



## Commercieel lastenboek

Woningen BLOK J, K, L

**GROENLOO**

Streekbaan, 1800 Koningslo - Vilvoorde

Bouwheer ACASA projects nv

by BONTINCK architecture & engineering

verkopende partij: Strategica

# ACASA

## **BONTINCK Architecture and Engineering**

Het fundament voor het bureau werd in de jaren '20 van de vorige eeuw gelegd door Georges Bontinck. Later hebben zoon Dirk en kleinzoon John Bontinck het architectenbureau voortgezet. Onder hun bezielende leiding is het bedrijf geëvolueerd tot het dynamische en up-to-date architectenbureau van vandaag.

Het team van Bontinck Architecture and Engineering telt een dertigtal allround toparchitecten.

Elk project wordt gezamenlijk uitgevoerd door een team van meerdere ervaren professionals, die uitstekend op elkaar zijn afgestemd. Ieder project is hierdoor altijd in veilige en vertrouwde handen, ook bij onverhoopte uitval van een teamlid.

Elke architect binnen het team is gelijktijdig betrokken bij meerdere projecten, zowel grote als kleine. Bontinck Architecture and Engineering heeft bewust gekozen voor deze werkwijze, zodat het gehele team altijd is voorbereid op nieuwe uitdagingen en de continuïteit van ieder project is gewaarborgd.



## ACASA projects – 20 jaar visie op wonen

Acasa bestaat uit een dynamisch team met jarenlange ervaring in de ontwikkeling van residentieel vastgoed in Oost- en West-Vlaanderen, met uitbreiding naar de Vlaamse rand rond Brussel. Vandaag realiseert Acasa circa 100 woonunits per jaar.

We bieden uitsluitend woningen en appartementen op uitstekende centrumlocaties, optimaal georiënteerd, afgewerkt met duurzame materialen en innovatieve technieken. Dit garandeert een permanente meerwaarde voor de toekomst.

We bouwen met steen, glas, staal enzovoort. En **met hart en ziel**. We willen de wereld mooier maken, en daarom hebben we oog voor architectuur en levenskwaliteit. Maar we willen ook op andere vlakken ons steentje bijdragen. Daarom steunen we **Thaleia**, een toonaangevend woonproject waar volwassenen met een beperking onder begeleiding toch volwaardig kunnen wonen. En samen met **Natuurpunt** bouwen we een bos want voor elke verkoop die gerealiseerd wordt sponsoren we 10 m<sup>2</sup> nieuw bos in Vlaanderen.





## **Wonen in Groenloo – rust, natuur & charme**

Groenloo wordt een duurzame woonwijk binnen de Brusselse ring. De wijk zal een groene parkzone voorzien van 1,9 hectare en wordt gebouwd op de voormalige Kodaksite.

De combinatie van de uitstekende ligging en de groene omgeving is werkelijk uniek. De wijk komt in de vallei van de Tangebeek te liggen: een interessant landschap met veel mooie natuurelementen. Dankzij het duurzame karakter van Groenloo blijft de groene omgeving zoveel mogelijk behouden.

Door de verscheidenheid van eengezinswoningen met tuin en appartementen van verschillende groottes met elk hun eigen terras, heeft Groenloo een woonaanbod voor iedereen. Het project heeft een verkeersluw karakter en de urban villa's worden omarmd door de parkzone. Dit maakt van Groenloo een extra kindvriendelijke en rustige woonwijk.

**Kortom: het is goed wonen in Groenloo**



## Wonen in Groenloo – optimale locatie

Groenloo bevindt zich in het centrum van Koningslo, ten zuidwesten van het centrum van Vilvoorde, op circa 1 km van de grens met het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Koningslo is gelegen binnen de ring rond Brussel maar heeft een landelijk en groen karakter.

Het project wordt omarmd door de Steenstraat, Streekbaan, Pauwstraat en Kwakkelstraat. De groene en autoluwe woonwijk ligt op slechts 7 kilometer van het centrum van Brussel en is vlot bereikbaar via het openbaar vervoer. De combinatie van de uitstekende ligging van het projectgebied binnen de R0 en het landelijk karakter van de directe omgeving zijn werkelijk uniek.

Groenloo wordt gebouwd op de voormalige Kodaksite, nu het Athena Business Center. De site ligt te midden het rustige woongebied van Koningslo en vormt een mooie overgang tussen de bestaande woonwijk en achterliggende groene ruimte.

## Wonen in Groenloo – historiek

Koningslo is ontstaan rond de Romeinsesteenweg en de Steenweg, ter hoogte van de voormalige Kodak-site, en is historisch gezien sterk verbonden met de holle weg van de Kwakkelstraat en de groene omgeving eromheen.

De vallei maakt het gebied tot een interessant landschap met vele kleine elementen, onder andere enkele holle wegen. De Kwakkelstraat is een deel van een overgebleven holle weg die het hoger gelegen plateau met de vallei van de Tangebeek verbindt. Deze holle weg is een belangrijk landschappelijk element voor het projectgebied.

De huidige gebouwen werden in de jaren '60 van de vorige eeuw opgericht door Kodak en gedurende tientallen jaren rolden de fotorolletjes er van de band.

Begin jaren '90 stopte Kodak de productie in Koningslo waarop Banimmo de site omvormde tot kantoren. Het Athena Business Center, met huurders als ISS en Neovia, is geboren.

Vanaf 2017 werd samen met de stad Vilvoorde nagedacht over een nieuwe invulling van het grote industriële terrein. Rekening houdend met de bredere omgeving, valt de keuze op een residentiële woonfunctie. Ondertussen stonden de gebouwen grotendeels leeg, op enkele huurders (zoals Lyreco en Fitenergy) na.

In september 2018 koopt Acasa de voormalige Kodak-site aan en wordt achter de schermen hard gewerkt om het project, dat de naam Groenloo krijgt, verder vorm te geven.



## Wonen in Groenloo – architectuur

Met Groenloo wordt er ingezet op **architectuur**, reden voor de samenwerking met Bontinck architecten. Dit bureau heeft ondertussen naam gemaakt en ontwierp reeds talloze bijzondere gebouwen.

Blok J, K, L voorziet **16 eengezinswoningen**, met terras en tuin die uitgeven op de gemeenschappelijke groenzone. Zo wordt het groene karakter van de site versterkt en extra privacy gecreëerd.

**Parking en fietsenstalling** zijn voorzien in de ondergrondse parking onder blok H of EFG.

Alle woningen bestaan uit twee verdiepingen met een zolderruimte onder het hellend dak.

De **materialisatie** van de woningen wordt zo gekozen dat er frisse, moderne uitstraling wordt gecreëerd.

Om de robuustheid van de architectuur verder te definiëren, alsook de differentiatie en identiteit van elke woonunit, is er gekozen voor een waaier van raamopeningen in verschillende proporties en groottes. Deze worden in een systematisch manier herhaald en gecombineerd om het finale beeld van de blokken te krijgen.





