



HEFFENA

Heffen



VERKOOPSLASTENBOEK HANDELSPANDEN

COGIVA

■ UW PARTNER VOOR DUURZAME PROJECTEN

INDEX

1	ONTWERP VAN HEFFENA	4
1.1	IN EEN NOTENDOP	4
1.2	DE TROEVEN	4
2	DE GEMEENSCHAPPELIJKE RUIMTES	6
2.1	TOEGANGSRUIMTE	6
2.2	LIFTHAL	6
2.3	ONDERGRONDSE PARKING, TECHNISCHE RUIMTES EN BIJKOMENDE BERGINGEN	6
3	HET HANDELSPAND	7
4	MATERIALISATIE VAN HET HANDELSPAND	8
4.1	BINNENWANDEN, PLAFONDS EN PLEISTERWERK	8
4.2	VLOERAFWERKING EN -OPBOUW	8
4.3	BUITENSCHRIJNWERK	8
4.4	ROOKMELDERS	8
4.5	SANITAIRE INRICHTING	8
4.6	ELEKTRISCHE INRICHTING	8
4.7	VENTILATIE	9
4.8	VERWARMING	9
4.9	ENERGETISCH PERFORMANT BEN-GEBOUW	9
4.10	ÉÉN SLEUTEL	9
4.11	COMFORTABELE FIETSENBERGING	9
4.12	KELDERBERGING	9
4.13	ONDERGRONDSE AUTOSTAANPLAATS	9

5	MATERIALIZATIE VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN	10
5.1	GEVELS	10
5.2	DAKEN	10
5.3	BINNENAFWERKING GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN	10
5.4	ELEKTRICITEIT EN VERLICHTING	11
5.5	BRANDVOORZIENINGEN	11
5.6	FUNDERINGEN EN GEWAPEND BETON	11
5.7	OMGEVINGSAANLEG	11
5.8	WATERBUFFERING EN RIOLERING	11
6	ALGEMENE BEPALINGEN	12
7	NOTA'S	17

1. ONTWERP VAN HEFFENA

1.1 IN EEN NOTENDOP

In het dorpscentrum van Heffen wordt residentie Heffena gerealiseerd. Dit project is gelegen op de hoek van de Kazernestraat en het Dorpsplein en zal twee nieuwe volumes bieden; één gelegen aan het Dorpsplein en één in de Kazernestraat. Het naastgelegen bestaande Jachthuis zal gerenoveerd worden tot één handelspand en twee duplexappartementen.

Het groepswoningbouwproject is opgebouwd uit:

- 19 units, opgedeeld in:
 - 11 appartementen waarvan 9 in de Kazernestraat en 2 aan het Dorpsplein
 - 4 penthouse appartementen met ruime terrassen
 - 2 duplex-appartementen in het bestaande Jachthuis
 - 2 commerciële ruimtes waarvan er één nieuw gebouwd wordt aan het Dorpsplein en één zal worden ingericht in het bestaande Jachthuis
- Een doorgang tussen de twee volumes naar een groene, kwalitatieve en gemeenschappelijke binnentuin
- Fietsenstallingen in de binnentuin voor bewoners en bezoekers
- Een ondergrondse parkeergarage met staanplaatsen, garageboxen en bergingen

1.2 DE TROEVEN

- Hedendaagse, functionele en duurzame architectuur die past in de omgeving, ontworpen door Schellen Architecten.
- Op een steenworp van Mechelen en in de onmiddellijke omgeving van de Zenne.
- Vlak bij de belangrijkste invalswegen naar Antwerpen en Brussel.
- Een groene en functioneel ingerichte buitenruimte.
- Energiezuinige appartementen waardoor e 5 jaar lang geniet van 100% korting op de roerende voorheffing.
- Ruime functionele, zongerichte terrassen.
- In alle appartementen is er koeling voorzien.
- Volledig afgewerkt naar keuze met tegels of parket.
- Een (be)leefkeuken op maat van je wensen.
- Duurzame materialen en doorgedreven detaillering van het ontwerp.



