

VERKOOPSLASTENBOEK KATTEBERGEN

Bouwen van een vrijstaande nieuwbouw ééngesinswoning met inpandige garage
Kattebergen 7, 1850 Grimbergen – WONING 2



INHOUD.

1. ALGEMENE PROJECTGEGEVENS

- 1.1. Voorstelling project
- 1.2. Contactgegevens

2. KENMERKEN RUWBOUW

- 2.1. Grond- en funderingswerken
- 2.2. Riolering
- 2.3. Buitenmuren
- 2.4. Binnenmuren
- 2.5. Vochtisolatie
- 2.6. Thermische isolatie
- 2.7. Gewapend beton en staalconstructies
- 2.8. Dakafwerking
- 2.9. Regenwaterafvoeren
- 2.10. Buitenschrijnwerk en beglazing
- 2.11. Dorpels
- 2.12. Poort in pandige garage
- 2.13. Brievenbussen/videfoon

3. AFWERKING WONINGEN

- 3.1. Wanden, plafonds en schilderwerken
- 3.2. Raamtabletten
- 3.3. Vloer- en wandafwerking
- 3.4. Binnendeuren
- 3.5. Keuken
- 3.6. Buitenaanleg
- 3.7. Trap

4. KENMERKEN TECHNIEKEN

- 4.1. Elektrische installatie en verlichting
- 4.2. Ventilatiesysteem
- 4.3. Sanitaire installatie
- 4.4. Verwarmingsinstallatie en warmwaterproductie
- 4.5. Hernieuwbare energie

5. ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN

- 5.1. Plannen
- 5.2. Erelonen
- 5.3. Nutsvoorzieningen
- 5.4. Materialen en handelswaarden
- 5.5. Wijzigingen door de koper
- 5.6. Afsluitingen / Bezoek aan de bouwplaats
- 5.7. Termijnen / Weerverletdagen
- 5.8. Krimp- en zettingsbarsten
- 5.9. 10-jarige aansprakelijkheid
- 5.10. Verzekeringen en risico-overdracht
- 5.11. Normeringen
- 5.12. Tegenstrijdigheden
- 5.13. Toeleveranciers van de bouwheer
- 5.14. Verplichtingen van de bouwheer tijdens de waarborgtermijn
- 5.15. Diverse
- 5.16. Kosten

1. ALGEMENE PROJECTGEGEVENS

1.1 Voorstelling project

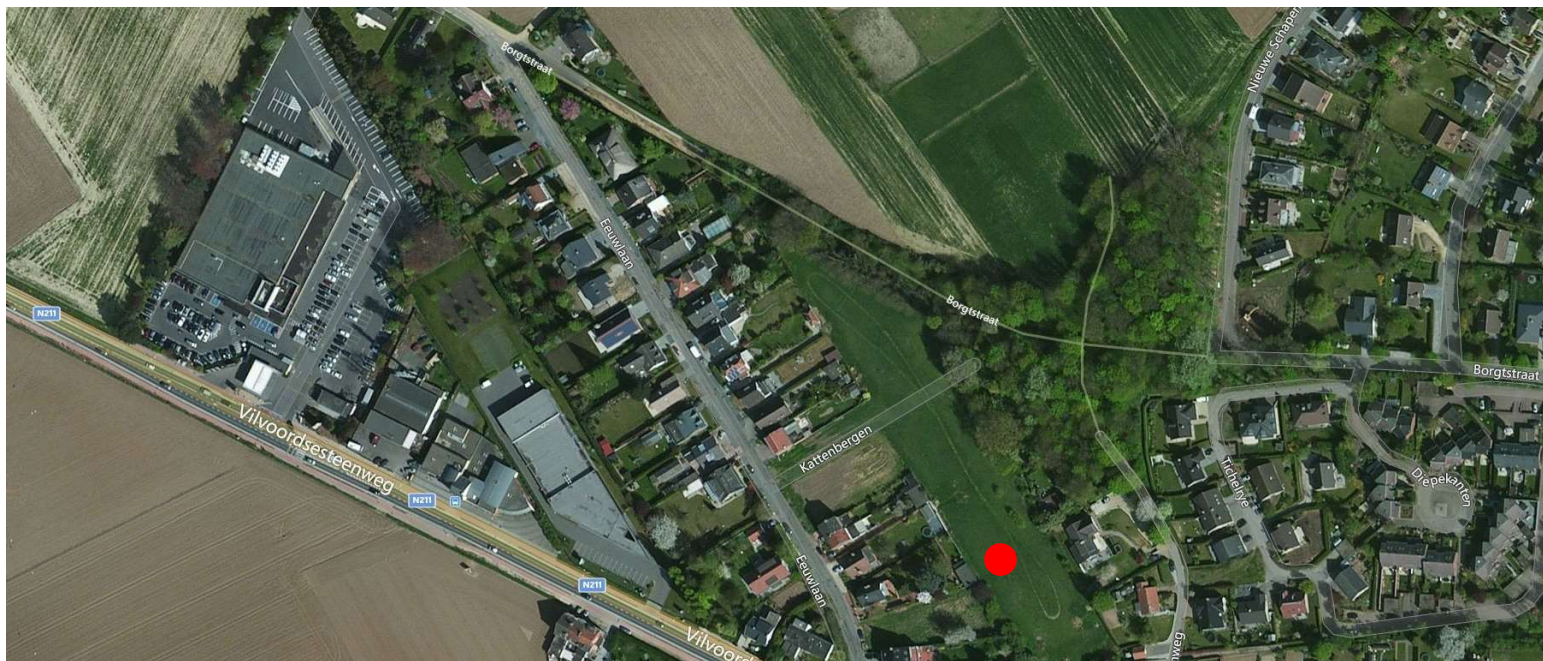
De ééngezinswoningen binnen dit project zijn 5 vrijstaande woningen met elk hun eigen karakter en privé-tuin. Alle ééngezinswoningen kaderen binnen de verkaveling die een oase van groen en rust uitstraalt. Elke woning wordt voorzien van hedendaagse technieken en comfort en wordt BEN (Bijna Energie Neutraal) gebouwd. Er wordt hernieuwbare energie toegepast onder de vorm van zonnepanelen. Het uitgangspunt voor de ééngezinswoningen is een stijlvolle en moderne architectuur, die focust op **kwalitatief, luxueus en energiezuinig wonen** met veel aandacht voor **licht en lucht**.

De ééngezinswoning is zo ontworpen dat er maximaal geprofiteerd kan worden van de **oriëntatie en uitzichten op de omgeving**. De woning bestaat uit een gelijkvloerse verdieping met inkomhal, toilet, woonruimte, keuken, berging en een inpandige garage. Op de verdieping zijn er 3 slaapkamers (waarvan 1 master slaapkamer met en suite dressing en badkamer), ruimte voor een bureau, 1 extra badkamer en een apart toilet.



De gemeente Grimbergen is gelegen in de groene gordel rond Brussel op slechts een boogscheut van de Europese hoofdstad. De woningen zijn gesitueerd aan de Kattebergen, een nieuw aangelegde, doodlopende weg, gelegen in een zeer rustige buurt met uitzicht op een groen boomrijk landschap.

De woning bevindt zich op slechts 4 min van het centrum van Grimbergen. Op wandelafstand zijn er 2 supermarkten aanwezig.



Er wordt de koper een volledig afgewerkte ééngesinswoning aangeboden, inclusief een geselecteerd pakket van betegeling, parket, binnendeuren, sanitaire toestellen, keukenmeubilair en –toestellen.

De koper wordt een keuze gelaten binnen het aangeboden afwerkingsbudget, wat betreft materialen, vast meubilair en toestellen, zoals verder beschreven. De afwerking wordt uitgevoerd door de eigen aannemers van de verkoper. Overschrijding van het budget zal aanleiding geven tot verrekeningen in meer terwijl een overschot van het budget een verrekening in min geeft.

De woning zal opgetrokken worden volgens de plannen en onder toezicht van architect en ingenieur. Alle gebruikte materialen en toegepaste systemen zijn van eerste kwaliteit en in de mate van het mogelijke onderhoudsvrij.

De vrijstaande ééngezinswoningen:

Inpandige parkeergarage

- 1 autostaanplaats

Bovengronds volume

Gelijkvloers:

- Inkom met vestiaire
- leefruimte
- Open keuken met eiland
- Technische berging
- Gastentoilet

1ste verdieping – onder plat dak:

- master bedroom met en suite dressing en badkamer
- 2 extra slaapkamers
- 1 extra badkamer
- Apart toilet
- Bureauimte

Tuin

- Ruim terras
- Ruime tuin (met wadi)

1.2 Contactgegevens

PROMOTOR / BOUWHEER

Citta projectontwikkeling
Ruiterijschool 14, 2930 Brasschaat
TEL 03 293 23 69
info@citta.be

ARCHITECT

Mertens-architecten bvba
Geelvinckstraat 8, 2940 Stabroek
TEL 03 568 72 53
info@mertens-architecten.be

INGENIEUR STABILITEIT

Struktureel bv – Studiebureau stabiliteit
Korte Heuvelstraat 14, 2920 Kalmthout
TEL 0497 67 54 52
info@struktureel.be

EPB-VERSLAGGEVER (+VENT.VERSLAGGEVER) & VEILIGHEIDSCOÖRDINATOR

Xenadvies BV
Bredabaan 451, 2990 Wuustwezel
TEL 03 663 86 73
info@xenadvies.be

AANNEMER

Gravo nv
Ruiterijschool 14, 2930 Brasschaat
TEL 03 293 23 68
info@gravo.be

2. KENMERKEN RUWBOUW

2.1 Grondwerken en fundering

De funderingen worden uitgevoerd op basis van de grondsondering en de stabiliteitsstudie, zodat de volledige stabiliteit van de bouwwerken verzekerd is. Onder de funderingswanden wordt een aardingselektrode geplaatst in de vorm van een begeleidingslus, conform de geldende reglementeringen.

Alle grond- en funderingswerken worden uitgevoerd conform de richtlijnen van de ingenieur stabiliteit. Er is een algemene gewapende betonnen funderingsplaat voorzien.