## Wonen in Groenloo- korte rondleiding

Groenloo zal in totaal huisvesting geven aan zo'n 220 gezinnen, aansluitend aan een groen park van bijna 2 hectare.

Groenloo wordt een duurzame wijk die focust op BEN-woningen en quasi waterneutraal zal zijn. De nieuw aan te leggen wegen worden autoluw, parkeren gebeurt grotendeels ondergronds en deelmobiliteit zoals deelwagens en deelfietsen worden in dit project voorzien. Naast wonen biedt Groenloo ook plaats aan kleinschalige buurtfuncties en een nieuwe politie-antenne.

**Kortom, duurzaam wonen in een groene wijk.**

Het project zal in **vier fases** uitgevoerd worden.

Er wordt rekening gehouden met de bepalingen van 'licht en zicht', zodat alle woonunits een optimale leefkwaliteit hebben. De **woningen** beschikken over een gezellige **tuin met terras**. Alle appartementen beschikken over **een ruime zonnige buitenruimte**.

Er wordt bijzondere aandacht besteed aan de **akoestische isolatie** tussen de verschillende woonunits. Scheidingswanden worden ontubbeld en voorzien van akoestische isolatie. Tussen de uitvulling en chape wordt een akoestische mat aangebracht.

Elke **woning** heeft de mogelijkheid om over een eigen privatieve **ondergrondse parkeerplaats te beschikken**. Daarnaast zijn er een aantal bezoekersparkings voorzien op de site.



## Wonen in Groenloo – wonen in een parktuin

Het project is in eerste orde een groen project. Om de aansluiting te garanderen met de naastliggende beekvallei en zijn karakteristieke holle wegen werd gekozen om een groot deel van het terrein niet te bebouwen. Het uitgangspunt is het verhogen van de biodiversiteit in combinatie met recreatie, natuur en sociale ontmoeting.

De parkzone heeft uitlopers die de urban villa's omarmen. Dankzij deze parkzone vinden niet alleen de bewoners van Groenloo, maar ook de omwonenden ruimte om te herademen in de stad.

Hier streven we op lange termijn naar het creëren en in stand houden van **kwalitatief en biologisch waardevol groen**. Door het creëren van een hoge natuurwaarde willen we ook een verhoging van biodiversiteit nastreven. Hierdoor zal de **natuurbeleving** in de parktuin voornamelijk bestaan uit een natuurlijk en duurzame groenvulling. Hierbij baseren we ons op de verschillende lagen van de horizontale bosopbouw, natuurlijke vegetatievormen (grasland – zoom – mantel – bos) en gecultiveerde vegetatievormen (speelgras & gazons, gemengde hagen, landschappelijke hagen).

Om tot een duurzaam en biodivers landschap te komen worden groenvormen gebruikt die van nature in een bosrandvegetatie voorkomen.

Dit alles volgens het detailplan van de architect, auteur der bouwplannen en/of volgens bijzondere plannen van tuinaanleg opgesteld door de architect, te verrekenen met de mede-eigendom of ten laste van de individuele woonentiteiten.

In samenwerking met de landschapsarchitect wordt een **duurzaam onderhoudsplan** opgesteld.



Natuurlijke vegetatietypes en streekeigen beplanting.

## Wonen in Groenloo – thuiskomen

Groenloo presenteert u deze 16 schitterende eengezinswoningen waarbij extra aandacht besteed wordt aan de architectuur. Door gebruik te maken van grote raampartijen wordt veel lichtinval gecreëerd.

Elke woning heeft de mogelijkheid om over een eigen privaatieve ondergrondse parkeerplaats te beschikken.

Daarnaast beschikken de woningen allen over een mooie **privatieve stadstuin met terras**.

Volgens detailplan van de architect, auteur der bouwplannen en/of volgens bijzondere plannen van tuinaanleg opgesteld door de architect, te verrekenen met de mede-eigendom of ten laste van de individuele woningen volgens afzonderlijke prijsopgave.

Voor de individuele woningen omvat de aanleg een **terras** in betonnen klinker, een gazon en een afsluiting met beplanting volgens grote en aanduiding op de plannen.

Elke woning beschikt eveneens over een **individuele tuinberging**, gekoppeld aan de woning.

Bij het bouwen van de woningen wordt gebruik gemaakt van de nieuwste materialen en technieken. Hierbij wordt extra aandacht besteed aan (akoestische) isolatie tussen de verschillende wooneenheden, alsook aan het creëren van duurzame, ecologische en energiezuinige woningen.

## Wonen in Groenloo – elektrische installatie

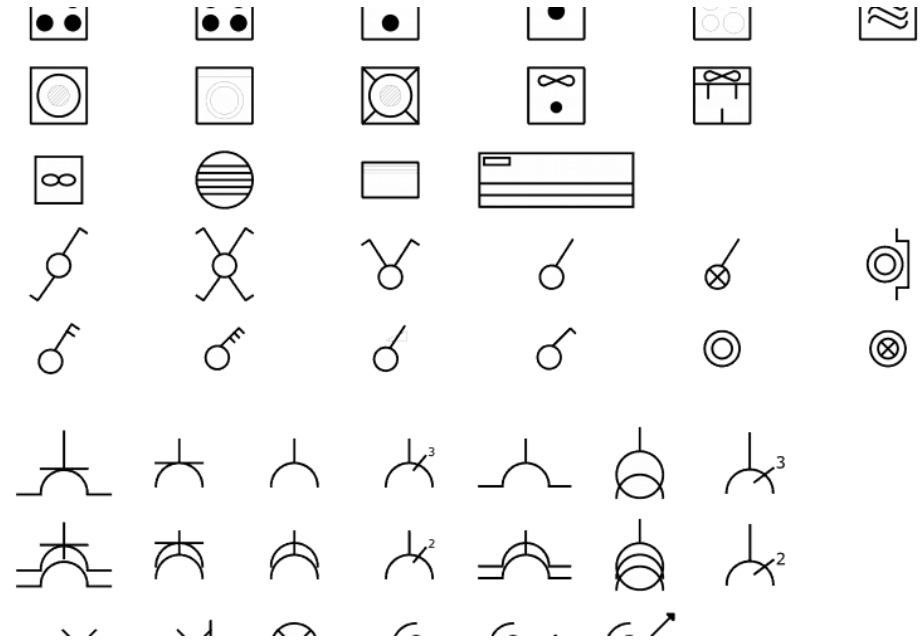
De installatie beantwoordt aan het Algemeen Reglement voor Elektrische Installaties en aan de voorschriften van de plaatselijke distributiemaatschappij. De installatie wordt uitgevoerd met VOB-draden in PVC buizen. De volledige installatie vertrekt vanaf de teller. De keuring gebeurt door een erkend controle-organisme.