2. DE GEMEENSCHAPPELIJKE RUIMTES

2.1 TOEGANGSRUIMTE

De circulatiekernen zijn afsluitbaar. De bezoeker kan via een bel op de videofooninstallatie de gewenste bewoner oproepen. Na opening van de toegangsdeur krijgt de bezoeker toegang tot de lifthal.

Alle buitendeuren zijn ontworpen om een hoge gebruiksfrequentie toe te laten. De deuren zijn voorzien van een veiligheidscilinder met vijf puntssluiting.

De aangepaste verlichting zorgt voor een veilig gevoel in de toegangsruimte. Elke toegangsruimte, met uitzondering van die aan het Dorpsplein, heeft een op maat gemaakte en ingewerkte vloermat.

Het brievenbusgeheel wordt in de toegangshal of buiten aan de gevel opgesteld. Elk appartement beschikt over een eigen brievenbus met slot, geplaatst volgens de geldende postnormen.

2.2 LIFTHAL

Elke kern beschikt over een moderne liftinstallatie die alle appartementen, de ondergrondse parkeergarage en de bergingen bedient.

De wanden, de vloer, het bedieningspaneel en het plafond van de liftkooi worden hoogwaardig afgewerkt. In het plafond wordt spaarzame ledverlichting gebruikt. De vloer van de gemeenschappelijke delen loopt door tot in de lift.

De lift is voorzien van een telefooninstallatie met gsm-module die 24/7 in rechtstreekse verbinding staat met een oproepcentrale.

2.3 ONDERGRONDSE PARKING, TECHNISCHE RUIMTES EN BIJKOMENDE BERGINGEN

De ondergrondse bouw bestaat uit één laag. Daar bevinden zich de staanplaatsen voor auto's, de garageboxen, de bergingen, het huisvuillokaal en de technische ruimtes (tellerlokalen voor water, elektriciteit en data).

De inrithelling naar deze ondergrondse verdieping bevindt zich in de Kazernestraat. De toegangspoort is bedienbaar met een afstandsbediening of sleutel. Elke parkeerplaats beschikt over één afstandsbediening.

Private bergingen

Optioneel kan een bijkomende berging aangekocht worden in de ondergrondse verdieping. De bergingen zijn gegroepeerd voorzien.

Ondergrondse staanplaatsen

- Elke parkeerplaats krijgt een belijning en nummering.
- De omtrek wanden van de parkingruimte zijn van beton.
- De vloer van de parkeergarage is een gepolierde betonvloer.
- Er wordt overal ledverlichting gebruikt. Deze verlichting bestaat uit technische armaturen in opbouw.
- Aan het plafond worden afvoer- en toevoerleidingen in opbouw voorzien, evenals kabelgoten voor elektriciteit en data.

3. HET HANDELSPAND

In het project worden twee afzonderlijke handelspanden voorzien. Indien gewenst kunnen deze gekoppeld worden aan elkaar. Één handelspand bevindt zich op het gelijkvloers van het bestaande Jachthuis en één op het gelijkvloers van het nieuwbouwvolume aan het Dorpsplein. De handelspanden worden CASCO opgeleverd waardoor de koper de volledige inrichting op maat en naar wens kan laten uitvoeren.

Concreet betekent dit dat er aan de binnenzijde van het handelspand geen afwerkingen voorzien worden: er is geen afwerking boven op de betonnen draagvloer, de plafonds worden niet afgewerkt en de niet-dragende binnenwanden worden niet geplaatst.

Voor het handelspand in het Jachthuis betekent dit dat de bestaande buitenmuren langs binnen niet worden geïsoleerd en niet worden afgewerkt met de voorzetwand. De nieuwgebouwde buitenmuren zijn wel geïsoleerd maar worden langs binnen niet bepleisterd. Het plafond in het Jachthuis wordt bewaard. De troggewelven - zoals aangeduid op het verkoopplan - zullen zichtbaar zijn in de ruimte en kunnen behouden blijven als afgewerkt plafond.

