

't Riet



ROTSELAAR

VI **VAN LOOY**
BOUWGROEP

W
o
n
i
n
g
e
n



“t RIET” TE ROTSELAAR

”t Riet” is een nieuwbouwrealisatie bestaande uit 13 woningen, gelegen in de gemeente ROTSELAAR ter hoogte van de Stationsstraat 88.

Landelijk en exclusief wonen in Rotselaar.

- op wandelafstand van het centrum van Rotselaar
- op wandelafstand van verschillende bushaltes
- perfecte bereikbaarheid tot de snelweg
- meerdere scholen in de nabije omgeving.

De woningen :

- zijn ontworpen in hedendaagse en kwalitatief hoogwaardige architectuur
- beschikken over 2 of 3 gevels en met een maximale lichtinval
- zijn voorzien van 3 of 4 slaapkamers
- zijn uitermate energievriendelijk
- zijn volledig volgens de persoonlijke wensen van de klant af te werken

SITUERING

EEN GEDROOMDE LIGGING

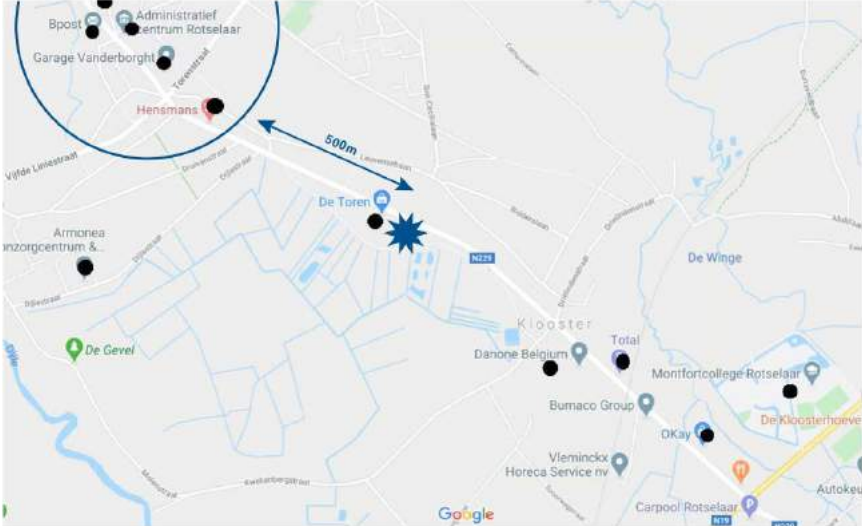
**VAN LOOY**
BOUWGROEP

Ligging

Ligging

Dorpskern Rotselaar

- Kerk
- Administratief centrum
- Horeca
- Postkantoor
- ...



**VAN LOOY**
BOUWGROEP

Ligging



PROJECTBESCHRIJVING

RESIDENTIELE WONINGEN

Deze nieuwbouwwoningen vallen op door een tijdloze vormgeving, die tegemoet komt aan de hedendaagse woonnoden. De architectuur leent zich bovendien tot een perfecte integratie in het aanpalende gebied.

“t Riet” is de perfecte omgeving om te wonen in het landelijke Rotselaar.

Exclusief, comfortabel en veilig wonen in een rustige en standingvolle omgeving is het opzet van de woningen.

Welke vrijheden heeft u als koper ?

Het algemeen beeld en geheel van het project wordt op voorhand ontworpen door architecten en stedenbouwkundigen. Zo liggen bijvoorbeeld de kleuren van de gevelsteen reeds vast omwille van hun betekenis in het geheel.

Voor wat betreft de inrichting van de wooneenheid – bijvoorbeeld wijziging van de lay-out en de keuze van de inrichting en de materialen– blijven wij streven naar een maximale keuzevrijheid.

EXCLUSIEF ONTWERP EN AFWERKING

PRIVACY

De woning is zodanig ontworpen dat de functies en de oriëntatie optimale privacy waarborgen. De privatieve tuin van de woning is afgescheiden door aangepaste aanplantingen, die garant staan voor privacy.

ARCHITECTUUR

De woningen zijn ontworpen in een hedendaagse stijl, aangepast aan de omgeving. Elke woning beschikt over een ruime leefruimte verbonden met een ruime terras. Alles is afgewerkt met materialen van topkwaliteit en ontworpen door een gerenommeerde architect. Bij het ontwerp is steeds rekening gehouden met een maximale lichtinval.

COMFORT

Volledig ingerichte keuken en sanitaire ruimten met alle modern comfort. Aardgasverwarming voor een optimaal comfort. Alle toegepaste materialen zijn onderhoudsvriendelijk.

Het ontwerp van het gebouw gebeurde volgens de nieuwste EPB regelgevingen. De woning is zo ontworpen dat ze uitermate energiezuinig is en ver op haar tijd vooruit is met het oog op een milieubewuste gezonde toekomst.

Kortom, een woning dat de hoge verwachtingen van de kopers zal inlossen en garant staat voor een kwalitatieve levensstandaard.

KWALITEIT

De woning beschikken over 3 of 4 slaapkamers, zijn luxueus en onderhoudsvriendelijk afgewerkt, met gebruik van kwaliteitsvolle materialen.

AUTO-COMFORT

Er zijn ondergrondse autostaanplaatsen en bergingen voorzien.

TERRASSEN

De woning beschikt over een ruim terras met maximale privacy.

MEER IN DETAIL ...

Woning	Bewoonbare oppervlakte	Oppervlakte perceel
BLOK A		
Woning A	189m ²	133m ²
Woning B	159m ²	123m ²
Woning C	147m ²	115m ²
Woning D	140m ²	117m ²
BLOK B		
Woning E	122m ²	161m ²
Woning F	118m ²	134m ²
Woning G	118m ²	126m ²
Woning H	118m ²	118m ²
Woning I	122m ²	114m ²
BLOK E		
Woning K	134m ²	116m ²
Woning L	129m ²	116m ²
Woning M	129m ²	113m ²
Woning N	132m ²	115m ²

AANBOD

De woningen worden volledig afgewerkt worden met kwaliteitsvolle materialen. Eveneens stellen wij u in de mogelijkheid via de geselecteerde leveranciers de afwerking van uw woning volledig te personaliseren.

CONTACTGEGEVENS

Van Looy
Bouwgroep nv
Rijmenamseweg 83
2820 BONHEIDEN Tel 015/52.77.05
www.vanlooybouwgroep.com

VERKOOP

Voor alle info ivm. verkoop kan u terecht bij :



Ann Van Looy
Rijmenamseweg 83
B- 2820 BONHEIDEN Tel 015/52.77.05
Fax 015/52.77.06
info@vanlooybouwgroep.com
www.vanlooybouwgroep.com

VAN LOOY BOUWGROEP FILOSOFIE

Van Looy Bouwgroep hecht belang aan het creëren van toegevoegde waarde door het ontwikkelen van **totaalconcepten** waarin de mens en zijn omgeving centraal staan. Huidige maar ook toekomstige generaties moeten zich maatschappelijk en sociaal kunnen terugvinden in onze vastgoedprojecten.

Kwaliteit, comfort, veiligheid, esthetiek en functionaliteit zijn de krachtlijnen van onze realisaties, zodat elkeen er op een aangename manier in kan wonen, werken en zich ontspannen.

VAN LOOY BOUWGROEP KNOW HOW

Van Looy Bouwgroep beschikt over gekwalificeerde medewerkers die stedenbouwkundig, bouwtechnisch en bedrijfseconomisch geschoold zijn en die onze klanten maximaal ondersteunen en adviseren. **Van Looy Bouwgroep** bundelt ervaring, vakmanschap, flexibiliteit en inzet.

VAN LOOY BOUWGROEP WAARBORGEN

Voor eigen rekening en risico, met eigen financiële middelen, realiseren wij **projecten** op terreinen die ons toebehoren.

Bovendien worden aan onze klanten, conform de **Wet Breyne**, voltooiingwaarborgen afgeleverd door eersterangs financiële instellingen.