De schakelaars en stopcontacten zijn ivoor wit en van het merk Niko of een gelijkwaardige variante.

Alle elektriciteitsleidingen worden in de muur verwerkt of worden voorzien in opbouw.

Er is verder een algemene hoofdschakelaar, een differentieelschakelaar 300 mA, een differentieelschakelaar 30 mA voor kringen badkamer en wasmachine, meerdere kringen voor de verlichting op basis van de standaard voorziene lichtpunten, meerdere kringen stopcontacten, met telkens maximum 8 enkele, dubbele of drievoudige contactdozen per kring, de nodige automatisatie smeltzekeringen.

De lichtpunten en stopcontacten worden uitgevoerd conform de vigerende normen inzake veiligheid.



De elektrische installatie is per ruimte, voor zover deze aanwezig is in de desbetreffende units, als volgt samengesteld:

**Inkomhal (indien aanwezig):**

- 1 lichtpunt bediend door 2 schakelaars
- 1 enkelvoudig stopcontact

**Living:**

- 2 lichtpunten bediend door 2 schakelaars
- 2 enkelvoudige stopcontacten
- 2 dubbele stopcontacten
- 1 aansluiting voor telefoon
- 1 aansluiting voor distributie
- 1 aansluiting voor UTP

**Hoofdslaapkamer:**

- 1 lichtpunt bediend door 2 schakelaars
- 3 enkelvoudige stopcontacten
- 1 aansluiting voor distributie
- 1 aansluiting voor UTP

**Slaapkamer(s):**

- 1 lichtpunt bediend door 1 schakelaar
- 2 dubbele stopcontacten
- 1 aansluiting voor UTP

**Toilet:**

- 1 lichtpunt bediend door 1 schakelaar

**Keuken:**

- 2 lichtpunten bediend door 2 schakelaars
- 2 dubbele stopcontacten
- 1 voeding kookplaat
- 1 stopcontact voor oven
- 1 stopcontact voor vaatwasser
- 1 voeding voor dampkap
- 1 stopcontact voor koelkast
- 1 stopcontact voor magnetron oven

**Berging:**

- 1 lichtpunt met 1 schakelaar
- 1 dubbel stopcontact voor versterker telefonie of UTP
- 1 aansluiting voor warmtepomp
- 1 aansluiting voor distributie
- 1 zekeringkast
- 1 stopcontact voor wasmachine (indien geen wasberging)
- 1 stopcontact voor droogkast / type condensatie (indien geen wasberging)

**Badkamer (en/of douchekamer indien voorzien):**

- 2 lichtpunten bediend door 2 schakelaars
- 1 dubbel stopcontact

**Nachthal (indien aanwezig; kan tevens dezelfde zijn als inkomhal):**

- 1 lichtpunt bediend door 2 schakelaars
- 2 enkelvoudige stopcontacten
- 1 aansluiting voor UTP

**Terras**

- 1 buitenstopcontact

## Wonen in Groenloo – sanitaire installatie

De badkamer en toilet mogen dan al één van de kleinere vertrekken van een woning zijn, voor de bewoners blijven ze heel belangrijk. Naast een **functionele indeling** moeten de sanitaire toestellen voorzien zijn op intensief gebruik. Omdat we er graag even tot rust komen kiezen wij voor zuiver vormgegeven sanitaire toestellen die daardoor het **ruimtelijk gevoel** ten goede komen.

De aanduidingen op de plannen zijn louter illustratief. Voor elke woning wordt een individueel voorstel uitgewerkt door Sax of gelijkwaardig volgens keuze van de promotor.

Sanitaire installatie: zie het bijzonder plan in bijlage opgemaakt per woonunit.

Badkamer:

- o ligbad en/of douche inclusief douchescherm (volgens uitvoering plan), witte kleur, met handsproeier en eengreepsmengkraan. Douches worden voorzien van een douchewand/deur.
- o wastafel(s), witte kleur, design badkamermeubel, met fraaie eengreepsmengkraan, reukafsnijder en spiegel

WC ('s):

- o hangtoilet met geluidsarme jachtbak met economische spoelingen, witte kleur;
- o handenwasser met koudwaterkraan

Alle aanvoerleidingen van water zijn in VPE-alu kunststof of een gelijkwaardige variant. Afvoerleidingen worden uitgevoerd in dikwandige PVC of PE. Het warm water wordt geproduceerd op aardgas. Buizenet naar de volgende toestellen, indien deze worden voorzien in de verkochte unit:

- Koud stadswater naar keukenspoeltafel, handwasser, bad, douche & lavabo's, vaatwasser, wasmachine, alsook naar de verwarmingsketel.
- Warm water naar keukenspoeltafel, bad, douche en lavabo('s).

De plaatsing is reeds in het bestek inbegrepen ten belope van de voorziene toestellen.



*Deze afbeeldingen zijn louter illustratief en niet bindend.*

## Wonen in Groenloo – de keuken

Per woning wordt een individuele keukenvoorstel uitgewerkt.

De keukenuitrusting is volledig volgens de configuratie van het lokaal: zie het bijzonder plan in bijlage opgemaakt per woonunit.

Ze is samengesteld uit kastelementen, zowel onderkasten en bovenkasten, van kwaliteitsfabrikaat volgens keuze van de promotor. Onder de kookplaat zijn 1 lade en 2 voorraادلaden voorzien. Een keukentafel is standaard niet voorzien.

De nodige elektro-huishoudelijke inbouwapparaten zijn voorzien zoals een vaatwasser, een multifunctionele combi-oven, een keramische kookplaat, een design dampkap met koolstoffilter (al dan niet geïntegreerd), een geïntegreerde koelkast met diepvriesvak, een dubbele spoelbak met ééngreepskeukenmengkraan, naargelang de uitrustings- en indelingsmogelijkheden van elke woning. Aan de kookplaat wordt tevens een spatwand voorzien.

Bovenstaande volgens definitief detail- en uitvoeringsplan opgesteld door de fabrikant en leverancier per woonst.



### Efficiënte aanraakbediening

Dankzij de efficiënte TouchControl-bediening kunt u snel het warmteniveau van de kookplaat instellen. Het agale oppervlak is gemakkelijk te reinigen en sluit naadloos aan op uw werkvlakken in de keuken.

### Vergroot uw kookopties

U kunt meer doen met deze kookplaat! Dankzij de uitbreidbare kookzone kunt u gerechten bereiden met pannen van een verschillende grootte.

### Direct overzicht van waar de kookplaat nog warm is

Dankzij de restwarmte-indicatoren vooraan de kookplaat hebt u onmiddellijk een duidelijk overzicht van alle gebieden op de kookplaat die nog afkoelen.



