met koudwaterkraan;

#### **BADKAMER**

- meubel afm. 80 cm met onderkast met 1 lade en 1 wastafel
- spiegel 80 cm met verlichting
- eengreepsmengkraan
- douchebak afm. 90 x 120 cm, met ééngreepsmengkraan en douchegarnituur op glijstang, inclusief een douchescherm.

### ■ 3.23. Riolering

Het rioleringsnet wordt uitgevoerd in PVC-buizen met de nodige toezichtputten, schep- en controleputten, sifonputten, ... en aansluiting op het openbare rioleringsnet worden uitgevoerd conform de gemeentelijke voorschriften. Dit alles tot het bekomen van een lek- en geurdicht geheel. De buizen worden in de ondergrondse bouwlaag opgehangen door middel van beugels of worden ingegraven.

### ■ 3.24. Brievenbussen

De brievenbussen van de appartementen worden uitgevoerd in aluminium volgens de normen en afmetingen van de post.

### ■ 3.25. Ventilatie

De huidige regelgeving vereist dat de appartementen voldoende verlucht worden. Uit energetisch standpunt, teneinde een beter E-peil te bekomen, wordt er in elk appartement een mechanisch verluchtingssysteem voorzien, namelijk systeem D met warmterecuperatie volgens de eis van de EPB-berekening. Daar waar noodzakelijk om esthetische redenen worden valse plafonds voorzien om ventilatiekanalen te verbergen, behalve in de berging.

Om een goede doorstroming mogelijk te maken, worden onder de binnendeuren (behalve de brandwerende inkomdeur) verluchtingskieren voorzien.

De individuele motor en de extractiekanalen worden opgehangen in de berging of boven een verlaagde plafond. Extractiekanalen worden weggewerkt in de vloerplaat, door

middel van verlaagde plafonds of door buisomkastingen in overschilderbaar materiaal. In de bergingen blijven de kanalen in het zicht. Het ophangen of doorvoeren van verluchtingsleidingen ter hoogte van de bergingen kan geen aanleiding geven tot discussies. De extractiekanalen zijn voorzien van regelbare extractiemonden.

De motor is instelbaar op drie standen afhankelijk van het gewenste debiet. De debieten worden berekend volgens de vigerende energieregelgeving.

### ■ 3.26. Schouwkanalen

De aannemer kan beschikken over de leidingschachten op plan aangeduid. Binnen de kokers mag de aannemer naar eigen goeddunken, op de meest efficiënte wijze, verschillende schouwen installeren en aansluitingen van toestellen of lokalen erop combineren met dien verstande dat voldaan is aan de voorschriften en de normen door de wet opgelegd. De afmetingen van de schachten kunnen eventueel aangepast worden indien deze normen dit vereisen.

### ■ 3.27. Liften

Er worden liften voorzien volgens plan. Deze zullen rolstoeltoegankelijk zijn en voldoen aan al de opgelegde eisen van toegankelijkheid en voorschriften brandweer.

### ■ 3.28. Schilderwerken

#### **In privatieve:**

Schilderwerken zijn niet voorzien in de privatieve gedeelten. De wanden en plafonds worden behangklaar opgeleverd. Enkel de voordeuren van de appartementen in de gemeenschappelijke delen zullen geschilderd worden (enkel zijde gemeenschappelijke delen, RAL kleur wordt bepaald door de architect).

#### **Gemeenschappelijke delen binnen:**

De muren en de plafonds van de inkom en de gemeenschappelijke traphal zullen geschilderd worden. De kleur van deze schildering is te bepalen door de architect. De binnenschilderwerken zullen geschieden na de voorlopige oplevering.

## ■ 3.29. Parking en Bergingen

De doorrit naar de achterliggende parkeergelegenheden en bergingen wordt uitgevoerd in waterdoorlatende grasdallen. De garageboxen worden uitgevoerd in een houten structuur en afgewerkt met een houten lattenwerk. Een kantelpoort wordt voorzien.

De carports worden uitgevoerd in een houten structuur.

## ■ 3.30. Private tuinen

De tuinen achteraan zullen afgebakend worden met een draadhekwerk met hoogte 150cm in zwart uitvoering, voorzien van een poortje. De tuin zelf zal afgeleverd worden met een voldoende hoeveelheid zuivere zwarte grond en het gras zal ingezaaid worden.

Optioneel kan in de tuin achteraan een tuinhuis geplaatst worden volgens ontwerp architect

## ■ 3.31. Nota inzake EPB

In functie van de EPB-wetgeving zal het gebouw, in samenspraak en overleg met de aangestelde EPB-verslaggever op dergelijke wijze geïsoleerd en geventileerd worden, opdat het gebouw het vereiste E-peil behaalt.