VERKOOPLASTENBOEK

PROJECT : 't RIET
ROTSELAAR

Bouwheer-promotor



Van Looy bouwgroep nv
Rijmenamseweg 83
B-2820 Bonheiden
Tel. 015/52 77 05 Fax. 015/52 77 06

Architecten

Schellen Architecten
Dorp 71
2820 Bonheiden

Basisakte en juridisch statuut

Notaris Triau
Provinciebaan 97
3110 Rotselaar

Verkoop

Van Looy Bouwgroep nv
Rijmenamseweg 83
B-2820 Bonheiden
Tel. 015/52 77 05
www.vanlooybouwgroep.com
info@vanlooybouwgroep.com

HOOFDSTUK 1

01.01. Inleiding

't Riet is een uniek gelegen nieuwbouwproject bestaande uit 13 appartementen en 13 woningen, gelegen te Rotselaar, grenzend aan de Stationstraat 88-94 en de Gevelstraat te Rotselaar. Het geheel werd ontworpen door architectenbureau Schellen uit Bonheiden.

De werken zullen uitgevoerd worden overeenkomstig dit lastenboek, onder leiding van voornoemd architectenbureau volgens de regels der kunst.

De bouwheer – promotor behoudt zich het recht voor om, in akkoord met de architect en/of de stabiliteitsingenieur, wijzigingen aan te brengen aan de plannen en de beschreven materialen om constructieve redenen of aanvullende bouw- of veiligheidsvoorschriften. De in de beschrijving vermelde materialen kunnen eveneens in gezamenlijk overleg tussen architect en bouwheer-promotor vervangen worden door gelijkwaardige materialen om redenen van leveringstermijn, bevoorrading, veiligheid, esthetiek, e.a.

01.02. Beknopte beschrijving van het project

't RIET bestaat uit :

Woongedeelte A : 4 woningen

Woongedeelte B : 5 woningen

Woongedeelte E : 4 woningen

Ondergrondse parkeergarage met autostaanplaatsen en privatieve bergingen

Gemeenschappelijke binnentuin

Dit lastenboek heeft betrekking op de woningen

01.03. Algemene stedenbouwkundige voorschriften

Zie omgevingsvergunning.

HOOFDSTUK 2

Beschrijving der bouwwerken

Het gebouw wordt opgetrokken in hoogwaardige traditionele bouwmaterialen en is voorzien van alle verdere beschreven comfort.

02.01 Voorbereidende werken

Deze omvatten alle werkzaamheden om het terrein bouwrijp te maken, zoals het rooien van bomen en struiken, nivelleren van het terrein, alle noodzakelijke werken om de schade aan aanpalende panden te voorkomen, eventueel het verlagen van het grondwaterpeil. Zo kunnen de werken in de beste omstandigheden uitgevoerd worden. Deze werken omvatten tevens het aanleggen van de werfwegen.

02.02 Grondwerken-rioleringswerken

De funderingen zullen uitgevoerd worden tot op de noodzakelijke diepte, overeenkomstig de funderingsstudie. Alle overtollige grond wordt van het terrein verwijderd. Eventuele grondaanvullingen zullen uitgevoerd worden met zand.

De door de (lokale) overheid opgelegde voorzieningen wat betreft regenwatertanks en septische putten worden voorzien door de promotor.

02.03 Funderingen

Het gebouw wordt uitgevoerd op volle grond, overeenkomstig de gespecialiseerde studie stabiliteit.

02.04 Ruwbouwwerken bovenbouw

De dragende structuur, vloerplaten, balken worden uitgevoerd in gewapend beton, eventueel aangevuld met stalen balken of kolommen waar nodig, alles uit te voeren overeenkomstig de gespecialiseerde studie stabiliteit.

De dragende verticale wanden worden uitgevoerd in metselwerk (traditioneel of verlijmd), beton of kalkzandsteen, tenzij de ingenieur stabiliteit beslist om andere materialen toe te passen.

De buitengevels worden uitgevoerd met als buitenspouwblad gevelbaksteen (volgens de architectuurplannen), een geïsoleerde spouw en een binnenspouwblad in metselwerk, kalkzandsteen of gewapend beton.—De binnenmuren worden bepleisterd.

Alle bijhorende werken, zoals thermische isolatie, vochtisolering, verloren bekisting, balken, lateien, voegwerken, enz. zijn inbegrepen.

02.05 Dakwerken

De platte daken worden afgewerkt met een dampscherm, een isolatieplaat in PUR of gelijkwaardig, en een afdichting in twee lagen roofing of EPDM volgens de richtlijnen van de architect, het geheel uitgevoerd op een afschotlaag in licht beton. Er kan geopteerd worden voor een variëteit dakopbouw, zolang deze kwalitatief gelijkwaardig is en beantwoordt aan alle eisen inzake energieprestaties.

Alle nodige afwerkingsdetails om een volledige dichting met andere materialen te verzekeren zijn inbegrepen.

Regenafvoer :

- hanggoten, en afvoerbuizen aan de buitengevels worden uitgevoerd in zink
- ingewerkte regenbuizen worden uitgevoerd in kunststofbuizen. (PVC, polyethyleen of gelijkwaardig)

02.06 Buitenschrijnwerk :

Het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in PVC of geanodiseerde gemoffelde aluminium profielen volgens de Europese richtlijnen inzake thermische isolatie. De keuze van de profielen wordt bepaald door de eisen opgelegd vanuit de vergunning voor de haalbaarheid van de Energie prestatieberekening.

De ramen en buitendeuren zijn thermisch onderbroken. De dagkanten van de ramen worden bepleisterd. Alle ramen zijn voorzien van een dubbele beglazing met $K=1,1 \text{ W/m}^2 \text{ K}$ of beter. Draairichting van draai- en/of kipvleugels volgens de aanduiding op de plannen.

Vliegenramen kunnen optioneel besteld worden bij de leverancier van de ramen door de klant.

02.07 Isolatie en energieverbruik

De voorgestelde gebouwen zijn dermate ontworpen dat zij gekenmerkt worden door een zuinig energieverbruik. Het E-peil van de woningen is conform de wettelijke bepalingen.

De in de vloeren, de buitenmuren en het dak gebruikte isolatiematerialen voldoen dan ook aan strenge eisen m.b.t. dimensionering en technische specificaties. Uiteraard leidt dit –tezamen met de toepassing van een gaswandketel met verhoogd rendement en thermisch glas- tot een merkelijk verlaagd energieverbruik.

02.08 Binnen afwerking van vloeren, wanden, plafonds

02.08.01 Wand en plafonds.

Alle zichtbare vlakken van gemetselde muren worden bepleisterd met een éénlagige pleisterlaag dat glad wordt afgewerkt, klaar voor de schilder (voorbereiding van schilderwerken met plamuurlaag en afschuren niet inbegrepen).

Er wordt aangeraden het schilderen pas uit te voeren wanneer het gebouw volledig is uitgedroogd en alle krimp scheurtjes in het pleisterwerk zich hebben gestabiliseerd.

De plafonds worden afgewerkt met een pleisterlaag zoals voorzien voor de muren.

02.08.02 Vloeren

- Over de volledige vloeroppervlakten van de woningen wordt een glad afgestreken cementdekvloer aangebracht, desgevallend voorzien van een draadwapening of vezelwapening.
- In geval van de gelijkvloerse ruimten worden de dekvloeren steeds geplaatst op een hoogwaardige isolatie en voorzien van de noodzakelijke randisolatie.
- Keramische vloertegels met een handelswaarde van 30 €/m² inclusief BTW zijn voorzien in hal, leefruimte/woonkamer, eetplaats en keuken.
- Keramische vloertegels worden voorzien in wc('s), douche(s), badkamer(s) en bergingen. Handelswaarde 30 €/m² inclusief BTW.
- Laminaatvloer is voorzien in de slaapkamers en nachthal. Handelswaarde 15 €/m² inclusief BTW.
- De plinten worden voorzien in dezelfde materialen als de vloerbekleding voor zover dit mogelijk is. Daar waar een wandbekleding voorzien wordt, sluit deze onmiddellijk aan op de bevloering. (in wc, douche, badkamer), dus zonder bijkomende plinten. De eenheidsprijs van de plinten bedraagt 7 €/lm inclusief BTW.
- Bij overgangen tussen de verschillende vloermaterialen wordt een tussendorpel in natuursteen of een vloerafwerkingsprofiel voorzien.
- Indien de koper opteert voor een vloerbekleding in natuursteen, voor een keramische tegel in speciaal verband of een speciale maat, voor parket, zal geval per geval een aparte offerte worden gemaakt op basis van de door de koper gekozen afwerking.