### Zuivere lijnen, zuivere lucht

Deze mooi ontworpen afzuigkap wordt aangedreven door een energie-efficiënte motor en wordt tegen de wand gemonteerd. Hij vermindert op doeltreffende wijze de keukenluchtjes, terwijl hij zijn steentje bijdraagt aan het uiterlijk en de sfeer van de ruimte.



### Houd uw keuken schoon en fris

Dit unieke, herbruikbare koolstoffilter bevat een speciaal materiaal dat een nog efficiëntere en snelle prestatie levert. Het filter hoeft handig genoeg nooit te worden vervangen. Nu kunt u altijd over een fris ruikende keuken beschikken.



### Duurzame verlichting

Geniet van de voordelen van LED-verlichting. Het heldere licht maakt het ideaal om werk bij te doen over het aanrecht, en daarbovenop is het duurzaam en energie-efficiënt.



### Veilige opslag voor zware items op elk niveau van uw koelkast

De leggers in deze koelkast zijn van veiligheidsglas, waardoor ze zware items kunnen ondersteunen.



### Intelligent design voor eenvoudige, goede reiniging

De binnenkant van deze koelkast heeft speciaal afgeronde hoeken voor een snelle, eenvoudige en efficiënte reiniging.



*Deze afbeeldingen zijn louter illustratief en niet bindend.*

## Wonen in Groenloo – bevoering en faience

Wij voorzien in de leefruimtes, keuken, badkamer, toilet, berging & inkomhal niet-gerectificeerde keramische tegels met een mooie handelswaarde van 30 €/m<sup>2</sup>, afmetingen gelijk aan 60/ 60cm. De bevoering wordt voorzien op een gladde chape of op een zandbed (dit volgens voorstel van bevoegd architect).

De plaatsing van de tegel is recht en standaard is een grijze voeg voorzien.

De bevoering van de nachthal en slaapkamers bestaat uit een **laminaat** bevoering. Indien de nachthal eveneens de inkomhal vormt, wordt een keramische tegel voorzien.

De handelswaarde en het type van vloeren en plinten bij onze leveranciers wordt hieronder samengevat:

Plaats	Handelswaarde vloer/m <sup>2</sup>	Type	Formaat	Plaatsing
Inkom	€ 30	keramische tegel	60 x 60	Recht
Wc	€ 30	keramische tegel	60 x 60	Recht
Woonkamer	€ 30	keramische tegel	60 x 60	Recht
Keuken	€ 30	Keramische tegel	60 x 60	Recht
Badkamer	€ 30	keramische tegel	60 x 60	Recht
Berging	€ 30	keramische tegel	60 x 60	Recht

De **plinten** zijn in watervaste MDF, voorzien van een witte primer. Deze plinten lopen doorheen alle ruimtes (met uitzondering van de berging, badkamer en toilet waar een bijhorende keramische plint voorzien is).



Het bad (voorzijde bad, voet- en hoofdeinde) wordt tot op plafondhoogte met faience voorzien.

Douches worden tot plafondhoogte met wandtegels voorzien. De handelswaarde van de tegel is 30 euro/m<sup>2</sup> exclusief BTW, afmetingen gelijk aan 60/60. De plaatsing is recht.



## Wonen in Groenloo – de deuren

De binnendeuren zijn vlakke schilderdeuren van het type tubespaan geplaatst in een houten bekleding.

Ze zijn voorzien van het nodige hang –en sluitwerk, slot en aluminiumkruk.

Tubespaandeuren hebben een hogere isolatiewaarde dan de meer courante honinggraad deuren. De tubespaandeur wordt dan ook aanzien als de deur met de beste prijs/kwaliteitverhouding.

Volgens de aanduiding op de commerciële plannen zijn dubbele, beglaasde en/of pivoterende deuren nimmer inbegrepen in de prijs. Optioneel kan hier steeds een voorstel voor worden opgemaakt.

Comfort en **veiligheid** staat voor alles, daarom is elke **privatieve inkomdeur** voorzien van een 3-puntsluiting. De inkomdeuren van de individuele woningen worden voorzien in PVC.

## Wonen in Groenloo – de trap

Er wordt in de woningen een trap in gestoomde beuk voorzien, behandeld met drie lagen vernis. Deze wordt geplaatst van het gelijkvloers naar de eerste verdieping en van de eerste naar de tweede verdieping. De trappen zijn voorzien van een borstwering en handgreep.



## Wonen in Groenloo – de zolder

Een vaste trap naar de zolder op de tweede verdieping wordt in basis steeds voorzien. Van de zolderverdieping worden de nachthal en technische berging afgewerkt (exclusief vloerbekleding) en afgesloten met een deur. De rest van de zolderverdieping is casco voorzien, zonder gipskarton afwerking, dakramen, sanitair en vloerbekleding...

Optioneel kan de koper de verdere afwerking van deze zolderverdieping als uitgewerkt, ondeelbaar pakket laten uitvoeren. Voor de uitwerking: zie het bijzonder plan in bijlage opgemaakt per woonunit.

O Ik wens de zolder niet te laten afwerken als ondeelbaar pakket.

O Ik wens de zolder wel te laten afwerken als ondeelbaar pakket voor € 27.000, exclusief btw. In deze prijs wordt de afwerking van de zolder als pakket voorzien zoals hieronder omschreven.

- Laminaat in slaapkamer en nachthal
- Keramische tegel in de badkamer en technische berging: niet-gerectificeerde keramische tegels met een handelswaarde van € 30/m<sup>2</sup>, afmetingen gelijk aan 60/ 60cm.
- Douche wordt tot plafondhoogte met wandtegels voorzien. De handelswaarde van de tegel is € 30/m<sup>2</sup> exclusief BTW, afmetingen gelijk aan 25/40. De plaatsing is recht.
- De plinten zijn in watervaste MDF, voorzien van een witte primer. Deze plinten lopen doorheen alle ruimtes (met uitzondering van de berging en badkamer waar een bijhorende keramische plint voorzien is).
- De binnendeuren zijn vlakke schilderdeuren van het type tubespaan geplaatst in een houten bekleding. Ze zijn voorzien van het nodige hang –en sluitwerk, slot en aluminiumkruk.
- 2 dakvlakvensters (94 x 160 cm)
- Badkamer: Voor elke woning wordt een individueel voorstel uitgewerkt door STG of gelijkwaardig volgens keuze van de promotor.
  - o Inloopdouche(volgens uitvoering plan), witte kleur, met handsproeier en eengreepsmengkraan.
  - o wastafel(s), witte kleur, design badkamermeubel, met fraaie eengreepsmengkraan, reukafsnijder en spiegel
  - o hangtoilet met geluidsarme jachtbak met economische spoelingen, witte kleur;
- Elektrische installatie voor kamer en badkamer:
  - o 4 lichtpunten bediend door 4 schakelaars
  - o 7 eenvoudige stopcontacten
  - o 1 aansluiting voor distributie
  - o 1 aansluiting voor UTP

De mogelijkheid voor zolderafwerking is onder voorbehoud van de fase van de bouwwerken. De verkopende partij zal u van deze mogelijkheid op de hoogte stellen.