2.2 Riolering

De diameters van de leidingen worden uitgevoerd volgens de voorschriften de ingenieur technieken via de verantwoordelijke aannemer. De diameters van de buizen zijn aangepast om het debiet van de diverse afvalwaters te verwerken.

De rioleringen worden uitgevoerd in PVC buizen.

Elke woning is voorzien van een regenwaterput en een wadi, gelegen in de tuin. Het regenwater uit deze putten zal hergebruikt worden voor een vorstvrije buitenkraan en de toiletten van de woning.

Schep- en toezichtputten worden uitgevoerd in geprefabriceerde elementen.

Het rioleringsstelsel is aangesloten op de straatriolering volgens de gemeentelijke richtlijnen.

Indien door omstandigheden of door eisen opgelegd door de overheid, bijkomende werken/infrastructuur (pompput, voorbehandelingsinstallatie,...) noodzakelijk zijn voor de aansluiting op het openbare rioleringsnet, zal dit ten laste van de koper zijn.

De volledige installatie is gekeurd door een erkende keuringsinstelling.

2.3 Buitenmuren

De gevels worden uitgevoerd met kwalitatief hoogwaardige materialen. De materiaalkeuzes voor de gevels zijn bepaald om tot een harmonieus geheel te komen over de totaliteit van het project.

De buitenafwerking wordt uitgevoerd in een afwisseling per woning gevelsteen, naar keuze van de architect. Er wordt gebruik gemaakt van enkele accenten per woning uitgevoerd in aluminium plaatwerk en/of houten regelwerk, dit in combinatie met het aluminium buitenschrijnwerk.

Het binnen- en buitenspouwblad zijn onderling verbonden door gegalvaniseerde spouwankers. De luchtspouwen zijn geventileerd door openingen in de stootvoeg onderaan de spouwmuur. De muren worden geïsoleerd volgens de normen en de EPB voorschriften.

Het is de koper niet toegestaan wijzigingen door te voeren aan de gevels.

2.4 Binnenmuren

Alle binnenmuren zowel dragend als niet dragend, worden uitgevoerd in snelbouwsteen of gelijkwaardige variant. De binnenmuren worden bepleisterd volgens de regels van de kunst. Plaatselijk kunnen voorzetconstructies uitgevoerd worden in gipsplaten of MDF.

2.5 Vochtisolatie

Een laag gewapende PVC folie wordt geplaatst, overal waar noodzakelijk.

2.6 Thermische isolatie

Het gebouw zal voldoen aan alle huidige EPB normen, inzake energieprestatie en binnenklimaat.

- spouwmuurisolatie: volgens EPB-studie
- vloerisolatie: volgens EPB-studie
- dakisolatie: volgens EPB-studie

2.7 Gewapend beton en staalconstructies

Wanden, vloerplaten, balken en kolommen worden uitgevoerd conform de richtlijnen van het ingenieursbureau.

Berekeningen, ontwerp, fabricage, oppervlaktebehandeling en montage van stalen liggers, betonnen balken en kolommen gebeurt overeenkomstig de wetgeving, voorschriften en normen ter zake. De aanduidingen op de architectuurplannen zijn louter informatief. Alle diktes en hoogtes worden definitief bepaald door de stabiliteitsberekeningen. Alle stalen liggers en kolommen zijn behandeld tegen corrosie.

Deur- en raamlateien zijn indien mogelijk geprefabriceerd.

Draagvloeren

Draagvloeren zijn in beton en volgens stabiliteitsstudie ingenieur.

2.8 Dakafwerking

2.8.1 Platte daken

Op de platte daken in gewapend beton zal een uitvulling aangebracht worden teneinde de nodige helling te bekomen voor de afwatering. De platte daken zullen afgewerkt worden met een hoogwaardige thermische dakisolatie, conform EPB-studie waarop een bitumineuze dakbedekking wordt aangebracht.

De platte daken worden afgewerkt als groendaken (met uitzondering van het hoofddak). De kosten hiervan zijn inbegrepen.

Het plat dak boven het gelijkvloers zal worden uitgevoerd als een extensief groendak met een bufferend vermogen van min 50L/m². Dit zal een groener uitzicht creëren voor alle bovengelegen kamers.

2.8.2 Dakranden

De dakranden worden uitgevoerd in aluminium – kleur : idem het buitenschrijnwerk

2.9 Regenwaterafvoeren

Alle regenafvoerbuizen en tapbuizen in het zicht zijn uitgevoerd in zink.

2.10 Buitenschrijnwerk en beglazing

Het geheel van het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in thermisch onderbroken aluminium met structuurlak. De kleurkeuze zal worden bepaald door de architect. De ramen worden geplaatst met aangeduwde compribanden welke nadien vakkundig worden opgespoten met een elastische kit, teneinde een perfecte dichting te garanderen.

De voordeur is vervaardigd in aluminium van hetzelfde merk en type zoals het andere schrijnwerk.

De aluminiumprofielen hebben een thermische onderbreking en zijn voorzien van super isolerende beglazing volgens richtlijnen EPB-studie.

Het is de koper niet toegestaan om wijzigingen door te voeren aan het buitenschrijnwerk.

2.11 Dorpels

De deur- en raamdorpels worden uitgevoerd arduin of aluminium.

2.12 Poort inpandige garage

Voor de inpandige garage wordt een oprit met een elektrisch opengaande geïsoleerde sectionaalpoort voorzien, bedienbaar met afstandsbediening. Per woning/garage worden er twee afstandsbedieningen aangeleverd. De poort wordt vervaardigd uit gemoffeld metaal of gelijkwaardig, uitvoeringswijze wordt bepaald door de architect, kleur idem buitenschrijnwerk.

2.13 Brievenbussen/videofonie

Er is voor de woning een brievenbus met slot voorzien, deze wordt ter hoogte van de rooilijn geplaatst.

De woning wordt ook voorzien van een deurbel met videofoon.

3. AFWERKING

3.1 Wanden, plafonds en schilderwerken

3.1.1 Wanden

Er wordt een éénlagige gipspleister aangebracht op alle zichtbare muren.
Rond douche en/of bad wordt een bepleistering aangebracht op basis van cementmortel.
De buitenhoeken van het bezetwerk worden verstevigd met gegalvaniseerde metaalprofielen.
De dagkanten van ramen worden glad bepleisterd.

De koper neemt er nota van dat het optreden van scheuren gedurende de eerste jaren inherent is aan de constructie (o.a. zetting van het gebouw, overgang tussen verschillende materialen). Deze scheurvorming kan dan ook nooit worden beschouwd als een verborgen gebrek. Kosten voor herstelling, schilder- of behangwerk kunnen nooit ten laste worden gelegd van de aannemer/promotor. Het is mogelijk dat er vooraf aan het schilderen of behangen nog een voorbehandeling nodig is om de laatste oneffenheden uit te vlakken.

3.1.2 Schilderwerken

De woning wordt aan de binnenzijde niet geschilderd, maar wordt behangklaar opgeleverd.

3.2 Raamtabletten

De raamtabletten worden uitgepleisterd, er zijn geen tabletten voorzien.
Dit geldt voor de ramen die niet tot aan de afgewerkte vloerpas komen.

3.3 Vloer- en wandafwerking

In de basisprijs van de woning is de levering en plaatsing van vloeren opgenomen, zoals verder beschreven, voor alle ruimtes.
Onder de keukenkasten wordt bevoering voorzien, onder het ligbad en/of douche niet.
De vloertegels/parket/plinten/wandtegels worden geplaatst volgens de regels van de kunst.

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 door de koper ondertekende nota. Dit uiteraard onder voorbehoud van de fase van uitvoering op dat moment.

Aangezien het hier gaat om een cementgebonden dekvloer, moet volgens de Belgische norm rekening gehouden worden met het gevaar voor scheurvorming ten gevolge van de hydraulische krimp.

De vloertegels, parket, plinten en wandtegels mogen gekozen worden bij RG tegel, Liersebaan 206 - 2240 Massenhoven, na afspraak onder duidelijke vermelding van de juiste woning te Kattebergen.

3.3.1 Keramische vloertegels

- In de inkom, toiletten, berging, bureau, leefruimte, keuken, badkamers zijn keramische vloertegels voorzien.

Handelswaarde vloertegels: € 50,00 / m² excl. BTW (**€ 60,50 / m² incl. BTW**)

De plaatsing is voorzien voor een tegel met formaat 60 x 60 cm, geresectificeerd.

De tegels worden ingevoegd met een grijs voegsel.

De koper heeft de mogelijkheid een andere tegelkeuze te maken. Speciale patronen, formaten kleiner dan 30 x 30 cm of groter dan 60 x 60 cm, plaatsingsverbanden, Romeinsverband, boorden of inlegwerk, natuursteen vloeren en parket, en specifieke voegkleuren zullen deel uitmaken van een verrekening. In functie van de vloerverwarming dient een ontkoppeling voorzien te worden bij tegels > 60x60 en legverbanden. Hiervoor wordt een speciale S2 lijm toegepast welke eveneens deel uitmaakt van een aparte verrekening. Deze posten en mogelijke andere afwijkingen op de standaard voorziene tegelwerken, worden verwerkt in een offerte welke de koper dient goed te keuren voor uitvoering.

Mits meerprijs heeft de koper de mogelijkheid om voor een betegelde inloepdouche te kiezen, op voorwaarde dat de uitvoeringsfase dit toelaat. In deze wordt de douchegoot bij RG Tegel gekozen.

- In de garage is een keramische vloertegel voorzien.

Handelswaarde vloertegels: € 30,00 / m² excl. BTW (**€ 36,30 / m² incl. BTW**)

De plaatsing is voorzien voor een tegel met formaat 30 x 30 cm, niet geresectificeerd.

De tegels worden ingevoegd met een grijs voegsel.

3.3.2 Houten vloerafwerking

- In de slaapkamers en de nachthal wordt een meerlaagse parket voorzien.