02.08.03 Wandtegels, venstertabletten

- Wandtegels worden voorzien thv. de ligbaden & douchebak (voorzijde, eventuele horizontale vlakken en muur achter het ligbad/douchebak tot plafondhoogte). Handelswaarde : 25,00 €/m² inclusief BTW.
- Alle venstertabletten worden uitgevoerd in natuursteen of granito, dikte 2cm.
- De keuze van de vloeren en de wandtegels zal gebeuren bij een leverancier aangeduid door de bouwheer.

Algemene bemerkingen ivm paragrafen 02.08.02 en 02.08.03 :

-In geval van keuze van bekledingen met kleurnuances, dient de klant er zich van bewust te zijn dat indien men bepaalde legpatronen wenst te bekomen, het voorafgaand bekendmaken van dit legpatroon en de gebeurlijke meerkosten die het selecteren van deze tegels met zich zou meebrengen, ten zijne laste is. De klant zal de bouwheer hiervan schriftelijk op de hoogte brengen direct na het vastleggen van de keuze.

-In geval van keuze van geresecteerde tegels bestaat de kans dat lichte oneffenheden ontstaan thv de voegen tussen de diverse tegels onderling. Deze brengen tevens meerkost bij plaatsing mee ingevolge aangepaste verlijming en plaatsing.

-Indien de klant kiest voor parket ipv een vloertegel, dan zal de bouwheer hiervoor voorafgaandelijk een offerte opmaken. De klant wordt ook gewezen op mogelijke termijnsverlenging die de keuze van parket met zich kan meebrengen als gevolg van de verlengde droogtijden voor de chape en de eisen mbt vochtigheidsgraad van het gebouw in afwerking.

02.09 Binnenschrijnwerk

02.09.01 Binnendeuren :

De binnendeuren zijn schilderdeuren in tubespaan, omkasting in multiplex, slaglatten en deurlijsten in MDF of gelijkwaardig. Alle binnendeurbladen staan in grondverf (omkasting en deurlijsten ommanteld met grondeerfolie). Standaard worden de deurbladen geplaatst met een speling van ongeveer 10mm tussen onderzijde deurblad en vloer, dit om te kunnen voldoen aan de ventilatienorm.

Kruk Alu L-model.

Standaardmaten : 201.5 cmX83/81/78/73

De voorziene handelswaarde (incl. BTW en plaatsing) bedraagt 220 euro

02.09.02 Binnentrappen :

De binnentrappen worden afhankelijk van de situatie ofwel voorzien in gewapend beton en afgewerkt met hout of tegels, ofwel wordt een volledig houten trap voorzien. Ook afwerking in composiet is mogelijk.

De bouwheer behoudt te allen tijde het recht voor de uitvoeringswijze te wijzigen.

Hiervoor is er een handelswaarde per verdiepingstrap (inclusief BTW en plaatsing) van 4.200 euro voorzien. De handgreep van de trap is hier inclusief.

HOOFDSTUK 3

Technische uitrusting van het gebouw

03.01 Nutsvoorzieningen

Iedere woning beschikt over individuele gebruiksmeters voor water, gas, elektriciteit. Deze worden opgesteld in de daartoe voorziene ruimte, rekening houdend met de eisen van de nutsbedrijven. Daar worden tevens aansluitingen voorzien voor telefoon en TV-kabel distributie.

De aansluitkosten stroomafwaarts voor deze nutsleidingen zijn niet in de koopsom inbegrepen, zij worden evenredig verdeeld op basis van de kostprijs, aangerekend door de energieleverende maatschappij.

03.02 Sanitaire installatie

03.02.01 Waterleidingen

De koudwaterleidingen zullen uitgevoerd worden in beschermende koperleidingen (WICU) of kunststofleidingen met aangepaste diameters, inbegrepen alle nodige hulpstukken. De installatie omvat de leidingen vanaf de individuele teller tot bij de volgende aftappunten: desgevallend handwasbakje en closet in wc, spoeltafel en vaatwas in keuken, wasautomaat en cv-ketel desgevallend in de berging. Eventuele collectoren worden zichtbaar opgesteld in de berging/cv-ruimte. Alle sanitaire toestellen in de badkamer of badkamer en douche, volgens aanduidingen op de plannen. Voor de stelpost van de sanitaire toestellen wordt verwezen naar art. 03.06.02 badkamerinrichting.

De warmwaterleidingen worden uitgevoerd in dezelfde materialen als de koudwaterleiding en worden voorzien vanaf de gaswandketel naar volgende aftappunten : spoeltafel in de keuken en de sanitaire toestellen in de badkamer en/of douche, zoals aangeduid op de plannen. Een buitenkraan is voorzien aan de achtergevel aan het terras. Een regenwaterpomp is voorzien volgens de voorschriften van het Vlaamse Gewest (automatische omschakeling van regenwater naar stadswater niet inbegrepen)

03.02.02 Afvoerleidingen

De afvoerleidingen worden uitgevoerd in hittebestendige kunststofleidingen met aangepaste diameters, . Ze worden aangelegd vanaf de voorziene sanitaire toestellen, spoeltafel, keuken, vaatwasmachine en wasautomaat, om via de verticale standleidingen aan te sluiten op de riolering.

03.02.03 Sanitaire toestellen

Voor de aankoop van de sanitaire toestellen wordt per woning een stelpost opgenomen (zie art. 03.06.02. badkamerinrichting). Deze toestellen dienen gekozen te worden in de groothandel sanitair aan te duiden door bouwheer-promotor.

De sanitaire toestellen omvatten:

- 2 hangwc's, wc-zitting, aansluitingen;
- 1 handwasbakje in wc met kraan en toebehoren
- Bad met mengkraan en toebehoren
- Douche met mengkraan en toebehoren
- 1 dubbel badkamerlavabo

Alle sanitaire toestellen volgens aanduiding op de plannen.

03.03 Elektrische installatie

De elektrische installaties zullen uitgevoerd worden overeenkomstig de voorschriften van het AREI (Algemeen Reglement voor de Elektrische Installaties), voor de aansluiting zal de installatie gekeurd worden door een onafhankelijk keuringsorganisme.

03.03.01 Elektrische installaties in de privatieve delen.

Deze omvat alle nodige bekabeling vanaf de individuele meterkast tot alle hierna vermelde lichtpunten en stopcontacten. Een verdeelkast met voldoende aantal stroomkringen voorzien van automatische zekering en verliesstroomschakelaar, wordt geplaatst in de woning (berging-c.v.-ruimte.)

Voorzien per lokaal :

- living:
 - o 2 lichtpunten aan plafond (1x zithoek en 1x eethoek), 2 schakelaars enkele richting.
 - o 6 stopcontacten op plinthe hoogte
 - o 1 aansluiting Tv-distributie
 - o 1 UTP-kabel
 - o 1 aansluiting voor telefoon
 - o bedrading voor klokthermostaat WP (incl bedrading)
 - o Schakelaar voor lichtpunt nachthal
- keuken
 - o 1 lichtpunt aan plafond, 1 schakelaar enkele richting
 - o 2 lichtpunten boven het aanrecht, 1 schakelaar enkele richting
 - o 5 stopcontacten werkbladhoogte
 - o stopcontact of aansluiting voor volgende toestellen: koelkast, kookfornuis, vaatwas, dampkap, oven en microgolf
- inkomhal
 - o 2 lichtpunten aan plafond, dubbele richting
 - o 1 stopcontact op plinthe hoogte
 - o 1 bel voorzien aan de woning (buiten)
- wc
 - o 1 lichtpunt boven handwasbakje, 1 schakelaar enkele richting
- Nachthal
 - o 2 lichtpunten aan plafond, 2 schakelaars dubbele richting
 - o 1 stopcontact op plinthe hoogte
- badkamer
 - o 1 lichtpunt, 1 schakelaar enkele richting
 - o 1 wandlichtpunt (spiegelverlichting), 1 schakelaar
 - o 2 stopcontacten hoogte 110
 - o 1 stopcontact (elek radiator ifv WP)
- slaapkamer 1
 - o 1 lichtpunt aan plafond, 2 schakelaars dubbele richting
 - o 2 stopcontacten op plinthe hoogte
- slaapkamer 2/3/4 (volgens aanduiding plan)
 - o 1 lichtpunt aan plafond, 1 schakelaar enkele richting
 - o 2 stopcontacten op plinthe hoogte
- Bureau (volgens aanduiding plan)
 - o 1 stopcontact op plinthe hoogte (blok A + B)
 - o 1 lichtpunt, 1 schakelaar enkele richting

- berging – c.v.-ruimte
 - o 1 lichtpunt, 1 schakelaar enkele richting
 - o 2 stopcontacten (wasmachine + condenserende droogkast)
 - o voeding WP
 - o voeding RW-Pomp
 - o voeding extractor
 - o 1 opbouwstopcontact aan het elek bord voor Telenet/Proximus

- achtergevel
 - o 1 waterafstotende buitenverlichtingarmatuur

Zonnepanelen worden geplaatst indien noodzakelijk voor het E-peil.