## Wonen in Groenloo – lekker warm

Om het lekker warm te houden krijgt elk appartement zijn **individuele warmtepomp met geïntegreerde warmwaterboiler**.

Volgende temperaturen worden bereikt bij een buitentemperatuur van -10°C:

- living: 22 °C
- badkamer: 22 °C
- slaapkamers: 18 °C
- keuken 20 °C
- dag- en nachthal 16 °C ( enkel indien nodig)

## Wonen in Groenloo – lekker verlucht

Goede isolatie vereist ook goede ventilatie daarom voorzien wij per appartement een **ventilatie-healthbox type D warmteterugwinapparaat (WTW) unit met zomer by-pass**, dit conform de richtlijnen van de EPB-verslaggever.



Afbeelding illustratief en niet bindend

## Wonen in Groenloo – energiezuinig

Alle woningen voldoen aan de geldende EPB-eisen van 2023 en zijn dus BEN (bijna-energie neutraal) – woningen:

Maximaal S-peil	S 28
Maximaal E-peil	E 30
Maximale oververhitting	6.500kh

De verbruikskosten worden dan ook tot een absoluut minimum herleidt. En dat is niet alleen goed voor de portemonnee maar ook voor het milieu.

## Wonen in Groenloo – zonnepanelen

In basis wordt de woning niet voorzien van fotovoltaïsche zonnepanelen.

Optioneel kan de koper opteren voor de plaatsing van zonnepanelen waardoor de woning voldoet aan een verbeterd Epeil E20 of E10. Hierdoor geniet de koper van een verlaging van 50% van de onroerende voorheffing gedurende vijf jaar na aankoop bij E20, tot zelfs een 100% vrijstelling van de onroerende voorheffing voor 5 jaar bij E10.

O Ik wens geen zonnepanelen te voorzien.

O Ik wens wel zonnepanelen te voorzien voor € 2.850,00 € exclusief btw, voor E20.

Voor deze prijs wordt een installatie van 1.740 Wp voorzien, bestaande uit 4 zonnepanelen + een omvormer + zekeringsbord + keuring en indienstelling waardoor een Epeil E20 mogelijk gemaakt wordt.

O Ik wens wel zonnepanelen te voorzien voor € 5.400,00 € exclusief btw, voor E10.

Voor deze prijs wordt een installatie van 3.480 Wp voorzien, bestaande uit 8 zonnepanelen + een omvormer + zekeringsbord + keuring en indienstelling waardoor een Epeil E10 mogelijk gemaakt wordt.



## Wonen in Groenloo – personaliseren van de inrichting

Onze **kopersbegeleiding** staat klaar om te helpen met alle aspecten van inrichting van uw droomwoning. U zal namelijk een aantal keuzes moeten maken. De kopersbegeleiding zal u doorheen het volledige traject loodsen en u tevens in verbinding stellen met de diverse contactpersonen in de toonzalen.

De in de toonzaal gemaakte keuzes worden door de kopersbegeleiding verwerkt en waar nodig met u doorbesproken.

Wijzigingen en bijkomende werken worden steeds in een gedetailleerde offerte opgenomen die voorafgaand aan de uitvoering aan u wordt voorgelegd. Zo loopt u geen risico op verrassingen.

De plaatsing van vloeren, keuken, sanitair, deuren ... is inbegrepen in het bestek.

Afwijkende uitvoeringswijzen zoals inbouwkraanwerk, groot formaat tegels alsook andere plaatsingswijzen, blokdeuren, ... hebben tevens een invloed op de plaatsingsprijzen.



## Wonen in Groenloo – voorbereidende werken, ruwbouw, dakwerken, buitenschrijnwerk & aansluitingen

### *Voorschriften en richtlijnen*

De volgende voorschriften en richtlijnen zijn van toepassing in dit gebouw:

- De uitvoering is gebaseerd op alle gangbare normeringen als BIN, NBN en STS.
- Voor de kwaliteit van de gebruikte materialen verwijst de uitvoering naar de labels BENOR en/of onafhankelijke en goedgekeurde labo verslagen.
- Het toezicht op de werken, controle op de kwaliteit van de materialen, de uitvoeringsmethoden en de kwaliteit van de uitvoering staan onder leiding en toezicht van het bouwteam, dat samengesteld is uit de architect, de ingenieur stabiliteit, de ingenieur technieken, de veiligheidscoördinator en de bouwheer.
- De stedelijke en gewestelijke bouwreglementeringen.
- De bepalingen van de nutsmaatschappijen.
- De voorschriften van het Wetenschappelijk en Technisch Centrum voor de Bouw
- Het KB basisnormen brandveiligheid
- De energieprestatieregelgeving (EPB)

### *Vorbereidende werken*

De promotor zorgt voor de nodige voorzieningen om de werken vlot te laten verlopen: water, elektriciteit, kranen, liften, werfafsluiting en werfketen.

De promotor zorgt op het einde der werken voor het verwijderen van alle bouwafval van het terrein.

Voor deze werf wordt een ABR-polis onderschreven.

### *Funderings- en betonwerken, staalconstructie*

De staalconstructie, fundering- en betonwerken worden uitgevoerd volgens de stabiliteitsstudie opgemaakt door een bevoegd ingenieur. De architectuurplannen zijn zuiver informatief. Alle diktes en hoogtes worden aangepast aan de stabiliteitsberekeningen. Alle bouwwerken in beton en de wapening ervan dienen te voldoen aan de desbetreffende Europese normen. De betonconstructies voldoen aan dichtheidsklasse 0.

De vloeren van de technische lokalen worden uitgevoerd in gladde gepolierde beton of tegels.

De scheidingsvloeren tussen de verschillende leefniveaus worden uitgevoerd in gewelven en/of predallen met oplegwapening of variante volgens studie van de bevoegde ingenieur. Ze worden ter plaatse voorzien van de nodige oplegwapening en worden opgestort met beton.

De afwerking van trappen en bordessen gebeurt volgens ontwerp van de architect.

Een aardingslus wordt voorzien onder of naast de fundering. De twee uiteinden worden omhoog gebracht ter hoogte van de elektriciteitsmeters in een daarvoor voorziene ruimte. Levering en plaatsing volgens de jongste uitgave van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties.

### *Rioleringen*

De binnenrioolbuizen van de sanitaire installatie worden uitgevoerd in kunststof, PVC of PE of gelijkwaardig die Benor-gekeurd zijn.

De leidingen vertonen een voldoende helling en hebben een doeltreffende doorsnede teneinde een vlugge lozing van het afval- en huishoudwater te verzekeren. De buizen zijn uitgerust met de nodige toezichtstukken, ellebogen, verbindings- en verloopstukken.