E-peil = max 30 K-peil = max 30

## 4. ALGEMENE VERKOOPS-VOORWAARDEN

### Artikel 1

De door de Koper uitgevoerde werken mogen de in het lastenboek beschreven prestaties met betrekking tot de technische performanties niet nadelig beïnvloeden. Het betreft hier het draagvermogen van structuren, thermische en akoestische isolatie. Hetzelfde geldt voor de goede werking van de elektrische, sanitaire en luchttechnische installatie zowel van de andere appartementen als van de gemene delen van het gebouw. Voor wat betreft het op de plannen ingetekende meubilair, sanitair- en keukeninrichting, zijn de aanduidingen als louter indicatief te beschouwen.

### Artikel 2

Het is de Koper niet toegelaten om contact op te nemen met de verschillende aannemers die werken uitvoeren op de site.

### Artikel 3

Indien bepaalde materialen niet meer voorradig zijn of indien de prijs van de materialen gestegen is met meer dan 100% tussen het moment van de keuze van de materialen en de levering en plaatsing ervan, zal de Verkoper een nieuwe lijst van materialen voorleggen aan de Koper. Deze materialen moeten passen in het algemene architecturale concept en bouwkundig en technisch verenigbaar zijn met de reeds aanwezige materialen.

De Koper erkent het recht van de Verkoper om de lijst van leveranciers te wijzigen en een nieuwe lijst voor te leggen.

De Verkoper heeft het recht plannen te wijzigen of andere materialen van gelijkaardige kwaliteit te gebruiken dan diegene die in het lastenboek voorkomen, in de mate dat deze wijzigingen gevorderd worden door architect, ingenieur, bevoegde overheid, verzekeringsmaatschappijen en nutsvoorzieningsmaatschappijen.

In het lastenboek wordt een aantal malen de benaming "handelswaarde" gehanteerd. Hieronder dient verstaan te worden de particuliere verkoopprijs, exclusief BTW van de materialen. De plaatsingskost is in de opgegeven

waarde omvat daar waar expliciet vermeld. Eventuele niet-uitgevoerde werken worden teruggenomen à rato van 70 % van de waarde zoals beschreven in het lastenboek. De aannemer neemt geen enkele verantwoordelijkheid voor de werken die de koper uitvoert in eigen beheer. De koper staat in voor de coördinatie van deze werken. Hij zorgt ervoor dat de gemene delen niet worden beschadigd.

### Artikel 4

De Koper krijgt slechts volledige toegang tot zijn appartement, handelsruimte, berging of parking na voorlopige oplevering en wanneer de koopsom voor 100 % werd betaald. In tussentijd dient de Koper steeds vergezeld te zijn van de Verkoper of diens vertegenwoordiger.

### Artikel 5

Het is niet toegelaten dat de Koper het goed betreedt en op zijn kosten werken laat uitvoeren voor de voorlopige oplevering van de werken. Indien de Koper deze regel overtreedt, ontslaat de Koper de Verkoper van zijn verantwoordelijkheid en garantie met betrekking tot de reeds uitgevoerde werken.

### Artikel 6

Het staat de Koper vrij zich bij de oplevering van de werken te laten bijstaan door een architect, juridische of technische raadgever en expert. Echter de hieraan verbonden kosten zijn voor rekening van de Koper. De Verkoper zal zich niet binden aan een uitspraak van de aangeduide persoon.

### Artikel 7

De Verkoper kan de oplevering van de parkings en/of bergingen op een ander tijdstip plannen dan de oplevering van de appartementen of handelsruimten.

### Artikel 8

Maat- en oppervlakteaanduidingen op de plannen en contractuele documenten zijn aangeduid ter titel van inlichting en laten een verschil toe ten opzichte van de werkelijke toestand ter plaatse van maximaal 5 %. Maatwijzingen aan de plannen zijn steeds mogelijk ten gevolge van stabiliteits- of technische redenen.



## CoGiVa Groep Meetcode:

### Meeteenheid:

Vierkante meter (m<sup>2</sup>), uitgedrukt met één decimaal volgens de wiskundige afrondingsregels.

### Toepassing:

- Bepaling van de oppervlakte van een appartement
- Bepaling privatieve versus gemeenschappelijke oppervlakten in een meergezinswoningproject

### Methode:

In de oppervlakte van het appartement zijn voorzien op een hoogte van 1,50 meter:

- de buitenzijde van de buitengevels;
- de helft (as) van de muurscheiding tussen 2 of meerdere appartementen;
- de helft (as) van de muurscheiding met de gemeenschappelijke ruimtes
- (lift, trap, gang, schacht t.b.v. appartement)

### Inbegrepen:

- alle muren, scheidingswanden en structurele elementen die geen deel
- uitmaken van de omtrek van het appartement;
- de schacht t.b.v. private technieken van de appartementen (alles behalve de ondergrondse parking);
- de open ruimtes tussen de niveaus kleiner dan 4 m<sup>2</sup>

### Niet inbegrepen:

- alle gemeenschappelijke delen zoals trappen, gangen, kokers van
- gemeenschappelijke liften;
- de privatieve terrassen;

### Meetcode Terras:

oppervlakte terrassen wordt gemeten van de buitenzijde van de gevel tot het vlakke buitendeel van de vloerplaat van het terras.