03.03.02 Diverse voorziening

In elke woning is de aansluitmogelijkheid voorzien voor telefonie, 1 aansluiting in de woonkamer. De aansluiting zelf dient door de koper aangevraagd te worden bij de maatschappij, de aansluitkosten zijn dus niet inbegrepen.

De bedrading voor de aansluiting op het kabeltelevisienet en UTP-kabel is voorzien in de woonkamer van elke woning. De aansluiting zelf dient door de koper bij de maatschappij aangevraagd te worden, de aansluitkosten zijn dus niet inbegrepen.

03.04 Verwarmingsinstallatie

Elke woonunit beschikt over een individuele lucht-water warmtepomp. Dit met een vermogen om bij -10°C buitentemperatuur in de leefruimte 22°C, in de keuken 22°C, in de badkamer 24°C en in de slaapkamers 18°C binnentemperatuur te garanderen.

De binnen-unit wordt geplaatst in de berging, de buitenunit op het dak.

Het warm water wordt eveneens geproduceerd door de warmtepomp die voorzien is van een ingebouwde boiler of naast staande boiler.

In de te verwarmen ruimtes wordt geopteerd voor een warmteafgifte systeem onder de vorm van vloerverwarming conform de voorschriften van de installateur en ingewerkt in de vloeropbouw / dekvloer.

De verwarming wordt gestuurd via een digitale thermostaat in de leefruimte.

03.05 Verluchtingen / ventilatie

Alle woningen worden uitgevoerd in overeenstemming met de nieuwe ventilatiewetgeving en de bepalingen volgens de EPB-verslaggever. Mogelijke uitvoeringen van ventilatie kunnen de volgende zijn: Type C+ of type D

03.06 Vast meubilair

03.06.01 Keukeninrichting

De keukeninrichting omvat het leveren en plaatsen van alle meubilair en toestellen zoals hierna vermeld en conform het plan van de leverancier in bijlage .

- onder –en bovenkasten met deuren met bekleding (kleur te kiezen uit voorgelegde kleurstalen)
- aanrecht met spoelbak, verlek en mengkraan
- inbouwkoelkast met diepvriesvak
- inbouw vitro-keramische kookplaat (4 zones)
- dampkap boven kookfornuis met aansluiting op afvoerkanaal
- vaatwasmachine
- oven en microgolf

De voorziene handelswaarde (inclusief BTW en plaatsing) bedraagt voor de woningen :

Woningen: 10.500 euro

De leveringen van de keuken en toestellen dient te gebeuren via een leverancier aan te duiden door de bouwheer-promotor.

03.06.02 Badkamerinrichting

Dit artikel omvat het leveren en het plaatsen van alle badkamermeubilair met inbegrip van alle sanitaire toestellen en hun toebehoren.

De voorziene handelswaarde (inclusief BTW en plaatsing) bedraagt voor de woningen met volgende opstelling :

5.500 euro voor woningen : (2 wc's, 1 bad, 1 douche, 1 dubbel badkamerlavabo en 1 handwasbakje)

De levering van het sanitair en toestellen dient te gebeuren via een leverancier aan te duiden door de bouwheer – promotor.

03.07 Schoonmaak en opleveringen

Minimum 2 weken voor de oplevering worden de kopers schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en tijdstip van de oplevering.

De woningen worden “bezemschoon” opgeleverd, met uitzondering van het sanitair, de tegelwerken en de beglazing die “schoon” opgeleverd worden.

HOOFDSTUK 4

Algemene verkoopvoorwaarden

04.01 Algemeen principe

De woningen worden verkocht “sleutel op de deur” overeenkomstig de plannen en tekeningen van de architect en conform het verkooplastenboek, dat de koper erkent te hebben ontvangen.

Wederkoop door de koper is slechts toegestaan ten vroegste na de voorlopige oplevering.

04.02 Plannen en tekeningen

Alle op de plannen en tekeningen of in het verkooplastenboek opgegeven maten en maatsijfers zijn plusminus maten.

Kleine verschillen in min of meer die mochten vastgesteld worden na afwerking of bij de voorlopige oplevering worden beschouwd als gedoogzaamheden. In geen enkel geval kunnen de partijen zich eventueel op onbelangrijke afwijkingen beroepen om een vordering tot schadeloosstelling in te stellen of de ontbinding van de koop te eisen.

De meubels of kasten, eventueel aangeduid op de plannen van de architect zijn louter illustratief en niet bindend van aard, alleen het meubilair uitdrukkelijk vermeld in de “Beknopte Technische Beschrijving” is voorzien.

04.03 Wijzigingen

De wijzigingen die aan het onderhavige verkooplastenboek op verzoek van de koper zouden aangebracht worden, mogen enkel en alleen de afwerking betreffen, Het is niet mogelijk de ruwbouw, de dragende structuur, schouw- of leidingsschachten, gevel of dakelementen te wijzigen.

De verkoper behoudt zich het recht voor wijzigingen aan te brengen aan de voornoemde documenten, hetzij deze hem door de bevoegde overheid zouden opgelegd worden of door de regels der kunst zouden worden ingegeven, of door de architect nodig geacht kunnen worden.

De wijzigingen die zouden aangebracht worden op aanvraag van de kopers mogen dus enkel betrekking hebben op de voltooiing van het privaat gedeelte.

Iedere door de koper gevraagde wijziging/supplement wordt door de koper schriftelijk goedgekeurd nadat hem de meerprijs door de bouwheer is bekendgemaakt. Op iedere meerprijs wordt door de bouwheer-promotor een coördinatiefee van 15% aangerekend. Wijzigingen en supplementen geven aanleiding tot verlenging van de uitvoeringstermijn.

Alle door de koper gewenste wijzigingen worden voorafgaandelijk aan de projectverantwoordelijke van Van Looy Bouwgroep nv meegedeeld. Deze projectverantwoordelijke zal ze dan verwerken in de uitvoeringsplannen van het gebouw. Deze plannen worden steeds ter goedkeuring voorgelegd aan de klant (tesamen met eventuele bijhorende financiële consequenties) die ze dan ook ter controle en goedkeuring zal ondertekenen. Pas na de ondertekening komen deze wijzigingen in aanmerking voor uitvoering.

Er worden geen verrekeningen in min toegestaan en de overdracht van (een deel van) het beschikbare budget van 1 leverancier naar een andere is niet mogelijk. Niet opgebruikte budgetten zijn niet recupereerbaar.

De meerprijs voor wijzigingen en supplementen aan de ruwbouw wordt gefactureerd tesamen met schijf 4. De wijzigingen/supplementen met betrekking tot de afwerking worden als volgt gefactureerd : 50% tesamen met schijf 8 en 50% bij voorlopige oplevering (schijf 11).

04.04 Materialen

De bouwheer-promotor mag te allen tijde materialen vermeld in het verkooplastenboek vervangen door andere gelijksoortige en gelijkwaardige materialen, doch op uitdrukkelijke voorwaarde dat de kwaliteit niet minderwaardig is t.a.v. de oorspronkelijke voorziene materialen.

04.05 Zetting van het gebouw

De krimp –en zettingsbarstjes die zouden ontstaan ten gevolge van de normale of gedeeltelijke zetting van het gebouw, vallen niet onder de verantwoordelijkheid van de bouwheer-promotor of de architect, zij mogen derhalve geen aanleiding geven tot het uitstellen van betalingen. Het gaat hier immers om verschijnselen inherent aan de materialen en de nieuwbouw.