Handelswaarde parket: € 70,00 / m² excl. BTW (**€ 84,70 / m² incl. BTW**)

De parketvloer wordt verlijmd geplaatst, deze is bij RG tegel te bezichtigen en kan eventueel naar keuze gewijzigd worden. Andere afmetingen en/of uitvoeringen worden verwerkt in een offerte welke de koper dient goed te keuren voor uitvoering.

Er is de mogelijkheid om houten vloerafwerking te voorzien in de leefruimtes (in plaats van tegels).

3.3.3 Plinten

- In de inkom, toiletten, berging, bureau, leefruimte, keuken, badkamers zijn MDF-plinten voorzien.

Handelswaarde MDF-plinten: € 10,00 / lm excl. BTW (**€ 12,10 / lm incl. BTW**)

De MDF-plinten hebben een hoogte van 68 mm en zijn voorzien van een primerlaag.

De koper heeft de mogelijkheid een andere type plint te kiezen. Afwijkingen op de standaard voorziene plint, worden verwerkt in een offerte welke de koper dient goed te keuren voor uitvoering.

- In de garage is een keramische plint voorzien.

Handelswaarde keramische plint: € 12,45 / lm excl. BTW (**€ 15,06 / lm incl. BTW**)

De koper heeft de mogelijkheid een andere type plint te kiezen. Afwijkingen op de standaard voorziene plint, worden verwerkt in een offerte welke de koper dient goed te keuren voor uitvoering.

3.3.4 Wandtegels

- Keramische wandtegels zijn voorzien in de badkamer en douchekamer.

Handelswaarde wandtegels: € 50,00 / m² excl. BTW (**€ 60,50 / m² incl. BTW**)

De plaatsing is voorzien voor een tegel met formaat 60 x 60 cm, gereficeerd.

Wanden welke aansluiten op de douchebak en het bad (maatvoering conform verkoopplan) tot plafond.

De tegels worden ingevoegd met een wit of grijs voegsel.

De kopse zijden van de wandtegels worden afgewerkt met een profiel uit ALU.

De koper heeft de mogelijkheid een andere tegelkeuze te maken dan de standaard voorziene keuze. Speciale patronen, formaten kleiner dan 20 x 20 cm of groter dan 60 x 60 cm, plaatsingsverbanden, boorden, mozaïeken, afwijkende profielen en specifieke voegkleuren zullen deel uitmaken van een verrekening. Deze posten en mogelijke andere afwijkingen op de standaard voorziene wandtegels, worden verwerkt in een offerte welke de koper dient goed te keuren voor uitvoering.

3.3.5 Trappen

De trappen worden afgewerkt met een keramische tegel.

Handelswaarde traptegel: € 60,00 / m² excl. BTW (**€ 72,60 / m² incl. BTW**)

De traptegels hebben een formaat van 60 x 120 cm, gereficeerd en hebben een afgeronde trapneus.

3.4 Binnendeuren

De binnendeuren zijn te schilderen en hebben een tubespaan deurblad met een hoogte van 211,5 cm. Ze zijn voorzien van een magneetslot, blinde scharnieren en inox deurkrukken. Elke deur heeft een houten deurkozijn om te schilderen. De dikte van de deuroplijstingen/chambranten kan afwijken van de dikte van de plinten (vooral bij MDF schilderplinten).

Tussen de leefruimte en de inkomhal van de woning is een beglaasde steel-look binnendeur voorzien met een aluminium kader. De binnendeuren zijn te bezichtigen bij Nordex, Mechelsesteenweg 93, 1910 Kampenhout, na afspraak onder duidelijke vermelding van de juiste woning te Kattebergen.

3.5 Keuken

De keuken is naar keuze van de koper, er is een volledig afgewerkte keuken (merk Cesar, type Maxima 2.2, incl. toestellen) voorzien als basis. Zie beschrijving en plan van de leverancier voor meer details. De aanduidingen op de verkoopsplannen hieromtrent zijn illustratief. De voorziene particuliere som zal in mindering gebracht worden van de totaalprijs van de gekozen keuken. Indien naar aanleiding van wijzigingen van het keukenontwerp ook aanpassingen nodig zijn aan elektriciteit, waterleidingen, ventilatie, vloeren, ... zal dit resulteren in een bijkomende offerte welke de koper dient goed te keuren voor uitvoering.

Voor leveren en plaatsen van keukenmeubilair en toestellen wordt volgend budget voorzien: € 31.000,00 excl. BTW (€ 37.510,00 incl. BTW)
De keuken kan gekozen worden bij Si Accomodi, Frankrijklei 135 - 2000 Antwerpen, na afspraak onder duidelijke vermelding van de juiste woning te Kattebergen.

3.6 Buitenaanleg

3.6.1 Terrassen

Het terras in de achtertuin wordt voorzien met waterdoorlatende, grijze, betonnen klinkers anti-slip, in de massa gekleurd, volgens keuze van de architect en wordt gelegd in een bedding op gestabiliseerd zand.

3.6.2 Verharding en tuinaanleg

De verharding aan de oprit naar de inpandige garage en een pad naar de voordeur wordt voorzien in grijze waterdoorlatende betonklinkers.

De tuin wordt van teelaarde voorzien en geëgaliseerd. Er wordt een zwarte draadafsluiting van 1,5 meter hoogte geplaatst achteraan het perceel en op de scheiding met de linker en rechter perceelsgrens.

In de tuin wordt er een wadi voorzien, deze dient voor het verzamelen van regenwater met een vertraagde afvoer naar de riolering.

3.7 Trap

De trap van de gelijkvloerse naar de eerste verdieping wordt uitgevoerd in ruw beton met een harde vloerafwerking, zie 3.3.5

4. KENMERKEN TECHNIEKEN

4.1 Elektrische installatie en verlichting

De installatie zal uitgevoerd worden in overeenstemming met de voorschriften van de maatschappij die voor de elektriciteitsbedeling zorgt en zal gekeurd worden door een erkend organisme. Er wordt een afzonderlijke elektriciteitsmeter voorzien en geplaatst in de garage. De kosten voor de aansluiting en de indienststelling van de individuele meter zijn ten laste van de koper, evenals de individuele aansluiting voor telefoon en TV-distributie. De digitale elektriciteitsmeter zal binnenkomen in de inpandige garage.

Het verdeelbord staat in de berging of de garage van de woning.

Het bord is voorzien van automatische zekeringen en verliesstroomschakelaars (300 en 30 mA).

De volledige installatie (schakelaars, stopcontacten, ...) wordt voorzien met witte afdekplaatjes, type Niko Intense of gelijkwaardig.

De woning wordt voorzien van een videfoon.

De leidingen voor de lichtpunten worden voorzien, doch geen armaturen.

Indien er aan de basisopstelling wijzigingen worden gevraagd of bijkomende schakelpunten geplaatst moeten worden, dient men uiteraard ook rekening te houden met een bijkomende kostenverrekening van het wijzigende leiding- en plaatsingswerk. De kostenverrekening voor dit plaatsingswerk kan variëren naargelang de afwerking van het gebouw vordert.

Lichtpunten, bedieningen en stopcontacten zijn voorzien volgens het elektriciteitsplan in bijlage.

4.2 Ventilatiesysteem

De energieprestatieregelgeving (EPB) legt een permanente ventilatie van elke wooneenheid op. Vanuit energetisch oogpunt is er geopteerd om de woning te voorzien van een ventilatiesysteem type D.

Dit betekent een mechanische luchttoevoer in droge ruimten (leefruimte en slaapkamers) en mechanische extractie in alle vochtige ruimten (keuken, toilet, badkamer en wasberging).

De verluchtungskanalen worden zoveel mogelijk ingewerkt in de druklaag van de betonplaten. Indien niet mogelijk dienen deze buizen weggewerkt te worden door een plaatselijk verlaagde plafond of buisomkastingen in overschilderbaar materiaal. De toe- en afvoer van de lucht gebeurt met behulp van witgelakte ventielen ingewerkt in wand of plafond. Onder de binnendeuren wordt telkens een vrije ruimte (volgens berekening) voorzien als doorvoeropening voor de ventilatie van de 'droge' naar de 'natte' ruimtes.

4.3 Sanitaire installatie

Alle aanvoerleidingen warm en koud water worden uitgevoerd in VPE buis.

Alle afvoeren worden uitgevoerd in PVC, bestand tegen hoge temperaturen.

De ganse installatie wordt conform de voorschriften van de waterleverende maatschappij geconcipeerd/gekeurd met inbegrip van de nodige afsluitkranen, terugslagkleppen en andere toebehoren.

Warmwaterbereiding : zie beschrijving verwarming.

Er wordt een dienstkraan en afvoer als aansluitingspunt voor een wasmachine voorzien.

Wanneer de kopers meer toestellen, dan hier vermeld, wensen te plaatsen voor al dan niet het voorziene bedrag, zal er een verrekening dienen te gebeuren voor de bijkomende leidingen, plaatsing, etc.

Toestellen zijn naar keuze van de koper, er is voor elk toestel een model voorzien in het aankoopbudget.

De kopers kunnen hun keuze vastleggen bij Van Marcke, Leuvensesteenweg 390 - 1932 Zaventem, na afspraak onder duidelijke vermelding van de juiste woning te Kattebergen.

De aanduidingen van sanitaire toestellen op het verkoopplan zijn als louter informatief te beschouwen.

Het badkamermeubel dient volledig (dwz meubel, lavabo, kranen en toebehoren) te worden gekozen bij de leverancier van de sanitaire toestellen. U hebt de mogelijkheid om zowel een standaard als een maatmeubel te kiezen in functie van Uw voorkeur en budget. Enkel de plaatsing van het standaardmeubel is voorzien, meerkost voor de plaatsing van een ander dan het standaard dient te worden verrekend.

Voor aankoop van de sanitaire toestellen wordt volgend budget voorzien: € 14.000,00 excl. BTW (€ 16.940,00 incl. BTW)

4.4 Verwarmingsinstallatie en warmwaterproductie

De centrale verwarming en warmwaterbereiding van de woning wordt voorzien door een individuele warmtepomp. De uitvoering wordt voorzien volgens de voorschriften van de ingenieur technieken via de verantwoordelijke aannemer.