### Meetcode Privatieve berging in kelder:

oppervlakte berging wordt gemeten tussen de muren en staat vermeld op de bouwplannen (niet bindend).

## Artikel 9

Alle aankoppelings-, aansluitings-, plaatsings-, indienststellings-, keurings-, verbruiks- en abonnementskosten van de nutsvoorzieningen (water, gas, elektriciteit, telefoon, internet, riolering, TV-FM distributie) zijn niet in de verkoopprijs begrepen en zijn ten laste van de Koper. Op alle aansluitingskosten inclusief de inrichting van de nutsvoorzieningen (elektriciteit en gas) van de binnensite, zal een coördinatiekost van 10 % worden gerekend.

De Koper zal op eerste verzoek zijn aandeel in de kosten van de nutsvoorzieningen, ofwel aan de Verkoper voldoen, op voorlegging van een factuur, ofwel aan de nutsmaatschappijen. De verbruikskosten van elektriciteit, eventueel gas- en watervoorzieningen, tijdens de duur van de werken zijn niet ten laste van de Kopers. De verbruikskosten zijn ten laste van de Kopers van bij de voorlopige oplevering van het door hun gekochte appartement.

## Artikel 10

Weerverletdagen worden bepaald door de officiële tabellen van het KMI, gepubliceerd door het WTCB.

Details hierrond zijn opgenomen in de onderhandse verkoopsovereenkomst.

## Artikel 11

Gezien het gebouw nieuw is, kunnen zich bijgevolg lichte algemene of gedeeltelijke zettingen voordoen, alsmede kunnen er door krimp- en drogingsverschijnselen, kleine barsten optreden. Noch de Verkoper, noch de architect, noch de ingenieur kunnen hiervoor aansprakelijk gesteld worden. De Verkoper is tevens niet verantwoordelijk voor schade teweeggebracht door vroegtijdige schilder- of andere werken door de Koper.

## Artikel 12

Zijn niet begrepen in de verkoopprijs:

- De meterkasten en aansluitingskosten van de voorziene nutsvoorzieningen (deze worden betaald per appartement, en dit na voorlegging van de facturen van de nutsvoorzieningsbedrijven), zoals telefoon-, distributie-, elektriciteit-, gas- en watermaatschappij te vermeerderen met een coördinatievergoeding ten belope van 10% voor wat betreft de nutsvoorzieningen. Ook het eigen werk van de promotor ten behoeve van deze nutsvoorzieningen zoals het maken van sleuven, doorboren en dichten van muuropeningen en de wachtkabels en buizen plaatsen gebeurt op kosten van de koper. Het gaat dus om de werken die verplicht door de nutsmaatschappijen/overheden worden uitgevoerd/gefactureerd, aangevuld door eventuele werken specifiek verbonden aan de uitvoering van de nutsaansluitingen.
- De erelonen van architecten die door de koper ter controle en/of ter wijzigingen en dergelijke worden aangesteld;
- De eventuele wijzigingen en meer- en minwerken op verzoek van de koper;
- Het leveren en plaatsen van brandblusapparaten maakt geen deel uit van onderhavige overeenkomst. Indien de overheid het plaatsen van brandblusapparaten zou opleggen, zullen alle kosten daaraan verbonden, namelijk huur- of aankoopprijs, de plaatsingskosten en dergelijke, ten laste van de koper vallen pro rata zijn aandeel in de gemene delen;
- De kosten van de aankoopakte zijn voor rekening van de koper. Het betreft onder meer het ereloon van de notaris, de registratierechten, BTW, aktekosten, kosten overschrijving en eventuele kosten kredietakte.
- Alle voorgaande kosten zullen ofwel bij akte ofwel in de loop van het bouwprocédé gefactureerd worden.

### **Artikel 13**

Ingeval van tegenspraak tussen de onderheiden documenten,  
geldt de volgende hiërarchie:

1. Basisakte
2. Notariële aankoopakte
3. Onderhandse verkoopsovereenkomst
4. Verkoopslastenboek
5. Verkoopplan (voor zover niet gewijzigd door uitvoeringsplannen)

---

Dit document werd opgemaakt te Keerbergen op ..... in twee exemplaren waarvan  
iedere partij erkent een origineel ondertekend exemplaar te hebben ontvangen.

**De Verkoper,**

**De Koper,**

**gevolmachtigde**





**UW PARTNER  
VOOR DUURZAME  
PROJECTEN**

CoGiVa groep bvba • Putsebaan 43, 3140 Keerbergen • 015 800 679 • info@cogiva.be

■ [www.cogiva.be](http://www.cogiva.be)