04.06 Architectuurplannen en erelonen

Het ereloon van de architect is begrepen in de verkoopprijs. Indien echter op vraag van de koper wijzigingen aan de plannen dienen aangebracht te worden zal dit wel afzonderlijk gehonoreerd worden,

voor zover deze wijzigingen een impact zouden hebben op de uitvoeringsplannen gesloten ruwbouw van het gebouw in kwestie. In dat geval worden eventuele studiekosten voorafgaandelijk medegedeeld aan de koper.

04.07 Leveringen en keuzes van materialen

Alle leveringen van keuken- en badkamermeubelen, binnendeuren, tegels e.a. gebeuren door de leveranciers aangeduid door de verkoper. Op de eerste vraag van de verkoper zal de koper zijn keuzes voor de keuken, het sanitair, de vloeren en eventueel ander te kiezen materiaal vastleggen bij de door de verkoper gekozen onderaannemer/leverancier. Deze uitnodiging zal per aangetekend schrijven of per e-mail betekend worden. Vanaf datum van deze betekening heeft de koper 45 kalenderdagen om zijn keuzes vast te leggen. Daarna heeft de verkoper het recht de standaard materialen, conform het verkooplastenboek, te plaatsen. De periode van 45 kalenderdagen kan door de verkoper eenzijdig ingekort worden indien de vooruitgang van de werken dit noodzakelijk maakt.

04.08 Bezoek van de werf

Een bezoek van de bouwplaats is enkel mogelijk op volgende voorwaarden :

- Enkel na afspraak en in aanwezigheid van een verantwoordelijke van Van Looy Bouwgroep nv. en dit tijdens de normale werkuren en voor zover er van een normale werfactiviteit sprake is.

Toegang op de werf gebeurt steeds op eigen risico en zonder dat de bezoeker enig verhaal tegen de aannemer of bouwheer kan uitoefenen voor eventuele ongevallen waarvan hijzelf, zijn familieleden of gemandateerden het slachtoffer zouden worden. Zelfs indien het ongeval het gevolg zou zijn van niet in acht genomen veiligheidsnormen.

Het maximum aantal bezoeken aan de werf beperkt zich tot 2 maal.

04.09 Postinterventiedossier

De verkoper levert binnen de 6 maanden na de oplevering van de werken een postinterventiedossier af.

04.09 Tienjarige aansprakelijkheid en definitieve oplevering

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

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

De definitieve oplevering vindt plaats 1 jaar na de voorlopige oplevering. Binnen deze periode dienen de verborgen gebreken gemeld te worden. De bouwheer blijft tot waarborg gehouden van de lichte verborgen gebreken (dit zijn gebreken die de stabiliteit van het gebouw niet in het gedrang brengen) gedurende de periode van 1 jaar na de voorlopige oplevering. Na deze periode blijft hij enkel voor de zware verborgen gebreken verantwoordelijk gedurende de periode van 10 jaar na voorlopige oplevering.

Eens er schriftelijk werd overgegaan tot voorlopige oplevering is de bouwheer-promotor niet meer verantwoordelijk voor zichtbare gebreken (art. 1642 Burgerlijke Wetboek). Zichtbare gebreken die zich bijgevolg later manifesteren dan de voorlopige oplevering vallen niet onder de verantwoordelijkheid van de bouwheer-promotor en vormen geen reden tot het weigeren van een definitieve oplevering.

Indien de definitieve oplevering, na een uitnodiging per aangetekend schrijven, wordt geweigerd omwille van een zichtbaar gebrek dat zich manifesteerde na de voorlopige oplevering, wordt de definitieve oplevering als voltooid beschouwd.

04.12 Termijnen/Weerverletdagen

Als werkdagen worden niet aangerekend: onwerkbaar dagen, zaterdag, zondag, wettelijke feestdagen, jaarlijkse vakantiedagen en compensatie rustdagen.

Weerverlet of onwerkbaar 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° Celsius, geverifieerd conform KMI lijsten. Waarbij de bodem om 7.00 u 's ochtends bedekt is met sneeuw, waarop de windsnelheid 60 km/h overschrijdt, waarbij het opruimen of herstellen van de opgelopen schade uitgevoerd wordt etc.

Tevens wordt er verwezen naar de instanties van de bouwnijverheid. Wanneer door verschillende regenverlet- of sneeuwverletdagen na elkaar er niet meteen terug kan gewerkt worden door gevolgen van deze sneeuw/regen zal een extra weerverletdag toegekend worden.

Ook het redelijkerwijs niet kunnen uitvoeren van vorstgevoelige werken (bezetting, chape, ...) zullen beschouwd worden als vriesverletdagen.

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

De voorlopige oplevering van privatieve delen kan ten vroegste plaatsvinden 100 werkdagen na de facturatie en betaling van schijven 6 en 7 van de verkoopsovereenkomst en/of de definitieve goedkeuring van de klant voor de verrekeningen van zijn keuzes.



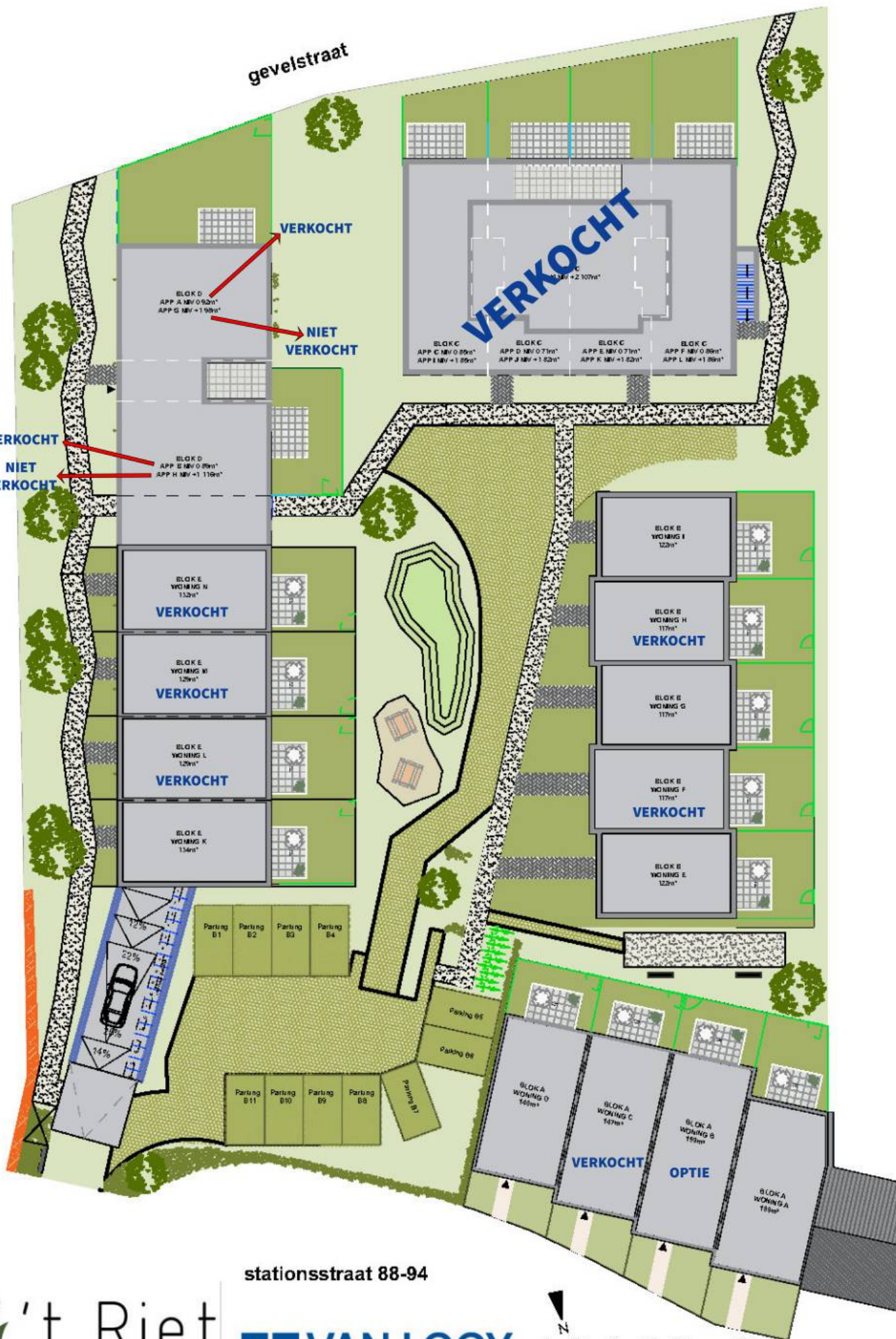












't Riet

STATIONSTRAAT 88-94
3110 ROTTERDAM

VAN LOOY
BOUWGROEP



0 2.5 5 7.5 10m
1:250

30/03/2023

DE AANGEDUIDE MATEN ZIJN LOUWER INDICATIEF.
LOS MEUBILAIR IS FIGURATIEF EN NIET INBEGREPEN.
MATERIALEN AFWERKING CFR. LASTENBOEK.