De algemene opvatting kan omschreven worden als volgt:

Verwarming:

Er worden geen radiatoren voorzien, wel vloerverwarming.

Verder bestaat de verwarmingsinstallatie uit een digitale kamerthermostaat, met instelbare klok voor dag- en nachtregering.

De kamerthermostaat wordt opgesteld in de leefruimte.

Bij een buitentemperatuur van minus 8 graden Celsius en gelijktijdige verwarming van alle ruimtes worden volgende temperaturen gewaarborgd:

- woonkamer en keuken: 22°C
- slaapkamers: 18°C
- badkamer/douchekamer: 24°C

4.5 Hernieuwbare energie

Voor het project wordt een gedeelte van de energie voorzien uit hernieuwbare bronnen. Er wordt gekozen om zonnepanelen te plaatsen welke het zonlicht omzetten in elektriciteit via fotovoltaïsche cellen. Oriëntatie en piekvermogen van de panelen wordt berekend door de EPB-verslaggever. De woning zal een aantal zonnepanelen krijgen, verbonden aan de individuele teller, zo kan men optimaal gebruik maken van groene en gratis energie! Verdere uitleg over gebruik, type, aantal, en plaatsing is te bekijken met het studiebureau EPB.

5. ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN

De gegevens vermeld in dit document hebben slechts tot doel de koper uitgebreid in te lichten over de voorziene bouwwerkzaamheden en afwerkingsmaterialen.

5.1 Plannen

De intekeningen van meubilair (zetels, stoelen, ed.) zijn louter indicatief en zijn niet inbegrepen in de prijs. De intekening van de 3D-voorstellingen, keukens en sanitair zijn indicatief. De plannen voor het gebouw zijn opgemaakt door de architect die verantwoordelijk is voor hun opvatting. De architect mag zich het recht voorbehouden om plannen en lastenboek te wijzigen in zoverre de kwaliteit van de bouwwerken wordt geëerbiedigd. Zo kan de ingenieur de bouwheer opdragen om het plan van de funderingen te wijzigen indien moest blijken dat het oorspronkelijk plan, omwille van de staat van de ondergrond, niet uitvoerbaar is.

In geen geval kunnen de kopers enig verhaal uitoefenen wegens het bouwen van dragende elementen. De plaatsing en omvang van balken en kolommen zijn de verantwoordelijkheid van de ingenieur. De oppervlakte zal bepaald worden door de uitslag van de studie en geen enkel verhaal zal kunnen uitgeoefend worden dienaangaande of aangaande de gevolgen van leidingen of buizen die doorheen gezegde privatieven zouden lopen. De architect/bouwheer heeft het recht leidingen, buizen, aflopen, schachten, dragende elementen of dergelijke meer, in de privatieven te plaatsen, zelfs wanneer dit tot gevolg zou hebben dat de nuttige oppervlakte ervan zou verminderd worden.

De werken zullen uitgevoerd worden met de materialen, zoals beschreven in het lastenboek. Architect en bouwheer mogen aan de keuze van de materialen wijzigingen aanbrengen om artistieke of technische redenen. Dergelijke wijzigingen kunnen ook het gevolg zijn van economische noodwendigheden (ontbreken op de markt van de voorziene materialen, kwaliteitsvermindering der leveringen, leveringstermijnen onverenigbaar met de voortgang der werken) of voortvloeien uit de afwezigheid, tekortkoming of falen van een aangestelde leverancier, enzovoort.

De maatwijzigingen aan de plannen zijn steeds mogelijk, ten gevolge van stabiliteit- en of technische redenen. De plannen werden te goeder trouw opgemaakt door de architect na meting van het terrein door de landmeter. De verschillen welke zouden voorkomen, hetzij in meer of hetzij in min, met een maximum afwijking van 20%, zullen beschouwd worden als aanvaardbare afwijkingen die in geen geval de overeenkomst op één of andere wijze zouden wijzigingen. Eventuele maten op de plannen dienen dan ook te worden aanzien als "circa maten". Noodzakelijke aanpassingen uit constructieve, technische of esthetische redenen van algemeen belang zijn toegelaten zonder het voorafgaandelijk akkoord van de kopers te bekomen.

5.2 Erelonen

De erelonen van de architect, de ingenieur stabiliteit en technieken, de veiligheidscoördinator en EPB-verslaggever, welke aangesteld werden door de opdrachtgever of aannemer, zijn inbegrepen in de verkoopprijs. Indien de koper echter zou overgaan tot grondige wijzigingen aan de plannen in zoverre mogelijk en toegestaan, kan hiervoor een supplementair ereloon gevraagd worden.

Dit geldt zeker voor wooneenheden waarvan de individuele ruimtes een bestemmingswijziging krijgen, zowel voor de herberekening in het kader van EPB als voor de studie van de akoestiek, waarbij deze studies dienen te gebeuren door een door de bouwheer aan te duiden partij.

Erelonen verbonden aan de tussenkomst van aangestelde door de kopers, dus anderen dan de hiervoor vermelde partijen, zijn ten financiële laste van de koper.

5.3 Nutsvoorzieningen

Zijn eveneens ten laste van de koper en dus niet begrepen in verkoopprijs:

- Verwarming; om de vluigere bewoonbaarheid en hygiëne van de lokalen te verzekeren en tevens zekere elementen van de bouw te beschermen behoudt de verkoper zich het recht om de kavel droog te stoken voor de voorlopige oplevering d.m.v. centrale verwarming of alternatieve verwarmingsmethoden. Dit gebeurt op kosten van de koper.
- Contracten voor levering van water, elektriciteit en teledistributie kunnen namens de mede-eigenaars door de bouwheer afgesloten worden. Op de koper rust een verplichting tot het openen van de meters.
- Alle aankoppelings-, aansluitings-, plaatsings-, indienststellings-, keurings-, verbruiks- en abonnementskosten van de nutsvoorzieningen (water, elektriciteit, telefoon, internet, riolering, TV-FM distributie). Deze zijn niet in de verkoopprijs inbegrepen en vallen dan ook ten laste van de koper. De koper zal op eerste verzoek zijn aandeel in de kosten van de nutsleidingen aan de bouwheer voldoen. De verbruikskosten van elektriciteit, eventueel watervoorziening zullen door iedere eigenaar betreffende zijn private kavel gedragen worden.
- De kosten voor aansluiting op de riolering vanaf de rooilijn tot het openbaar net zijn eveneens ten laste van de koper.
- Alle lasten en taksen verbonden aan de woning zijn eveneens ten laste van de koper.
- De eventuele premies die door de bouwheer door het afsluiten van deze contracten worden geïnd zijn uitsluitend haar ten goede. 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.
- Door de ondertekening van deze verkoopovereenkomst verleent de koper van een privaatieve kavel volmacht aan de bouwheer om dergelijke tussenkomsten, ook bij notariële akte, vast te leggen.

5.4 Materialen en handelswaarden

Het is voor alle partijen van cruciaal belang om de planning nauwgezet op te volgen om zo tot een snelle realisatie te komen van het project. Hierom dienen een aantal duidelijke afspraken te worden gemaakt om de vlotte gang der werken te verzekeren.

De koper stelt de bouwheer in de mogelijkheid de verbintenis uit te voeren. Hij is derhalve verplicht binnen de acht dagen zelf of via een vertegenwoordiger te antwoorden op elk verzoek door de bouwheer tot hem gericht in verband met de totstandkoming van de door hem aangekochte kavel.

Indien geen antwoord geformuleerd wordt binnen deze periode, kan de bouwheer de volgende maatregelen nemen om de planning der werken niet in het gedrang te brengen: de voortgang der werken kan worden verzekerd door de woning verder standaard af te werken.

5.5 Wijzigingen door de koper

De koper mag op eigen initiatief geen wijzigingen aan de zaak brengen, noch werken uitvoeren of doen uitvoeren. Hij mag wel vragen wijzigingen uit te voeren in de privatieve delen van zijn kavel, voor zover daardoor de stabiliteit van de constructie niet wordt aangetast. De bouwheer kan beslissen om voor bepaalde wijzigingen/plaanaanpassingen een extra dossierkost in rekening te brengen. In het tegenovergestelde geval zullen de wijzigingen het voorwerp uitmaken van een bestek dat door de koper, uiterlijk binnen de 14 kalenderdagen na de verzending ervan door de bouwheer, behoorlijk voor akkoord ondertekend dient te worden teruggezonden.

Bij gebreke hieraan wordt de koper verondersteld van de wijzigingen af te zien en wordt de kavel afgewerkt zoals oorspronkelijk voorzien.

Meerwerken geven mogelijks aanleiding tot termijnverlenging. De bouwheer zal bij voorlegging van de offerte voor de meerwerken een eventuele termijnverlenging opgeven. In geen geval kan een termijnoverschrijding ten gevolge van meerwerken of wijzigingen aanleiding geven tot het aanrekenen van boetes of kosten van de koper jegens de bouwheer.

Alle werken of wijzigingen, uitgevoerd door de koper nadat de voorlopige oplevering heeft plaatsgevonden, dienen steeds uitgevoerd te zijn conform alle geldende normen (bv. EPB, akoestiek, brandveiligheid, etc.)

5.6 Afsluitingen / Bezoek aan de bouwplaats

Het is de kopers verboden de werf te betreden, behoudens uitdrukkelijke toestemming van de bouwheer, in diens aanwezigheid en na voorafgaande, telefonische afspraak. Eventuele kosten voor een interventie, bij het niet respecteren van bovenstaande, zullen aan de koper doorgerekend worden.

Toegang op de werf gebeurt trouwens 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 zoals voorzien in de vigerende veiligheidswetgeving.

Het is de koper van een woning tevens ten strengste verboden andere aannemers op de werf te brengen en werken te laten uitvoeren aan zijn woning vooraleer de oplevering van de desbetreffende kavel heeft plaatsgevonden. Dit zou de bouwheer ontslaan van alle verantwoordelijkheid en garantie ten opzichte van de eigenaar-koper voor wat zijn werk en de hieraan verbonden uitvoeringstermijn betreft.