Er worden geen technische installaties geplaatst in het handelspand, met uitzondering van deze die expliciet vermeld worden in dit lastenboek.

Naast de brandwerende toegangsdeur van het handelspand wordt een deurbel geplaatst. De toegangsdeur is voorzien van een veiligheidscilinder met vijfpuntssluiting, een deurspion, een kruk aan de binnenkant en een vaste L-greep aan de buitenkant.

Het handelspand in het Jachthuis beschikt over een terras. Er is terrasafwerking voorzien op een betonnen

draagvloer met waterdichtingslaag, gerealiseerd en afgewerkt met keramische terrastegels op tegel dragers of zandcementzakjes. De kleur en oppervlaktestructuur van de tegels worden bepaald door de leidinggevende architect.

Het terras is voorzien van een buitenstopcontact en armatuur aan de wand of het plafond. Het armatuur en stopcontact worden geplaatst door de Verkoper en aan de binnenzijde van het appartement afgewerkt met een voedingskabel van 1 meter lengte, die door de Koper tot aan het door hemzelf te plaatsen laagspanningsbord kan worden afgewerkt.

4. MATERIALISATIE VAN HET HANDELSPAND

4.1 BINNENWANDEN, PLAFONDS EN PLEISTERWERK

Wanden

Enkel de dragende wanden worden geplaatst. Deze worden niet afgewerkt.

Plafond

De plafonds worden niet verder afgewerkt.

4.2 VLOERAFWERKING EN -OPBOUW

Er is boven op de betonnen draagvloeren geen verdere afwerking voorzien.

ALGEMEEN

Er dient door de Koper rekening gehouden te worden met de voorwaarden die gesteld worden op het vlak van akoestiek en thermische isolatie.

4.3 BUITENSCHRIJNWERK

Er is gekozen voor grote aluminium, thermisch performante ramen in overeenstemming met de isolatie- en luchtdichtheidseisen, opgelegd door de EPB-verslaggever.

In de voorgevel van het bestaande Jachthuis worden er houten ramen voorzien met hetzelfde profiel als de historische ramen. Dit met uitzondering van de toegangsdeur tot het handelspand, die ook in aluminium zal worden uitgevoerd.

De draai- of schuifrichting van het buitenschrijnwerk is aangeduid op de verkoopplannen.

4.4 ROOKMELDERS

Elke unit beschikt over een autonome optische rookmelder, conform de wettelijke bepalingen. De Koper dient de brandweervoorschriften van de bouwvergunning of uitbatingsvoorschriften te volgen.



4.5 SANITAIRE INRICHTING

Voor het handelspand is een afzonderlijke teller voorzien in het ondergrondse tellerlokaal. Er wordt door de Verkoper geen sanitaire installatie geplaatst.

De aanvoerleiding tussen de individuele waterteller en het handelspand wordt door de Verkoper geplaatst (DN25). Ook worden afvoerleidingen voorzien voor grijs en zwart water in de gemeenschappelijke schachten.

4.6 ELEKTRISCHE INRICHTING

Het handelspand krijgt een eigen teller van de nutsmaatschappij opgesteld in het ondergrondse tellerlokaal. De voedingskabel tussen de teller en het handelspand wordt door de Verkoper voorzien, het laagspanningsbord in het handelspand niet.

De aansluitingskabel (een kabeleind) voor telefonie en tv wordt eveneens voorzien door de Verkoper tot aan het handelspand.

4.7 VENTILATIE

Er is door het 'Studiebureau Technieken' een concept uitgewerkt. In het postinterventiedossier wordt aangegeven waar de aan- en afvoer voorzien is.

Deze installatie dient volledig door de Koper te worden geplaatst.

4.8 VERWARMING

Voor de verwarming van het handelspand is uitgegaan van een concept met lucht-luchtwarmtepomp. In het postinterventiedossier wordt aangegeven waar de unit geplaatst kan worden en hoe het leidingtracé voorzien is.