BLOK A WONINGEN

WONING A	188.83m ²
WONING B	159.15m ²
WONING C	147.22m ²
WONING D	140.06m ²

PERCEEL A	136.28m ²
PERCEEL B	128.27m ²
PERCEEL C	118.61m ²
PERCEEL D	115.05m ²



DE AANGEDEUDE MATEN ZIJN LOUWER INDICATIEF.
LOS MEUBILAIR IS FIGURATIEF EN NIET INBEGREPEN.
MATERIALEN AFWERKING CFR. LASTENBOEK.





BLOK A WONINGEN

WONING A	188.83m ²
WONING B	159.15m ²
WONING C	147.22m ²
WONING D	140.06m ²

PERCEEL A	136.28m ²
PERCEEL B	128.27m ²
PERCEEL C	118.61m ²
PERCEEL D	115.05m ²



DE AANGEDUIDE MATEN ZIJN LOUWER INDICATIEF.
LOS MEUBILAIR IS FIGURATIEF EN NIET INBEGREPEN.
MATERIALEN AFWERKING CFR. LASTENBOEK.





BLOK A WONINGEN

WONING A	188.83m ²
WONING B	159.15m ²
WONING C	147.22m ²
WONING D	140.06m ²

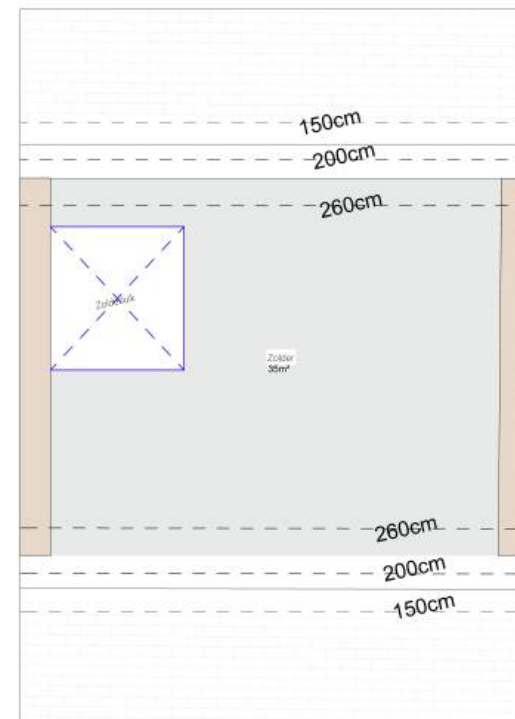
PERCEEL A	136.28m ²
PERCEEL B	128.27m ²
PERCEEL C	118.61m ²
PERCEEL D	115.05m ²

WONING D

WONING C

WONING B

WONING A



DE AANGEDUIDE MATEN ZIJN LOUWER INDICATIEF.
LOS MEUBILAIR IS FIGURATIEF EN NIET INBEGREPEN.
MATERIALEN AFWERKING CFR, LASTENBOEK.


VERDIEPING

13/04/2023



BLOK A WONING A

WONING	188.83m ²
TERRAS	9.10m ²
TUIN	20.96m ²
VOORTUIN	26.51m ²
PERCEEL	133.00m ²

INKOM	3.47m ²
WC	1.44m ²
BERGING	4.54m ²
KEUKEN	9.03m ²
LEEFRUIMTE	44.58m ²



DE AANGEDUIDE MATEN ZIJN LOUWER INDICATIEF.
LOS MEUBILAIR IS FIGURATIEF EN NIET INBEGREPEN.
MATERIALEN AFWERKING CFR. LASTENBOEK.



GELIJKVLOERS

0 0.5 1 1.5 2m

23/10/2024

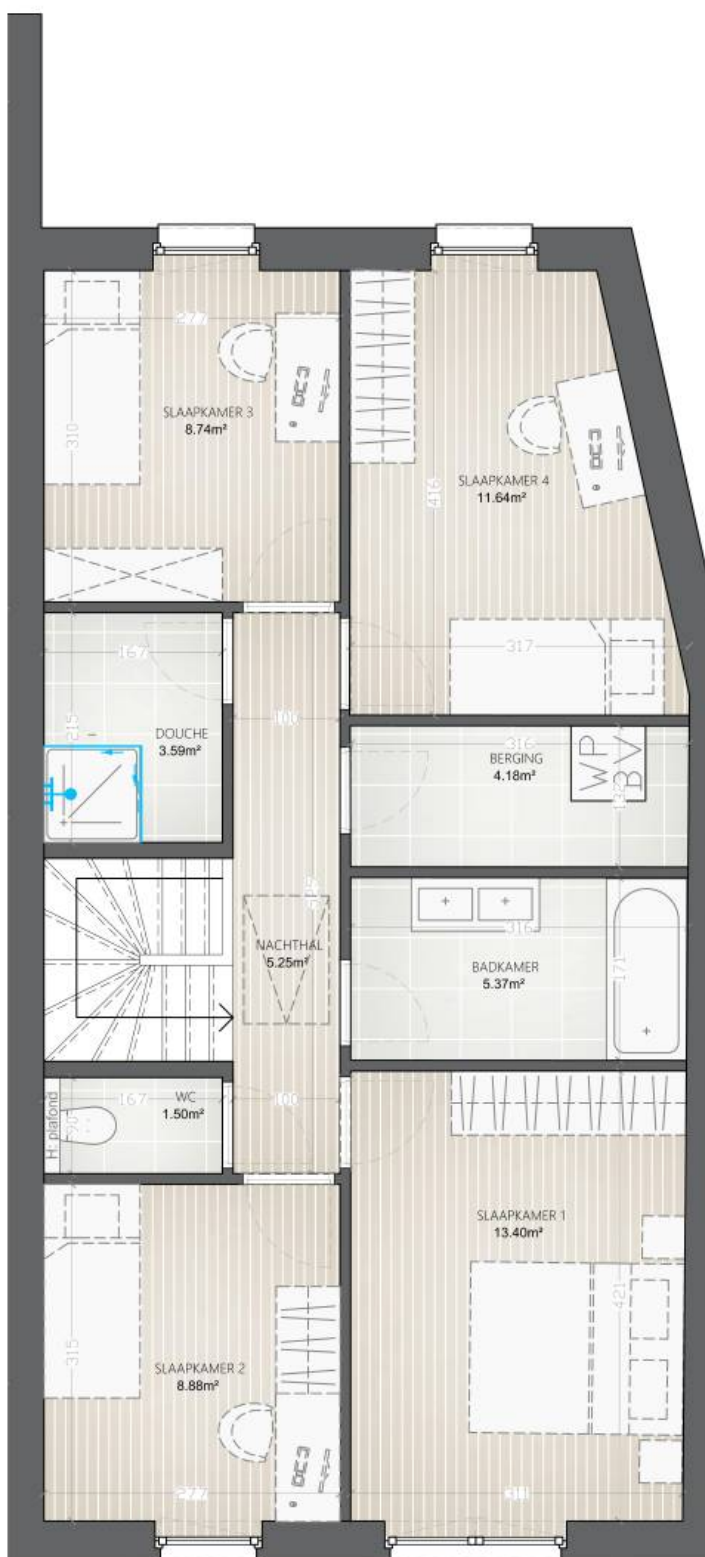




BLOK A WONING A

WONING	188.83m ²
TERRAS	9.10m ²
TUIN	20.96m ²
VOORTUIN	26.51m ²
PERCEEL	133.00m ²

SLAAPKAMER 1	13.40m ²
SLAAPKAMER 2	8.88m ²
SLAAPKAMER 3	8.74m ²
SLAAPKAMER 4	11.64m ²
BADKAMER	5.37m ²
BERGING	4.18m ²
WC	1.50m ²
NACHTHAL	5.25m ²
DOUCHEKAMER	3.59m ²



DE AANGEDUIDE MATEN ZIJN LOUWER INDICATIEF.
LOS MEUBILAIR IS FIGURATIEF EN NIET INBEGREPEN.
MATERIALEN AFWERKING CFR. LASTENBOEK.