5.7 Termijnen / Weerverletdagen

Als werkdagen worden niet aangerekend, onwerkbare dagen, de zaterdagen, zondagen en wettelijke feestdagen, de jaarlijkse vakantiedagen en de compensatie rustdagen.

Weerverlet of onwerkbare dagen zijn bijvoorbeeld deze waarbij het gedurende meer dan 2 uur sneeuwt of regent per dag of wanneer de temperatuur lager of gelijk is aan 0° C geverifieerd conform gegeven KMI lijsten, waarbij de bodem om 7 uur 's ochtends bedekt is met sneeuw, waarop de windsnelheid een maximum van 60 km/u overschrijdt, waarbij het opruimen of herstellen van de opgelopen schade uitgevoerd wordt, etc. Wanneer door verschillende regenverletdagen of vriesverletdagen er na deze verletdagen niet meteen kan worden gewerkt door gevolgen van sneeuw/regen of het vriezen zal een extra weerverletdag toegekend worden.

Ook het redelijkerwijs niet kunnen uitvoeren van alle vorstgevoelige werken zoals bezetting, chapewerken, ... , zullen beschouwd worden als vriesverletdagen.

De weerverletdagen hebben een verlenging van de leverings- of uitvoeringstermijn tot gevolg. Deze leveringstermijn verlengt in dezelfde mate als de weerverletdagen.

De voorlopige aanvaarding en oplevering van privaatieve kavel kan in elk geval ten vroegste plaats hebben honderd tachtig (180) werkdagen na het bepalen van de volledige definitieve keuzes, ondertekend op de offerte verkregen van de bouwheer, bij wijze van de totale goedgekeurde meerwerken van de specifieke afwerking (vloer- en wandtegels, keuken, sanitaire toestellen, binnendeuren of andere keuzes/wijzigingen i.v.m. de afwerking, en voor zover de gekozen materialen onmiddellijk leverbaar zijn).

Wanneer de koper tijdens de uitvoering van de overeenkomst bijkomende werken opdraagt, behoudt de bouwheer zich eveneens het recht voor een verlenging van de oorspronkelijk bepaalde uitvoeringstermijn te vorderen. Deze verlenging wordt in een afzonderlijk door de bouwheer en de koper ondertekend bescheid vastgelegd.

Meerwerken zullen in ieder geval een verlenging van de oplevertermijn tot gevolg hebben, en dit afhankelijk van zowel van de datum van bestelling van deze meerwerken als van het bedrag waarop deze meerwerken betrekking hebben. In principe gaat de koper akkoord met het verlengen van de uitvoeringstermijn door de eenvoudige bestelling van meerwerken. Deze verlenging zal in alle redelijkheid bepaald worden, waarbij de bouwheer alle elementen kan invoeren m.i.v. laattijdige uitvoering door zijn aannemers en/of leveranciers om deze termijn verlengd te zien voor een bepaalde tijd, te verlengen met 10 werkdagen om dit administratief in orde te brengen.

De prijsafspraken betreffende de meerwerken worden tussen de bouwheer en de koper gemaakt, gefactureerd en betaald.

De prijs van de aanvullende werken en/of meerkost van de wijzigingen dient volledig betaald te worden bovenop de gebruikelijke betalingsschijven.

5.8 Krimp- en zettingsbarsten

De krimp- en zettingsbarsten veroorzaakt door de normale zetting van het gebouw is enerzijds geen reden tot uitstellen van betaling en/of vrijgeven van borg en anderzijds ressorteert dit niet onder de verantwoordelijkheid van bouwheer en architect. Het gaat hier immers om verschijnselen inherent aan de natuur van de woning.

Bij bepaalde schade welke te wijten is aan de natuurlijke zetting waaraan nieuwe gebouwen onderhevig zijn, dan wordt elke verantwoordelijkheid door de bouwheer afgewezen.

5.9 10-jarige aansprakelijkheid

Overeenkomstig artikels 1972 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek neemt de tienjarige aansprakelijkheid respectievelijk een aanvang op datum van de voorlopige oplevering van de verworven woningen en komt dit ten goede aan de achtereenvolgende eigenaars.

De definitieve oplevering vindt stilzwijgend plaats 1 jaar na de voorlopige oplevering, binnen deze periode dienen de verborgen gebreken schriftelijk gemeld te worden.

De waarborgen beperken zich tot de vervanging of tot de herstelling van slecht uitgevoerde werken (verborgen gebreken), waarbij elke andere schade of vergoeding uitgesloten is.

Eens er overgegaan werd tot de voorlopige oplevering is de bouwheer niet meer verantwoordelijk voor zichtbare gebreken (artikel 1642 van het Burgerlijk Wetboek).

5.10 Verzekeringen en risico-overdracht

De overdracht van risico's overeenkomstig artikels 1788 en 1789 van het Burgerlijk Wetboek zal geschieden bij de voorlopige oplevering van de woningen indien deze laatste oplevering, om welke reden ook, vroeger zou geschieden.

5.11 Normeringen

De aanpassingen om te voldoen aan de normen die van kracht worden tijdens de bouw en niet bekend waren op datum van de bouwvergunning, zullen aangerekend worden aan de koper van het kavel.

5.12 Tegenstrijdigheden

De verkoopovereenkomst, onderhavig lastenboek en de verkoopplannen vullen elkaar aan. Mochten er zichtbare tegenstrijdigheden voordoen, dan gelden de documenten in de volgorde zoals hierboven vermeld. Werken die niet expliciet vermeld staan in voorgaande beschrijving zijn niet in de verkoopprijs inbegrepen. Alle meubilair is op de plannen getekend enkel ten titel van inlichting en maakt geen deel uit van de huidige overeenkomst.

5.13 Toeleveranciers van de bouwheer

Alle toeleveranciers, waar een keuze dient bevestigd te worden, zijn in dit verkoopslastenboek opgenomen, zie hoger.

5.14 Verplichtingen van de bouwheer tijdens de waarborgtermijn

Voor de lichte verborgen gebreken (dit zijn gebreken die de stabiliteit van de woning of een deel ervan niet aantasten), die niet op het tijdstip der voorlopige aanvaarding konden worden vastgesteld, blijft de bouwheer tot waarborg gehouden gedurende een periode van 1 jaar. Deze waarborgperiode vangt aan op de dag van het proces-verbaal van voorlopige oplevering. De waarborg wordt begrensd tot de vervanging of de herstelling van de gebrekkige werken met uitsluiting van elke andere schadeloosstelling ook.

5.15 Diverse

De woning is verzekerd tot aan de voorlopige oplevering. De koper wordt eigenaar van een woning en gedraagt zich als een goede huisvader. Eenmaal het goed voorlopig opgeleverd dient de eigenaar zich te gedragen als een goede huisvader en kan schade aan het opgeleverde goed die voortvloeit door een gedrag dat niet als dusdanig wordt aanvaard, ertoe leiden dat de schadelijder geen aanspraak kan maken op enige schadevergoeding bij het ontstaan van gebrek.

In functie van de planning van de algemene aanneming zal door de architect, in samenspraak met de aannemer/promotor een keuze worden gemaakt inzake afwerking van de woning. Voor dit moment zal de koper de mogelijkheid hebben om een eigen keuze van afwerking in te brengen. Daarna zal hij zich moeten neerleggen bij hetgeen reeds is vastgelegd. Het is aan de koper om zich bij de verkoper te vergewissen van de toestand inzake.

De koper zal zijn goed ten gepaste tijd voldoende ventileren en verwarmen, vanaf de voorlopige oplevering.

5.16 Kosten

De koper zal alle kosten, rechten, taksen, lasten, BTW en erelonen betalen waartoe de verkoop aanleiding geeft. Ter aanvulling wordt de aandacht getrokken op het feit dat registratie geheven wordt op de grondwaarde, en de BTW op de waarde der bouwwerken. Onder bijkomende kosten moet onder meer worden verstaan de tussenkomst in de kosten van aansluiting van elektriciteit, TV-distributie, water en telefonie, evenals in de kosten van de akte, en de gebeurlijke kosten van voorverwarming van het verkochte goed tot bij de voorlopige oplevering.

Het onroerend goed wordt verkocht in haar toekomstige staat, zoals beschreven in het lastenboek.

De koper ontvangt volgende documenten naast koopovereenkomst en notariële akte:

- stedenbouwkundige vergunning.
- de plannen, gehecht aan de notariële akte.
- het verkooplastenboek met beschrijvingen en kenmerken van gebruikte materialen en uitvoeringen.
- het post-interventiedossier, met alle gegevens van installaties en woning.
- het EPB-certificaat.

De sleutel(s) wordt pas overhandigd na betaling van het saldo bij voorlopige oplevering en na notariële akte.

Dit lastenboek werd opgemaakt op 25/11/2024 en het bevat 24 genummerde pagina's.
Als bijlage bij dit document : verkoopsplannen van de woning, plan basis elektriciteit, plan basis keuken.

De alhier beschreven afwerking heeft voorrang op al de aanduidingen op de plannen en 3D beelden die slechts indicatief zijn.

Zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs :

- BTW, bouwaks, registratie -en notariskosten.
- De definitieve aansluitingen van water, elektriciteit, telefoon, kabel-TV en riolering.