De warmtepomp zal instaan voor de ruimteverwarming en -koeling van het handelspand. Voor sanitair warm water dient er een elektrisch systeem te worden voorzien (bv. elektrische boiler).

Deze installatie dient volledig door de Koper te worden geplaatst.

4.9 ENERGETISCH PERFORMANT GEBOUW

Om het niveau van een energetisch performant gebouw te behalen, zijn volgende maatregelen voorzien:

- een doordacht bouwontwerp
- zeer sterk doorgedreven isolatie
- maximaal luchtdicht maken van de woning door onder meer de grote aluminium schuif- en draai-kiepramen luchtdicht uit te voeren
- een individuele balansventilatie (type D) voor aanvoer van verse lucht en afvoer van vervuilde lucht
- een beperkt elektriciteitsverbruik door het gebruik van energiezuinige toestellen
- zonnepanelen die elektriciteit opwekken
- beglazing met hoge isolerende prestaties

Al deze ingrepen leiden tot een erg laag E-peil. De Koper zal zich moeten richten tot de randvoorwaarden opgelegd in de EPB-startverklaring.

4.10 ÉÉN SLEUTEL

Met één sleutel kan de bewoner de toegangsdeur van het gebouw eenvoudig ontgrendelen, alsook de voordeur van het handelspand en de eventueel aangekochte private berging. Ook de belangrijkste gemeenschappelijke toegangsdeuren van het gebouw kunnen met deze sleutel geopend worden. Per handelspand zijn er drie sleutels voorzien.

4.11 COMFORTABELE FIETSENBERGING

De fietsenbergingen bevinden zich bovengronds in de binnentuin waardoor ze gemakkelijk toegankelijk zijn. Het merendeel van de fietsenbergingen is afsluitbaar, maar één fietsenberging is open zodat ook bezoekers eenvoudig hun fietsen kunnen stallen. De fietsenbergingen kunnen naar believen door de (mede)eigenaar(s) ingericht worden.

4.12 KELDERBERGING

Er is een mogelijkheid om een bijkomende berging aan te kopen in de ondergrondse verdieping. De berging is voorzien van een ledverlichtingsarmatuur met bewegingsmelder.

De deur van de berging is een vlakke schilderdeur met een houten omlijsting met deklijst in mdf voorzien van een deurkruk en een cilinderslot. Het geheel wordt geschilderd. De sleutel van de toegangsdeur van het handelspand biedt ook toegang tot de bijkomende berging.

4.13 ONDERGRONDSE AUTOSTAANPLAATS

Er is een mogelijkheid om een autostaanplaats aan te kopen in de ondergrondse parkeergarage. Op vraag kan die via een betalende optie worden uitgerust met een oplaadpunt voor je elektrische/hybride wagen.

De toegang van de ondergrondse parkeergarage is afgesloten met een elektrische poort die je kan openen en sluiten met een afstandsbediening of sleutel.

5. MATERIALISATIE VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

5.1 GEVELS

De architecten hebben de buitengevels ontworpen met veel aandacht voor duurzame materialen, ritme en verhouding. In de Kazernestraat is er een spel van rood/buine gevelstenen waardoor het volume zich integreert in het straatbeeld. Aan het Dorpsplein is een statig volume ontworpen dat wordt opgebouwd in witte gevelsteen. Het bestaande Jachthuis zal gerestaureerd worden vermits het is opgenomen in de inventaris Onroerend Erfgoed als bouwkundig erfgoed.

Ter hoogte van de inpandige terrassen wordt er gewerkt met een plaatmateriaal volgens het ontwerp van de architect.