VERDIEPING



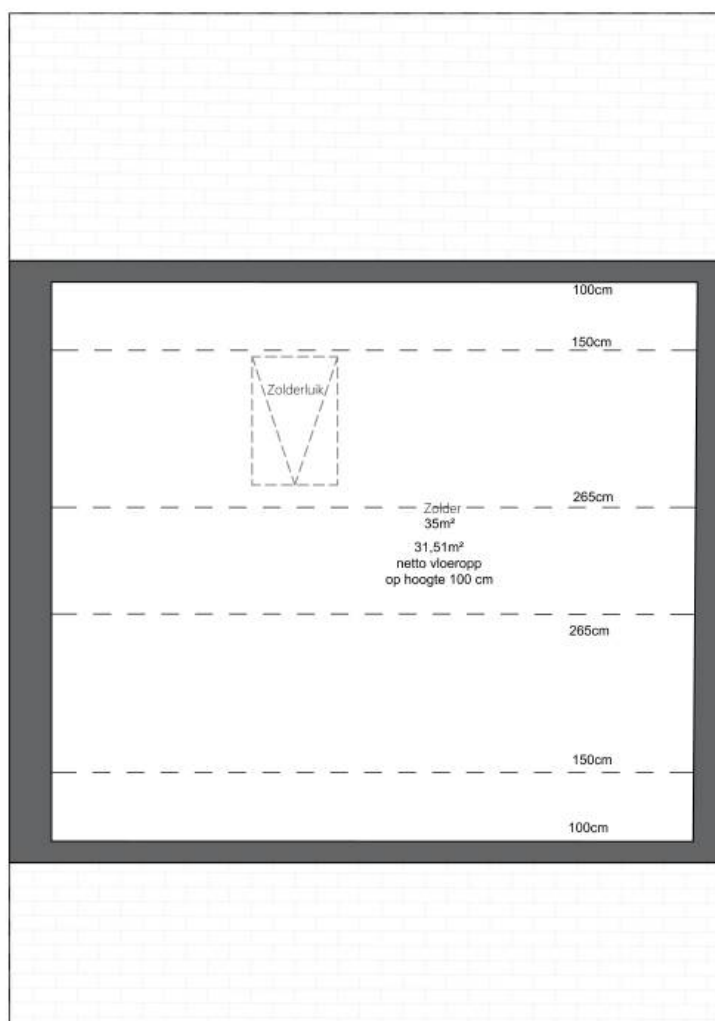
23/10/2024



BLOK A WONING A

WONING	188.83m ²
TERRAS	9.10m ²
TUIN	20.96m ²
VOORTUIN	26.51m ²
PERCEEL	133.00m ²

ZOLDER 35m²



DE AANGEDUIDE MATEN ZIJN LOUWER INDICATIEF.
LOS MEUBILAIR IS FIGURATIEF EN NIET INBEGREPEN.
MATERIALEN AFWERKING CFR. LASTENBOEK.



Zolder

0 0.5 1 1.5 2m

23/10/2024



BLOK A WONING B

WONING	159.15m ²
TERRAS	9.10m ²
TUIN	14.90m ²
VOORTUIN	21.10m ²
PERCEEL	123.24m ²

INKOM	3.47m ²
WC	1.44m ²
BERGING	4.79m ²
KEUKEN	8.09m ²
LEEFRUIMTE	48.33m ²



DE AANGEDUIDE MATEN ZIJN LOUWER INDICATIEF.
LOS MEUBILAIR IS FIGURATIEF EN NIET INBEGREPEN.
MATERIALEN AFWERKING CFR. LASTENBOEK.



GELIJKVLOERS

0 0.5 1 1.5 2m

23/10/2024

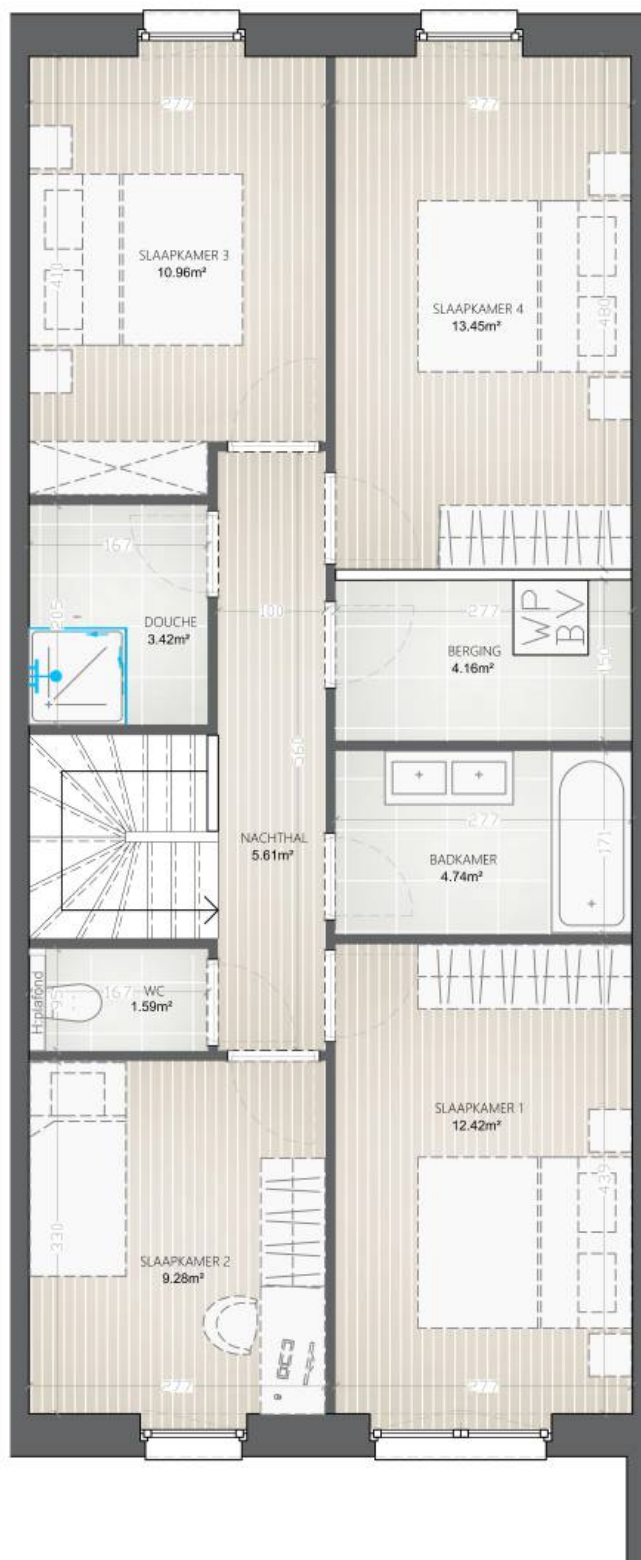




BLOK A WONING B

WONING	159.15m ²
TERRAS	9.10m ²
TUIN	14.90m ²
VOORTUIN	21.10m ²
PERCEEL	123.24m ²

SLAAPKAMER 1	12.42m ²
SLAAPKAMER 2	9.28m ²
SLAAPKAMER 3	10.96m ²
SLAAPKAMER 4	13.45m ²
BADKAMER	4.74m ²
DOUCHEKAMER	3.42m ²
BERGING	4.16m ²
WC	1.59m ²
NACHTHAL	5.61m ²



DE AANGEDUIDE MATEN ZIJN LOUWER INDICATIEF.
LOS MEUBILAIR IS FIGURATIEF EN NIET INBEGREPEN.
MATERIALEN AFWERKING CFR. LASTENBOEK.