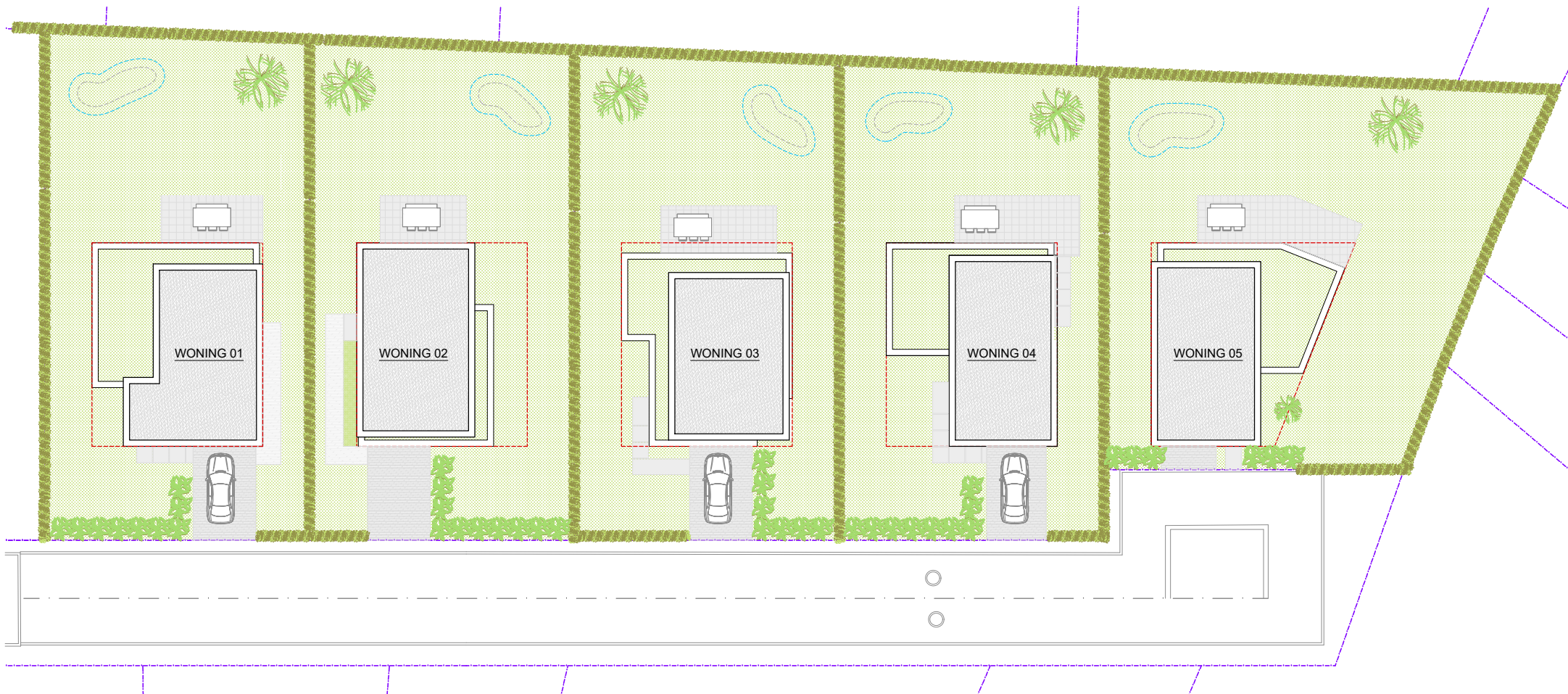
Dit document wordt in drie exemplaren opgemaakt en ondertekend door de koper en de verkoper. Elke partij verklaart een ondertekend exemplaar ontvangen te hebben. De koper verklaart hierbij dat hij grondig kennis heeft genomen van hetgeen in dit bestek vermeld is. De koper en de verkoper verklaren tevens dat er geen andere afspraken werden gemaakt dan deze in dit lastenboek vermeld.

Datum :

De koper

De verkoper





mertens - architecten

geelvinckstraat 8 2940 stabroek
info@mertens-architecten.be

T: 03/568.72.53 - F: 03/568.98.08
www.mertens-architecten.be

5 ÉÉNGEZINSWONINGEN
Kattebergen, 1850 Grimbergen

WONING 02

Kattebergen

Oppervlakte perceel: 532,20 m²

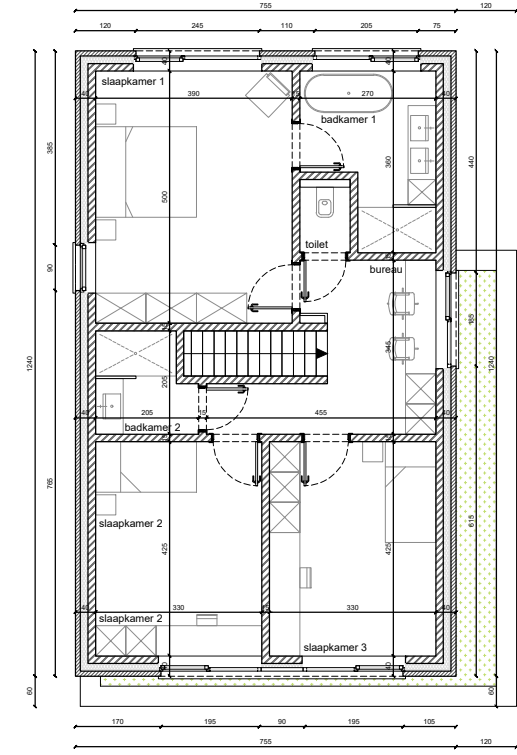
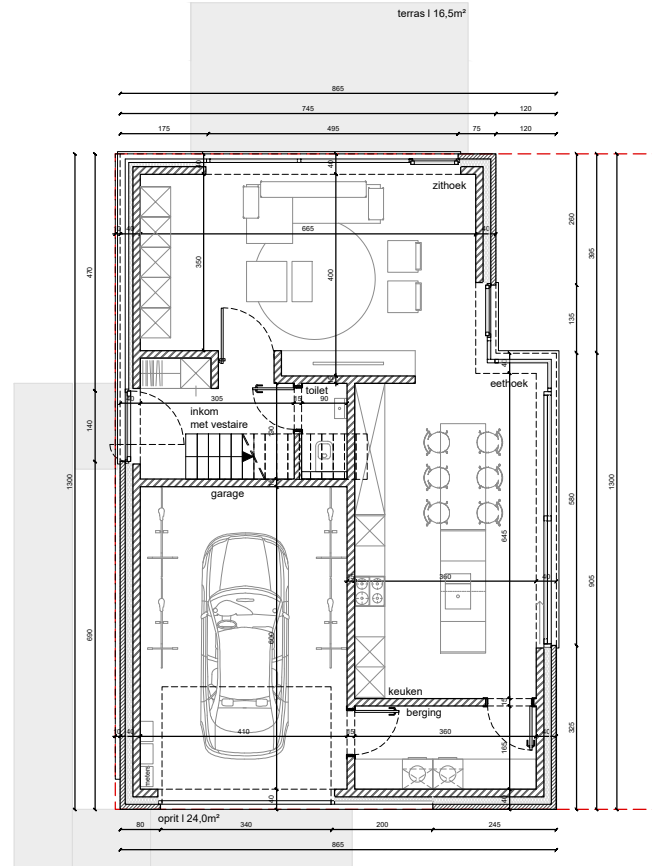
Totale bruto oppervlakte woning: 201,3 m²

- met inpandige garage

- aantal slaapkamers: 3

legende

- keuken, sanitair, meubilair en binnenwanden zijn uitsluitend illustratief
- alle maten zijn richtgevend
- alle oppervlakten zijn netto weergegeven, tenzij anders vermeld
- de beschrijving in het lastenboek heeft steeds voorrang op de plannen
- noodzakelijke aanpassingen zijn steeds mogelijk om technische, architectonische en/of constructieve redenen
- inrichting naar keuze van koper of zoals beschreven in lastenboek
- de plannen mogen niet gekopieerd worden en blijven het intellectuele eigendom van de ontwerper



nivo 0

nivo +1



mertens - architecten
geelvinckstraat 8 2940 stabroek T: 03/568.72.53 - F: 03/568.98.08
info@mertens-architecten.be www.mertens-architecten.be



WONING 02

Kattebergen

Oppervlakte perceel: 532,20 m²

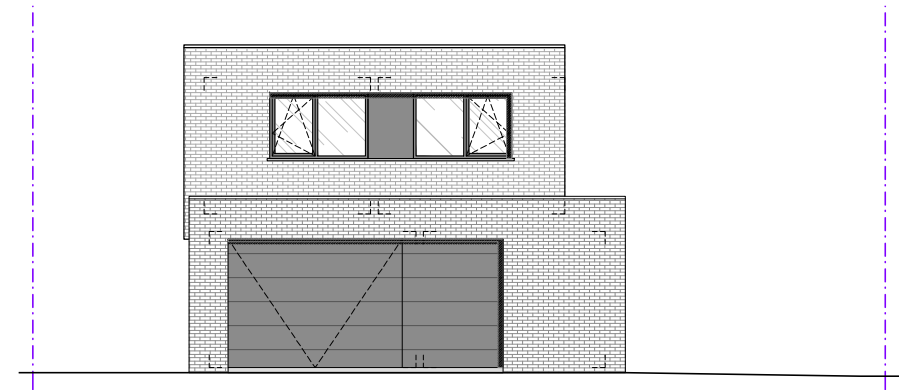
Totale bruto oppervlakte woning: 201,3 m²