De geveldelen zijn, van binnen naar buiten, opgebouwd uit:

- binnenbepleistering
- gewapende betonwand of wand uit kalkzandsteen
- hoogwaardige thermische isolatie
- gevelsteen

5.2 DAKEN

De platte daken boven de verwarmde ruimtes zijn opgebouwd volgens het 'warmdakprincipe' met een opbouw als volgt (van binnen naar buiten):

- binnenbepleistering of verlaagd plafond
- structurele dakplaat in gewapend beton
- dampscherm + isolerend dakpakket
- dakdichting

Op de daken worden zonnepanelen geplaatst zoals blijkt uit het EPB-verslag. De buitenunit van de warmtepomp wordt eveneens op het dak geplaatst.

Bij alle daken en inpandige terrassen zijn er bijkomend aan de regenwaterafvoer noodspuwers voorzien zoals voorgeschreven door de architect.

Bovenop de dakplaat van de ondergrondse parkeergarage wordt een groene binnentuin ingericht. De platte daken op de eerste verdieping zullen worden uitgevoerd als een extensief groendak.

Het dak van het bestaande Jachthuis zal worden vernieuwd met natuurleien. In de Kazernestraat wordt er een gedeelte van het dak uitgevoerd als mansardedak in leien en worden er dakkapellen in gerealiseerd.

5.3 BINNENAFWERKING GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

De sfeer en materialiteit van de gemeenschappelijke delen werd ontworpen door de architect.

De wanden van de gemeenschappelijke delen worden gepleisterd en wit geschilderd volgens de regels van de kunst.

Alle gemeenschappelijke delen worden afgewerkt met een vloer in keramische tegels en bijpassend gevoegd. De plinten bestaan uit hetzelfde materiaal. De vloer wordt ook doorgetrokken tot in de lift.

De trapsledes en bordessen worden bekleed in dezelfde keramische tegels als de vloeren in de gemeenschappelijke delen. De borstwering is vervaardigd uit aluminium met een kleur gekozen door de architect.

Ondergrondse bouwlagen:

De muren van deze ruimtes zijn voorzien van zichtbaar metselwerk (meegaand gevoegd) of beton en worden niet geschilderd. De plafonds van de gemeenschappelijke en/of private bergingen, garageboxen, fietsenberging en technische lokalen in de kelder zijn voorzien in gladde beton. De trappen in de ondergrondse lagen worden uitgevoerd in zichtbeton met anti-slipneus.

5.4 ELEKTRICITEIT EN VERLICHTING

De architecten hebben in samenspraak met het studiebureau technieken, het verlichtingsconcept van de gemene delen vormgegeven.

Alle gemeenschappelijke delen worden maximaal uitgerust met ledverlichting. De verlichting van het trappenhuis wordt in opbouw voorzien. Er komt een noodverlichtingsinstallatie volgens de geldende brandweervoorschriften.

5.5 BRANDVOORZIENINGEN

De brandveiligheid van het gebouw (detectie, preventie, signalisatie, brandhaspels ...) wordt uitgevoerd conform de geldende normen en voorschriften ter zake.

5.6 FUNDERINGEN EN GEWAPEND BETON

De grondwerken moeten ervoor zorgen dat de funderings-, kanalisatie- en rioleringswerken degelijk kunnen worden uitgevoerd. De aanzet van de fundering zal voldoende grondweerstand hebben zodat de belasting van het gebouw op de grond wordt overgedragen. Alle bouwwerken in beton en de wapening ervan voldoen aan de geldende Belgische normen.

5.7 OMGEVINGSAANLEG

De gemeenschappelijke tuin wordt zo groen mogelijk aangelegd. De verharding is waterdoorlatend waardoor alle neerslag infiltreert in de bodem. De gemeenschappelijke tuin is onderhoudsvriendelijk ontworpen: er wordt gebruikgemaakt van siergrassen en inheemse bomen. Daarnaast bevinden zich in de gemeenschappelijke tuin ook de fietsenbergingen, die door beplanting visueel worden afgeschermd van de tuin. De daken van de fietsenbergingen worden uitgevoerd als een extensief groendak.

De tuinen die gekoppeld zijn aan de appartementen worden door een haag omboord en voorzien van een poortje. De tuinen worden afgewerkt met gras en het terras zoals aangeduid op het verkoopplan.