De verluchtingen van de standpijpen zijn uitgevoerd tot boven het dak.

Buitenriolering en riolering in volle grond wordt uitgevoerd met buizen in PVC met Benorgarantie die uitmonden in de stadsriool conform de gemeentelijke verordeningen.

### ***Opgaand metselwerk / gevelafwerking***

De dragende binnenmuren worden voorzien in snelbouwstenen en/of silicaatsteen en/of beton conform de studie van de architect en/of ingenieur stabiliteit.

Niet dragende binnenmuren worden voorzien in gipsblokken en/of snelbouwstenen en/of een gelijkwaardige variante. Ze worden na de deskundige plaatsing behangklaar afgewerkt.

De buitenmuren worden samengesteld met snelbouwstenen en/of silicaat en/of beton conform de studie van de architect en/of ingenieur stabiliteit.

De buitengevel wordt opgetrokken in gevelsteen of crepie, kleur volgens keuze architect/promotor.

De isolatie van de buitenmuren zal gebeuren volgens de EPB-normering geldend op de datum van de vergunningsaanvraag.

Op het gelijkvloers wordt waar nodig ter hoogte van de plint een gewapende DPC-folie voorzien tegen opstijgend vocht.

De plint wordt, waar voorzien, uitgevoerd in arduin of in een variante (bv. natuursteen, beton,... ) volgens voorstel van de promotor.

### ***Dorpels***

De dorpels van de ramen en deuren zijn in arduin, aluminium of beton. Aan de dorpels van deuren is een opstand voorzien van 1 cm.

### ***Terrassen***

De terrassen en balkons voorzien op platte daken worden afgewerkt met een stenen terrasbekleding – kleur lichtgrijs.

De borstweringen en terrasscheidingen worden uitgevoerd volgens voorstel van de architect. Zij voldoen aan alle veiligheidsnormen en Belgische voorschriften terzake.

### ***Voegwerken***

De gevelstenen worden gevoegd of voorzien in dunbedmortel: nog te bepalen door de promotor of architect.

Ramen en buitendeuren worden voorzien van een zwelband. In het geval van een gevoegde gevel worden deze bijkomend elastisch opgekit.

### ***Buitenschrijnwerk***

De ramen zijn in PVC – kleur en type te bepalen door de promotor. Ze zijn opendraaiend, schuivend of vast volgens aanduiding op de plannen. De kipfunctie van de ramen vervalt mogelijk ten gevolge van de aanwezigheid van het ventilatiesysteem type D.

Alle ramen zijn voorzien van isolerende meerlagige beglazing conform de geldende Belgische normen. Volgens de richtlijnen van de EPB-verslaggever wordt er waar nodig een zonwerende beglazing voorzien.

De inkomdeuren van de individuele woningen worden voorzien in PVC.

### ***Pleisterwerken***

Alle muren worden behangklaar gezet, voorbereidende werken van de schilder zullen noodzakelijk zijn.

Alle gewelven worden gepleisterd met spuitplamuur zodat een egale afwerking wordt bekomen.

De raam- en deuropeningen worden uitgepleisterd.

Kleine barstjes en haarscheurtjes te wijten aan de zetting van het gebouw zijn normaal bij nieuw gebouwde woningen en appartementen en worden niet aanzien als gebreken.

Waar nodig volgens de studie technieken, zullen verlaagde plafonds voorzien worden in gyproc of een variante.

### ***Tabletten***

Aan alle ramen die niet tot op de grond komen is een venstertablet in natuursteen of hout MDF voorzien volgens voorstel van de promotor.

## ***Daktimmerwerken***

### ***Hellende daken***

De dakconstructie van het verdiep wordt uitgevoerd in gedrenkte Douglas of een gelijkwaardige variëte, dit alles volgens de studie van de bevoegde ingenieur stabiliteit. De nodige verbindingen en versterkingen worden op de traditionele wijze gerealiseerd met voldoende overlappingsen en nagels.

Een ringbalk wordt geplaatst waar nodig teneinde de dakconstructie op te vangen.

Deze constructie kan eveneens op voorstel van de promotor en/of architect vervangen worden door een gelijkwaardige variëte.

#### *Roosteringen*

Tussen de bovenste verdieping en de zolder worden roosteringen voorzien volgens de studie van de bevoegde ingenieur stabiliteit. Ook hier worden de nodige verbindingen en versterkingen aangebracht.

Afhankelijk van de studie van de architect en/of ingenieur stabiliteit kan deze verdieping tevens afgewerkt worden in gewelven of variëte.

#### *Dakvlakvensters*

Dakvlakvensters in de dakverdieping/zolder van de woningen zijn optioneel.

#### *Geveluitbouwen*

Volgens aanduiding en volgens grootte op de plannen worden geveluitbouwen geplaatst. Ze worden afgewerkt met hout of zink of gelijkwaardig, kleur te bepalen door de bevoegde architect.

#### *Dakisolatie*

De dakisolatie bestaat uit spijkerflensdekens of gelijkwaardig. Ze wordt geplaatst tussen de spanten of roostering van de verdieping en zolder. Hierdoor worden de onderliggende ruimtes geïsoleerd. Dit alles conform de studie van de EPB coördinator.

Indien tussen verdiep 1 en de zolder wordt gewerkt met gewelven of variëte kan er anders geïsoleerd worden.

Indien de zolderverdieping verder wordt afgewerkt als slaap- of leefruimte, moet rekening gehouden worden met de meerprijs om aan de veranderende noodzakelijke akoestische vereisten waaraan het hellend dak moet voldoen.

## ***Dakwerken***

### ***Hellende daken***

De dakbedekking van het hellend dak is bij de woningen voorzien van een zwart/antraciet genuanceerde dakpan van het merk Eternit of gelijkwaardig (kleur en model is te bepalen volgens voorstel van de architect).

Het onderdak bestaat uit asbestvrije menuiseriesplaten of een waterdichte en dampdoorlatende onderdakfolie type Korafleece of gelijkwaardig. Daarop worden gedrenkte stoflatten en daarna panlatten genageld.

#### *Platte daken*

Op de platte daken wordt een isolatie aangebracht volgens de geldende Belgische normen. Om een optimale waterdichting te bekomen wordt een bitumen of kunststof of gelijkwaardige bekleding voorzien.

#### *Zinkwerken*

Goten en zichtbare afleiders zijn in zink. Model volgens voorstel van bevoegd architect. De afwerking van het dakgeheel aan de geveldoorgangen, slapers, dakkapel en dergelijke wordt op een degelijke manier uitgevoerd met lood en/of zink zodat een perfecte afdichting van het dak wordt bekomen.

Indien afleiders worden ingewerkt in de gevel worden ze uitgevoerd in PEH of PVC of gelijkwaardig.