- met inbandige garage

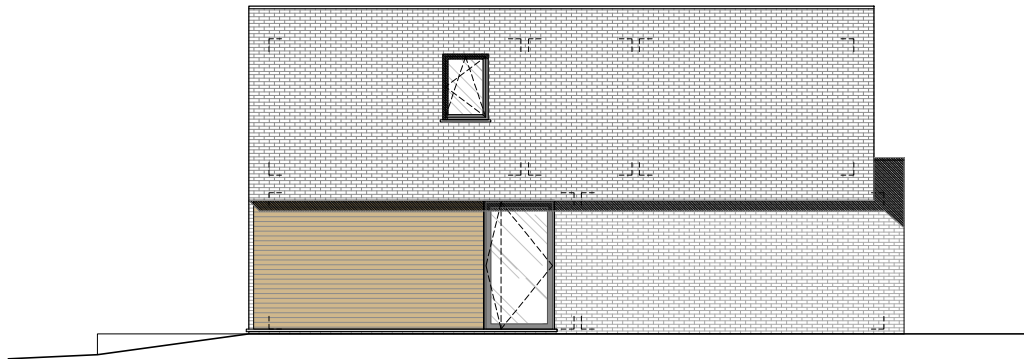
- aantal slaapkamers: 3

legende

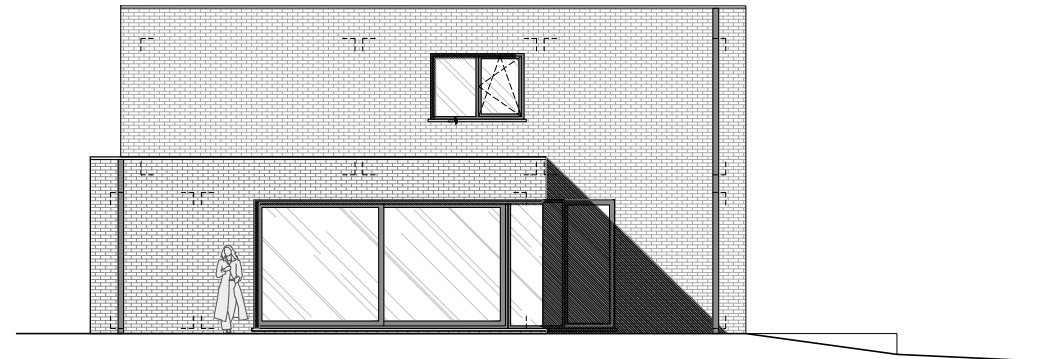
- de beschrijving in het lastenboek heeft steeds voorrang op de plannen
- noodzakelijke aanpassingen zijn steeds mogelijk om technische, architectonische en/of constructieve redenen
- de plannen mogen niet gekopieerd worden en blijven het intellectuele eigendom van de ontwerper