5.8 WATERBUFFERING EN RIOLERING

Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel aangelegd. Het hemelwater van de daken en het grijs en zwart afvalwater worden afzonderlijk afgevoerd. Dit stelsel wordt uitgevoerd volgens de geldende voorschriften. De diameters van de buizen zijn zodanig aangepast dat ze het debiet van alle regen- en afvalwater kunnen opvangen. In het rioleringsnet worden de nodige schepputten en/of controleputten voorzien. Ze zijn uitgerust met de vereiste reukafsluiters en aangesloten op het openbaar net volgens de geldende voorschriften.

Het zwarte afvalwater wordt opgevangen in gemeenschappelijke septische putten alvorens het afgevoerd wordt naar de openbare riolering.

Het hemelwater wordt volgens de hemelwaterverordening opgevangen in hemelwaterputten met voldoende capaciteit, en loopt verder af naar buffervoorzieningen. De hemelwaterputten zijn voorzien van een pompinstallatie en tappunten waar de mogelijkheid tot gemeenschappelijk hergebruik van regenwater is voorzien.

6. ALGEMENE BEPALINGEN

Dit ontwerp van lastenboek werd met de grootste zorg opgesteld en alles werd in het werk gesteld om het zo juist mogelijk te formuleren. Alle beelden in het lastenboek zijn slechts referentiebeelden ten informatieve titel. De merken kunnen onderhevig zijn aan verandering.

1. 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 energieprestatie regelgeving
- 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.

2. De datum van de voorlopige oplevering geldt als aanvangsdatum voor de 10-jarige aansprakelijkheid conform de wet Breyne.
3. Het is de Koper niet toegelaten om contact op te nemen met de verschillende aannemers die werken uitvoeren op de site.
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.
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.

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.

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.

8. De aanduiding van het rioleringstracé (inclusief verluchtingen) op de plannen is enkel indicatief en wordt definitief bepaald door de studie van de verantwoordelijke aannemer technieken. Het ophangen of doorvoeren van riolerings- en verluchtungsleidingen of andere technische installaties ter hoogte van boxen, staanplaatsen en/of bergingen is mogelijk indien technisch noodzakelijk.

9. De vloer van de parkeergarage is voorzien in gepolierde beton. Barsten in de gepolierde betonvloer ten gevolge van thermische krimp en kruip van het beton zijn eigen aan dit materiaal en worden in die mate waar mogelijk opgevangen. Aangezien dit cementgebonden vloer zijn er kleurverschillen mogelijk.

10. Wanden in metselwerk worden uitgevoerd in overeenstemming met de plannen van de architect en de ingenieur stabiliteit. Deze kunnen worden uitgevoerd in een combinatie van verschillende materialen. Lokaal kunnen kolommen in gewapend beton of staal voorkomen. De aanduidingen op de architectuurplannen zijn louter indicatief. In functie van de uitvoerings- en stabiliteitsstudie kunnen zich wijzigingen van materialen en afmetingen voordoen.

11. De vloeren worden uitgevoerd in ter plaatse gestort gewapend beton, welfsels of breedplaatvloeren. Ook de vloerplaten en eventuele balken worden uitgevoerd conform de richtlijnen van de ingenieur stabiliteit. Alle diktes en hoogtes worden definitief bepaald door de stabiliteitsberekeningen.