VERDIEPING



23/10/2024



BLOK B WONINGEN

WONING E	121.85m ²
WONING F	117.56m ²
WONING G	117.56m ²
WONING H	117.56m ²
WONING I	121.85m ²
PERCEEL E	157.16m ²
PERCEEL F	134m ²
PERCEEL G	126.29m ²
PERCEEL H	118.43m ²
PERCEEL I	113.74m ²



DE AANGEGEVENDE MATEN ZIJN LOUTER INDICATIEF.
LOS MEUBILAIR IS FIGURATIEF EN NIET INBEGREPEN.
MATERIALEN AFWERKING CFR. LASTENBOEK.





BLOK B WONINGEN

WONING E	121.85m ²
WONING F	117.56m ²
WONING G	117.56m ²
WONING H	117.56m ²
WONING I	121.85m ²
PERCEEL E	157.16m ²
PERCEEL F	134m ²
PERCEEL G	126.29m ²
PERCEEL H	118.43m ²
PERCEEL I	113.74m ²



DE AANGEDUIDE MATEN ZIJN LOUWER INDICATIEF.
LOS MEUBILAIR IS FIGURATIEF EN NIET INBEGREPEN.
MATERIALEN AFWERKING CFR. LASTENBOEK.



VERDIEPING



BLOK B WONING I

WONING	121.94m ²
TERRAS	9.10m ²
TUIN	25.14m ²
VOORTUIN	14.07m ²
PERCEEL	113.74m ²

INKOM	3.08m ²
WC	1.39m ²
BERGING	3.22m ²
KEUKEN	6.55m ²
LEEFRUIMTE	32.76m ²



DE AANGEDUIDE MATEN ZIJN LOUWER INDICATIEF.
LOS MEUBILAIR IS FIGURATIEF EN NIET INBEGREPEN.
MATERIALEN AFWERKING CFR. LASTENBOEK.



GELIJKVLOERS

0 0.5 1 1.5 2m

23/10/2024





BLOK B WONING I

WONING	121.94m ²
TERRAS	9.10m ²
TUIN	25.14m ²
VOORTUIN	14.07m ²
PERCEEL	113.74m ²

SLAAPKAMER 1	11.24m ²
SLAAPKAMER 2	10.73m ²
BUREAU	8.10m ²
BADKAMER	7.60m ²
BERGING	3.54m ²
WC	1.29m ²
NACHTHAL	4.13m ²



DE AANGEDUIDE MATEN ZIJN LOUWER INDICATIEF.
LOS MEUBILAIR IS FIGURATIEF EN NIET INBEGREPEN.
MATERIALEN AFWERKING CFR. LASTENBOEK.



VERDIEPING

0 0.5 1 1.5 2m

23/10/2024



BLOK E WONING

WONING N	131.82m ²
WONING M	129.18m ²
WONING L	129.18m ²
WONING K	134.01m ²

PERCEEL N	115.14m ²
PERCEEL M	112.69m ²
PERCEEL L	115.52m ²
PERCEEL K	114.36m ²



DE AANGEDEUIDE MATEN ZIJN LOUWER INDICATIEF.
LOS MEUBILAIR IS FIGURATIEF EN NIET INBEGREPEN.
MATERIALEN AFWERKING CFR. LASTENBOEK.



GELIJKVLOERS

24/08/2023





BLOK E WONING +1

WONING N	131.82m ²
WONING M	129.18m ²
WONING L	129.18m ²
WONING K	134.01m ²

PERCEEL N	115.14m ²
PERCEEL M	112.69m ²
PERCEEL L	115.52m ²
PERCEEL K	114.36m ²



DE AANGEDEUIDE MATEN ZIJN LOUWER INDICATIEF.
LOS MEUBILAIR IS FIGURATIEF EN NIET INBEGREPEN.
MATERIALEN AFWERKING CFR. LASTENBOEK.



WONING N

WONING M

WONING L

WONING K



VERDIEP

24/08/2023



BLOK E WONING K

WONING	134.1m ²
TERRAS	9.10m ²
TUIN	28.22
PERCEEL	116.44m ²

INKOM	3.72m ²
WC	1.39m ²
BERGING	4.84m ²
KEUKEN	7.47m ²
LEEFRUIMTE	35.02m ²



DE AANGEDUIDE MATEN ZIJN LOUWER INDICATIEF.
LOS MEUBILAIR IS FIGURATIEF EN NIET INBEGREPEN.
MATERIALEN AFWERKING CFR. LASTENBOEK.



GELIJKVLOERS

0 0.5 1 1.5 2m

23/10/2024



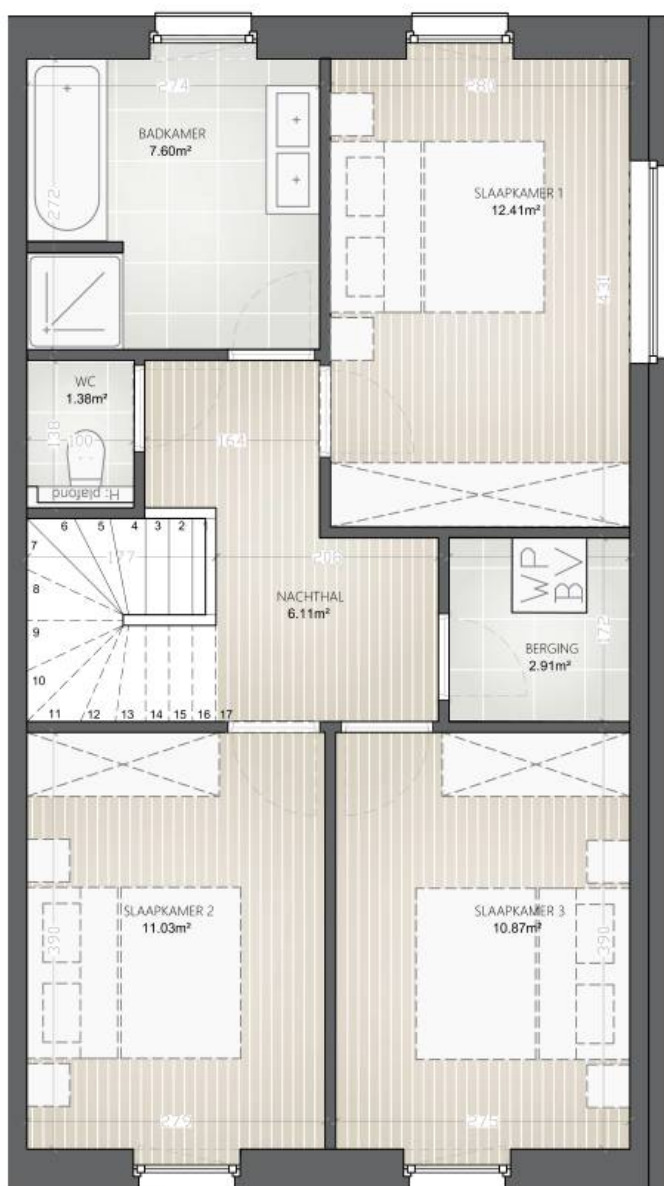


BLOK E WONING K

WONING	134.01m ²
TERRAS	9.10m ²
TUIN	28.22m ²
PERCEEL	116.44m ²

SLAAPKAMER 1	12.41m ²
SLAAPKAMER 2	11.03m ²
SLAAPKAMER 3	10.87m ²

BADKAMER	7.60m ²
BERGING	2.91
WC	1.38m ²
NACHTHAL	6.11m ²



DE AANGEDUIDE MATEN ZIJN LOUWER INDICATIEF.
LOS MEUBILAIR IS FIGURATIEF EN NIET INBEGREPEN.
MATERIALEN AFWERKING CFR. LASTENBOEK.



VERDIEPING



23/10/2024



www.vanlooybouwgroep.com

Rijmenamseweg 83, 2820 Bonheiden

+32 15 52 77 05 ▪ info@vanlooybouwgroep.com