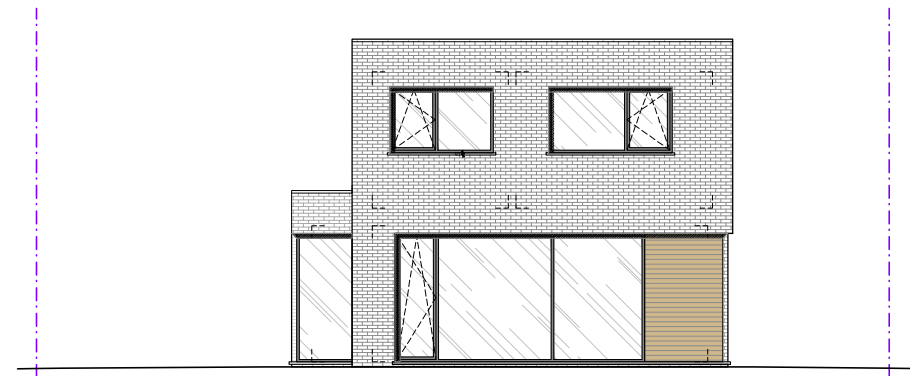
voorgevel



linkerzijgevel



rechterzijgevel



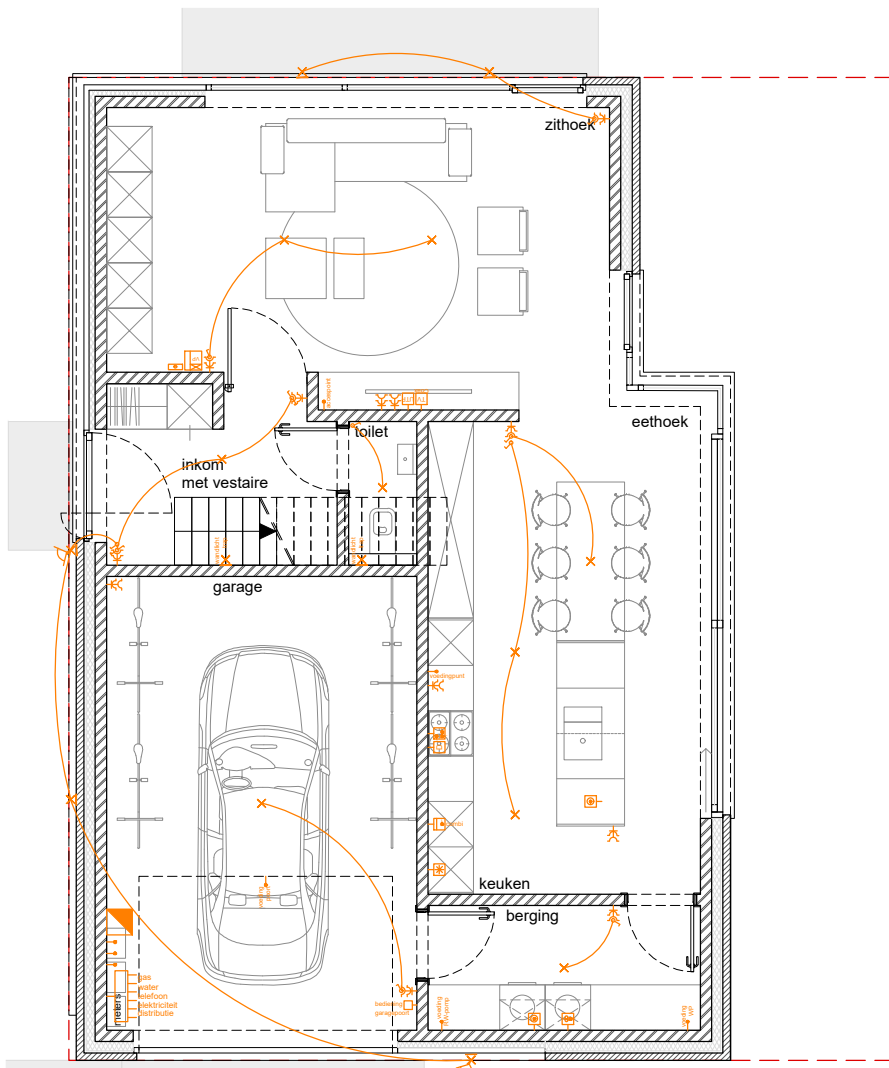
achtergevel



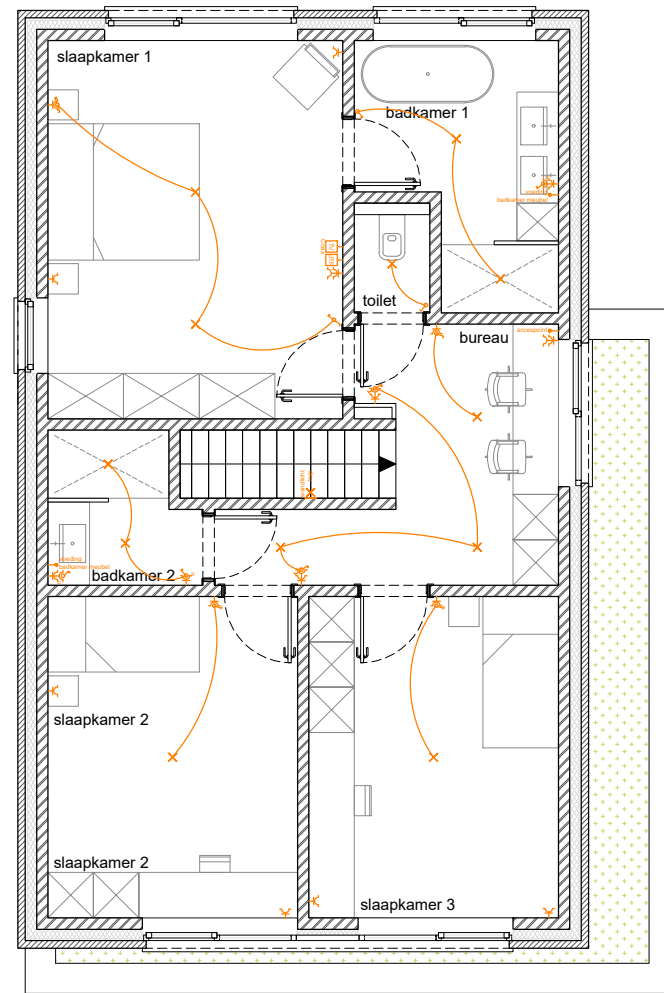
mertens - architecten

geelvinckstraat 8 2940 stabroek
info@mertens-architecten.be

T: 03/568.72.53 - F: 03/568.98.08
www.mertens-architecten.be



nivo 0



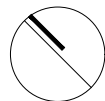
nivo +1



mertens - architecten

geelvinckstraat 8 2940 stabroek
info@mertens-architecten.be

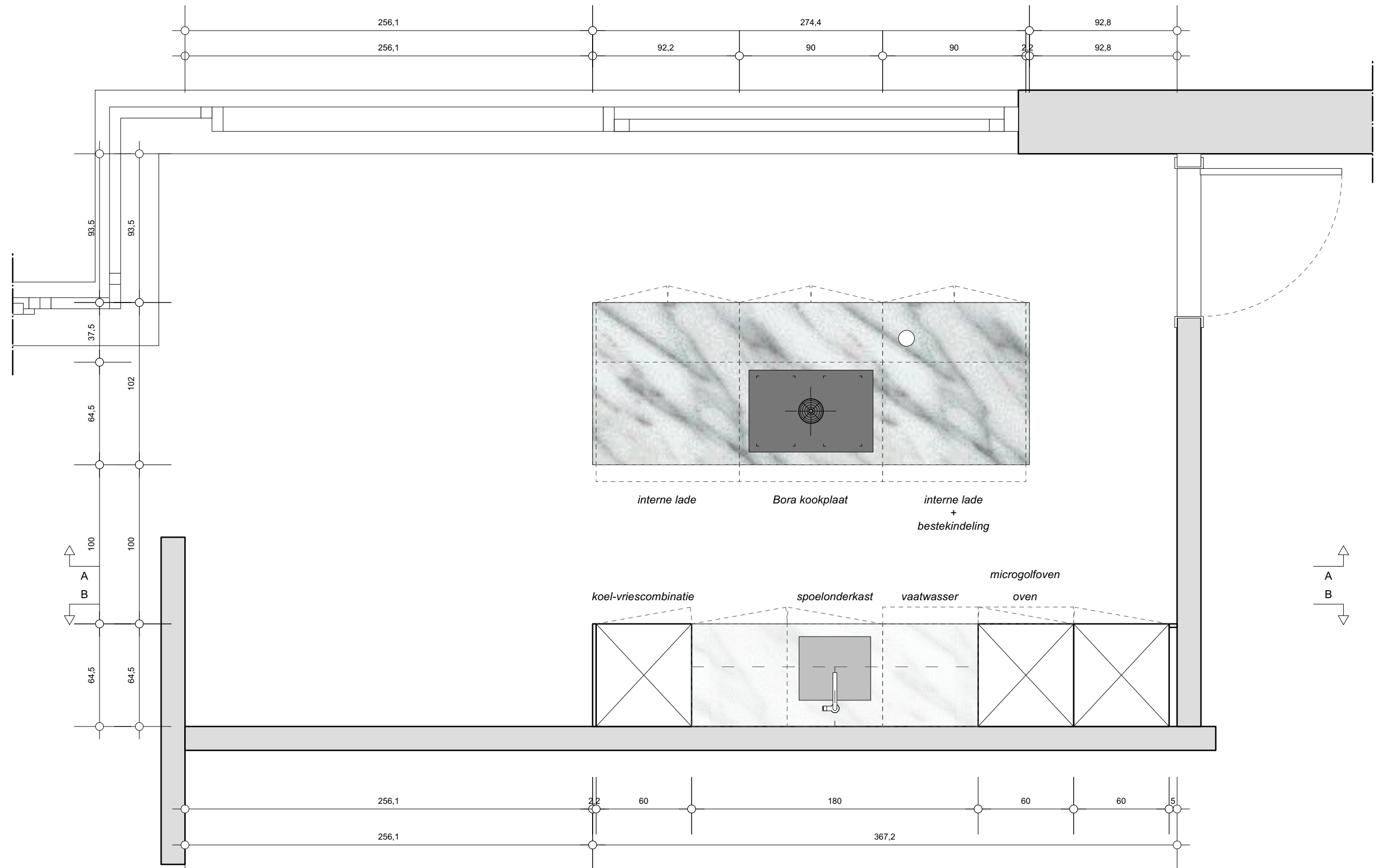
T: 03/568.72.53 - F: 03/568.98.08
www.mertens-architecten.be



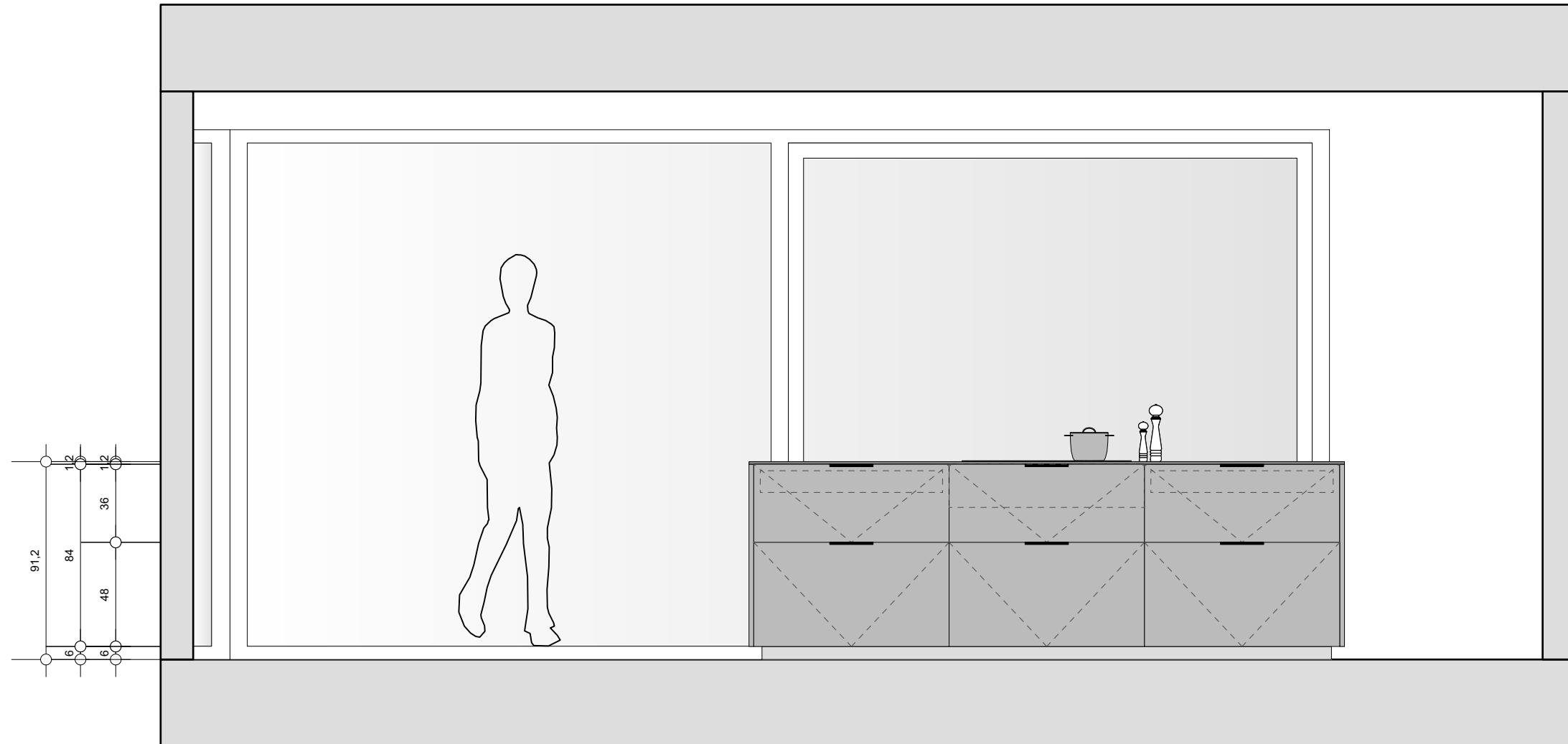
WONING 02

Kattebergen 7

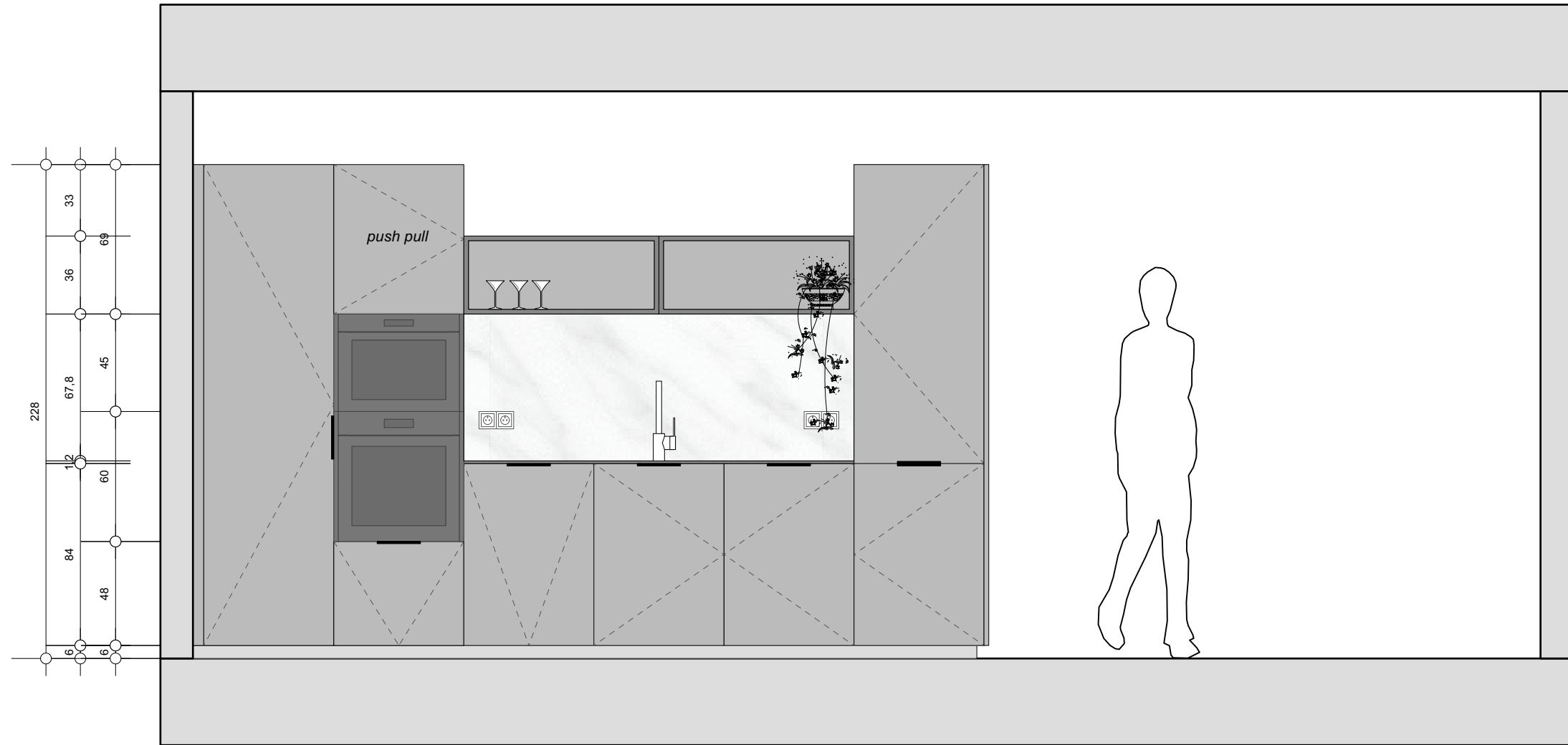
Oppervlakte perceel: 532,20 m²
Totale bruto oppervlakte woning: 201,3 m²
- met inpandige garage
- aantal slaapkamers: 3



GRONDPLAN



SNEDE AA



SNEDE BB