12. Het exacte E-peil per appartement kan variëren in functie van bijvoorbeeld de oriëntatie en verdieping. Het zal definitief worden vastgelegd na afronding van de bouwwerkzaamheden in een energieprestatiecertificaat (EPC) en dit op basis van een individuele berekening door het gespecialiseerd studie bureau. Dit certificaat wordt na de voorlopige oplevering van het appartement en de definitieve EPB-aangifte overhandigd aan de Koper.
13. Voor wat betreft de lucht- en contactgeluidsisolatie tussen boven en naast elkaar gelegen wooneenheden, is de akoestische norm voor woongebouwen van toepassing en zal voldaan worden aan het Normaal Akoestisch Comfort zoals beschreven in NBN S01-400-01. Woningscheidende wanden (tussen de appartementen onderling en tussen de appartementen en de gemeenschappelijke delen) worden ontdubbeld uitgevoerd en hebben een akoestische isolatie conform de hierboven vermelde norm NBN S01-400-01 en een thermische isolatie conform de vigerende EPB-regelgeving. Op elke verdieping wordt op de isolerende laag en/of uitvullingschape een akoestische isolatie aangebracht.

In drie situaties kan er worden afgeweken van het Normaal Akoestisch Comfort zoals beschreven in bovenvermelde norm:

- Voor appartementen waarbij de inkomdeur van het appartement direct uitgaat op de leefruimte is het niet mogelijk te voldoen aan de opgelegde akoestische reductie. De reductie wordt bepaald door de akoestische kwaliteit van de inkomdeur, al dan niet in combinatie met de optioneel aanwezige tweede sasdeur. Het staat de Koper vrij om een bijkomende deur te plaatsen om het Normaal Akoestisch Comfort te bereiken.
 - Voor de binnendeuren is het niet mogelijk de akoestische eis te combineren met de ventilatie-eis, die een ventilatieopening onder de deur vraagt, omdat het de geluidskwaliteit van de deur reduceert.
 - Het is mogelijk dat de ventilatie-eis van het buitenschrijnwerk voor de toevoerroosters aan de ramen niet verenigbaar blijkt te zijn met de akoestische eis van een demping van de toevoerroosters. In dat geval wordt er gestreefd – in het belang van de Koper – naar een akoestische demping. Hierbij wordt rekening gehouden met het minimaal opgelegde verluchtingsdebiet, en het maximaal aantal beschikbare lopende meters raamroosters, op basis van de vergunde ramen. De bekomen demping kan dus afwijken van de voorgeschreven norm (normaal akoestisch comfort).
14. 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.
15. Alle werken met betrekking tot thermische en akoestische isolatie zijn bij alle wooneenheden verplicht. Er worden hieromtrent geen minwerken toegestaan. Eventuele latere afwerkingen en toevoegingen van de Kopers dienen volgens de regels van de kunst uitgevoerd te worden, conform NBN S01-400-01.
16. Pleisterwerken worden uitgevoerd conform TV 199 en TV 201. De wanden moeten door de schilder (aan te stellen door de Koper na voorlopige oplevering van het appartement) geplamuurd/afgewerkt worden om schilder- of behangwerken mogelijk te maken. Aansluitingen rond raamtabletten, verwarmingselementen en keukenkasten, e.d. worden afgewerkt maar zullen door diezelfde schilder nog bijgewerkt moeten worden. Achter de leidingen van de collectoren wordt niet gepleisterd. De esthetische kitwerken rondom het buitenschrijnwerk dienen door de schilder uitgevoerd te worden. De pleisterlagen laten een normale woningdecoratie toe. Kleine barstjes, putjes, hobbels of onvolkomenheden kunnen zich dus voordoen op het oppervlak en behoren tot de afwerking van de schilder.
17. Indien een tegel met afmeting groter dan 60x60 cm wordt gekozen, zal een bijkomend supplement worden aangerekend voor de plaatsing van een ontkoppelingsmat.
18. Gedurende de eerste twee jaren kunnen er zich haarscheurtjes en/of scheuren voordoen t.g.v. krimp en kruip van het beton, en blijvend in de tijd ten gevolge van doorbuigingen en van verschillende uitzettingscoëfficiënten van de gebruikte afwerkingsmaterialen. Deze barsten, die de stabiliteit van het gebouw nooit in het gedrang brengen, zijn inherent aan de natuur van het gebouw en dus te aanvaarden door de Kopers. Zij kunnen bij een volgende decoratie of schilderbeurt door en op kosten van de Kopers hersteld worden. Voorbereidende en afwerkingsbehandelingen cfr. de norm TV 249 van het WTCB zijn niet voorzien. Daar waar muurtegels zijn voorzien in de badkamer wordt een grijze cementpleister voorzien.
19. In elke wooneenheid is een ingerichte keuken en badkamer voorzien. Het overige meubilair aangeduid op de plannen (zoals ingebouwde kasten, losstaand meubilair ...) is louter informatief en niet inbegrepen in de verkoopprijs.
20. Er worden geen gordijnkasten of -rails voorzien. Daarnaast worden ook geen schouwen voor (gas) kachels of open haarden voorzien.
21. Er wordt standaard geen alarminstallatie voorzien.