### ***Aansluiting op leidingwater***

De uitbreiding en aansluiting op het netwerk van waterbedeling evenals plaatsing van de waterteller met inhuurname worden vastgesteld door de voorwaarden opgesteld door de waterdistributiemaatschappij en worden verrekend door de syndicus bij de appartementen of de bouwpromotor-verkoper bij de woningen.

De privatieve tussentellers geplaatst in het gebouw na de gemeenschappelijke waterteller, worden voor en in naam en op kosten van iedere mede-eigenaar aangevraagd en geplaatst door de bouwpromotor-verkoper.

De toevoerleidingen van water in het gebouw vanaf de waterteller van de distributiemaatschappij zijn begrepen in de huidige overeenkomst.

### ***Aansluiting op elektriciteit***

De kosten van uitbreiding en aansluiting op het netwerk van elektriciteitsbedeling, de levering en plaatsing met eventuele inhuurname van de elektriciteitstellers worden vastgesteld door de distributiemaatschappij inzake elektriciteit en verrekend door de syndicus bij de appartementen of de promotor bij de woningen.

De privatieve tussentellers geplaatst in het gebouw na de gemeenschappelijke elektriciteitsteller, worden voor en in naam en op kosten van iedere mede-eigenaar aangevraagd en geplaatst door de bouwpromotor-verkoper.

### ***Aansluitingen op riolering, telefoon, radio- en teledistributie***

De plaatsing van wachtleidingen, controle- en verdeelkasten, enz. ... worden uitgevoerd volgens de richtlijnen van de openbare besturen of van de respectievelijk betrokken distributiemaatschappijen.

De kosten evenwel van aansluiting, van aanvraag tot aansluiting en abonnement zijn ten laste van de gebruikers die op eigen initiatief of door tussenkomst van de beheerder-syndicus van de vereniging van mede-eigenaars de nodige stappen terzake zullen ondernemen.

### ***Openbare infrastructuurwerken***

De aanleg van de wegenis- en infrastructuurwerken en van de openbare nutsvoorzieningen (riolering, water, gas, elektriciteit, openbare verlichting, openbaar groen, etc.) volgens de detailplannen van het studie bureau en de bepalingen van de nutsmaatschappijen.

De wegenis en omgevingswerken worden na de uitvoering der werken kosteloos aan de gemeente Vilvoorde overgedragen.



**Voor akkoord,**

Aankoop van de woning in **blok J, K, L** met nummer ..... , de ondergrondse staanplaats onder **blok H of blok EFG** met nummer ....., de ondergrondse berging onder **blok H** met nummer ..... omfattende:

.....  
.....

Onder opschortende voorwaarde van:

- het tegentekenen van deze overeenkomst door de heer Tibald Rasschaert, vaste vertegenwoordiger van Tibi BV in opdracht van Acasa Projects NV
- het verkrijgen van een hypothecair krediet ten bedrage van .....EUR tegen uiterlijk ...../...../.....

De koper-opdrachtgever,

De promotor-verkoper,

Dhr. ....

Mevr. ....

Adres.....

Tel. ....

E-mail .....

Handtekening voorafgegaan door  
de handgeschreven vermelding  
"gelezen en goedgekeurd"

Handtekening voorafgegaan door  
de handgeschreven vermelding  
"gelezen en goedgekeurd"