1. Ingebouwde spots in dragende constructies zijn nergens mogelijk. Mits afspraak met de klantenbegeleiding kunnen ze evenwel ingebouwd worden in verlaagde plafonds mits meerprijs.
 2. De kwaliteit van de ontvangst van mobiele gsm-toestellen in het gebouw is afhankelijk van de provider en wordt niet gegarandeerd door de Verkoper.
 3. De koper houdt rekening met een hogere afstelling tijdens het eerste stookseizoen om het uitdrogen van het gebouw te verbeteren.
 4. De afwerkingsmaterialen voor de publiek toegankelijke ruimtes, evacuatiewegen, technische lokalen e.d. zullen voldoen aan de brandreactieklasse zoals voorzien in het K.B. dd. 07-07-1994 tot vaststelling van de basishoudnormen voor de preventie van brand en ontploffing, de wijzigingen en de bijlagen.
 5. Indienstelling van de lift zal pas gebeuren na de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen en na goedkeuring door een erkende controle instantie.
 6. Als op verzoek van de koper, niet alle sanitaire eindtoestellen (kranen, douchekop, spoelbak,...) evenals het geheel waarin deze in verwerkt dienen te worden, via de verkoper worden besteld, dan kan de sanitaire installatie niet gekeurd worden en kan bijgevolg het water bij oplevering niet in dienst worden gesteld. In voorkomend geval dient de koper zelf in te staan voor keuring en indienstelling van de sanitaire installatie.
 7. 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.
 8. Het gebouw, zowel privaat als gemeenschappelijke delen, wordt borstelschoon opgeleverd.
 9. 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.
 10. 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.
 11. 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 %. Maatwijzigingen aan de plannen zijn steeds mogelijk ten gevolge van stabiliteits- of technische redenen.
 12. Meetcode:
Meeteenheid: Vierkante meter (m²), uitgedrukt met één decimaal volgens de wiskundige afrondingsregels.
- Toepassing:**
- Bepaling van de oppervlakte van een appartement
 - Bepaling privaat versus gemeenschappelijke oppervlakten in een meergezinswoning-project
- 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 m²
- Niet inbegrepen:**
- alle gemeenschappelijke delen zoals trappen, gangen, kokers van gemeenschappelijke liften;
 - de privaat terrassen;
- Meetcode Terras:**
- oppervlakte terrassen wordt gemeten van de buitenzijde van de gevel tot het vlakke buitendeel van de vloerplaat van het terras.
13. Weerverletdagen worden bepaald door de officiële tabellen van het KMI, gepubliceerd door het WTCB. Details hiervan zijn opgenomen in de onderhandse verkoopovereenkomst.

14. 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.

15. Zijn niet inbegrepen 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.
- Alle keuringen voor water 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 Verkoper voldoen ofwel rechtstreeks aan de nutsmaatschappijen / keuringsorganen.
- 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.
- 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 basisakte, kosten overschrijving en eventuele kosten kredietakte. Alle voorgaande kosten zullen bij akte gefactureerd worden.

16. 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

(handgeschreven "gelezen en goedgekeurd" voorafgegaan door volledige naam en handtekening)

NOTA'S

[illegible]







UW PARTNER VOOR DUURZAME PROJECTEN

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

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