## ALGEMENE OPMERKINGEN

- Op voorstel van de architect of de promotor kunnen er afwijkingen zijn op het basislastenboek. Deze afwijkingen zullen evenwel steeds evenwaardige varianten op de omschreven materialen zijn.
  - Elke wijziging aangevraagd door de klant, alsmede meerwerken kunnen steeds een verlenging van de bouwtermijn met zich meebrengen.
  - Tussen partijen zijn enkel de tussen hen geschreven en ondertekende overeenkomsten, plannen en documenten van kracht, voorzover deze daarenboven bekrachtigd werden door de directie van de promotor-verkoper.
  - Wijzigingen aan binnenmuren zijn niet mogelijk, aanpassingen van technische voorzieningen zoals kokers kunnen door de promotor-verkoper steeds doorgevoerd worden.
  - Indien er door de klant werken worden aangevraagd met een speciale plaatsingswijze moet dit schriftelijk aan de promotor worden meegedeeld. Is dit niet het geval dan wordt de plaatsingswijze bepaald door de bevoegde aannemer.
  - Het appartement of de woning wordt bezemschoon (verwijderen van puin en afval) opgeleverd.
  - Alle oppervlaktes, maten en maatcijfers zoals weergegeven op de plannen en tekeningen of op andere commerciële stukken betreffen bruto oppervlaktes ('plusminus maten'). Ze worden steeds gemeten vanaf de buitenzijde van de buitenmuren en de gemene delen en tot het midden van de woning scheidende muren. Afwijkingen zowel in plus als in min die mochten vastgesteld worden na de afwerking en bij oplevering, worden als gedoogzaamheden aanzien en zullen – zolang ze binnen de aanvaardbare normen liggen – voor de koper noch een prijsherziening kunnen inhouden, noch een aanleiding kunnen geven voor het instellen van een vordering tot schadevergoeding of ontbinding van de koop.
  - De wijzigingen die aan voorliggende "Korte Technische Omschrijving" op vraag en op kosten van de koper zouden worden aangebracht, mogen enkel en alleen de afwerking betreffen, met uitsluiting van de ruwbouw, de hoofd-, gevel- en balkdragende muren. De promotor zijnerzijds behoudt zich het recht voor detailwijzigingen aan te brengen aan voornoemde documenten, hetzij deze hem door de terzake bevoegde overheid zouden worden opgelegd of door de architect of door de regels van de kunst zouden worden ingegeven.
  - Het is de koper verboden, vóór de oplevering van het hele aangekochte goed, zelf (of door derden) werken uit te voeren (of te laten uitvoeren).
  - De promotor zorgt op zijn kosten voor de voorlopige afsluiting van de bouwplaats. Deze afsluiting moet beletten dat derden zich toegang zouden verschaffen tot de werken. De bezoeker, de koper of toekomstige koper dient bij ieder werkbezoek vergezeld te zijn van een werfleider of gemachtigd vertegenwoordiger van het project. In ieder geval kan de (toekomstige) koper of bezoeker nooit enig verhaal uitoefenen bij gebeurlijke ongevallen tegen de verkoper, de bouwheer, de architect, de aannemer en de coördinator.
  - Zijn niet in de huidige onderneming inbegrepen: de verlichtingstoestellen van de privaatieve gedeelten, de telefooninstallaties en de zonneschermen. Zijn eveneens niet inbegrepen: de kosten voor verwarming van de privé-lokalen van de koper vóór de oplevering indien deze verwarming als doel heeft het drogen van deze lokalen te bevorderen.
  - De kosten en aanhorigheden van ondermeer meer- of minwerken of keuze van andere dan voorziene standaardmaterialen qua afwerking, zijn niet begrepen in de bouw prijs vermeld in de onderhandse verkoopovereenkomst, doch maken een ondeelbaar geheel uit van deze bouw prijs, en zijn breedvoerig vermeld of in de verkoopvoorwaarden of in de door de koper weerhouden keuzen en/of opgestelde geschriften terzake, opeisbaar en betaalbaar zoals vermeld in de algemene verkoopvoorwaarden.
  - De alhier beschreven afwerking heeft voorrang op al de aanduidingen op de plannen, die slechts indicatief zijn.
  - Het gebruikte beeldmateriaal is niet bindend. Ook de vaste of losse meubels en de installaties die gebeurlijk op zekere verkoopplannen zouden voorkomen, zijn slechts illustratief aangebracht en als dusdanig te beschouwen, tenzij uitdrukkelijk vermeld in bovenstaande beschrijving.
  - Indien zachte bevoering wordt voorzien, zal deze pas geplaatst worden nadat de chape voldoende uitgedroogd is. De onmogelijkheid tot het plaatsen van deze bevoering zal evenwel nooit een reden kunnen zijn voor het niet aanvaarden van de voorlopige oplevering. De opleveringstermijn zal dan ook verlengd worden met dezelfde periode als nodig.
  - De aandacht van de kopers wordt gevestigd op het feit dat het gebouw nieuw is en dat zich bijgevolg een lichte algemene of gedeeltelijke zetting kan voordoen alsmede een eventuele uitzetting, veroorzaakt door de temperatuurschommelingen, waardoor lichte barsten kunnen verschijnen, waarvoor noch de promotor, noch de architect, noch de aannemer kunnen verantwoordelijk worden gesteld.
  - De koper en verkoper verklaren tevens dat er geen andere afspraken werden gemaakt dan deze opgenomen in dit lastenboek. Indien wel, staat dit vermeld op de verkoopovereenkomst.
  - Eventuele meerkosten voor aansluiting en uitbreiding (van de algemene delen) van het energienetwerk (gas, riolering, elektriciteit, klantencabine, tellers,...) zullen worden uitgevoerd voor rekening van de koper (of in geval van mede-eigendom voor rekening van de Vereniging van Mede-Eigenaars).
  - Zowel de voorlopige als de definitieve oplevering van (enerzijds) de aangekochte (privatieve) delen (en anderzijds de gemeenschappelijke delen die er bij horen in geval van mede-eigendom), zullen geschieden volgens de procedure breedvoeriger beschreven in de hiervoor reeds aangehaalde verkoopovereenkomst of algemene verkoopvoorwaarden.
  - De promotor-verkoper zal de eerste verzekeringspolissen onderschrijven voor voldoende bedragen tot dekking van de risico's inzake brandgevaar, ontploffing, blikseminslag, enz. ... Deze polis zal door de koper (of in geval van mede-eigendom door de Vereniging van Mede-Eigenaars) overgenomen worden voor de nog te lopen wettelijke termijn en de koper (of de gemeenschap van mede-eigenaars) zal er de premies van betalen vanaf onderschrijving van de gezegde polis.
- De globale verkoopprijs is te vermeerderen met:
1. Belastingen en kosten verbonden aan de aankoopakte; alle kosten, registratie- en andere rechten en erelonen van de notaris en zijn uitvloeisels, alsook kopers aandeel in de kosten van de verkavelingsakte, de opmetingskosten van de landmeter, met uitzondering van de andere kosten o.g.v. zijn leveringsplicht of informatieverplichting; de BTW op de facturen betreffende de constructieprijs en alle aanhorigheden (Elke aanpassing van het BTW-tarief na ondertekening van de verkoopovereenkomst gebeurt ten voordele of ten nadele van de koper.); de belastingen, taksen, lasten en voorheffingen (o.a. onroerende voorheffing), geheven of nog te heffen door de gemeente, de provincie, het gewest of de Federale Staat of enige andere overheid, waartoe de aankoop van de grondaandelen en de constructies aanleiding geven of kunnen geven; de deelname in de door de gemeentelijke overheid opgelegde bouw taksen en/of andere belastingen. De koper verbindt er zich toe op zijn kosten en ter volledige ontlasting van de bouwpromotor te voldoen aan alle eventuele gemeentelijke voorschriften inzake autostaanplaatsen. De koper die bewijst dat hij vrijstelling geniet van deze bouw taksen en/of andere belastingen zal deze aanhorigheid niet moeten betalen en dragen, voor zover de bouwpromotor deze vrijstelling bekomt in naam van deze koper;
  2. Aansluitingskosten en diversen: de kosten (gedeelte infrastructuur) i.v.m. de aansluiting van het gebouw op het openbaar riolerings-, water-, gas-, elektriciteits-, telefoon- en teledistributieverdelingsnet, het plaatsen en binnenbrengen van alle desbetreffende leidingen en aansluiting, het aangaan van abonnementen, het inhuurnemen, kopen of verplaatsen van de benodigde tellers, wacht- of aftakingsapparatuur en alle aanhorigheden die daarmee verband houden; de rechten en vergoeding van overlating en/of de kosten van overname van mandelige muren, hoogspanningscabines of andere; het verbruik van water, gas en elektriciteit, hetwelk nodig is om het verkochte privaatief deel met aanhorigheden af te werken en te beschermen tegen vocht, vorstschade en risico van diefstal; de kosten die verband houden of voortvloeien uit de eventueel door de bevoegde overheden of instanties opgelegde voorwaarden of eisen met betrekking tot hoogspanningscabines, wacht-, doorgang- en verdelings- of aftakingsdozen, de installatie van hydrofoorgroepen, waterverzachters, drukverminderaars, alsook met betrekking tot milieu- en lucht- of vloerverontreiniging;
  3. Kosten tuinaanleg en infrastructuurwerken: de kosten voor de aanleg van de wegenis- en infrastructuurwerken en van de openbare nutsvoorzieningen (riolering, water, gas, elektriciteit, openbare verlichting, openbaar groen, etc.) te vermeerderen met de BTW;
  4. Alle kosten opgenomen in het bestek en de verkavelingsakte en alle kosten die gebruikelijk niet inbegrepen zijn bij nieuwbouw "sleutel op de deur" en tenslotte, de kosten voor en van bewoning, genot en gebruik, enzovoort.
- In geval van mede-eigendom, verklaart de koper zich eveneens akkoord met de algemene verkoopvoorwaarden, gehecht aan de basisakte.
  - De overdracht van risico's overeenkomstig artikels 1788 en 1789 van het Burgerlijk Wetboek zal geschieden bij de voorlopige oplevering (van de gemeenschappelijke delen van het gebouw of deelgebouw in geval van mede-eigendom, of desgevallend bij de voorlopige oplevering van de verkochte privatieve elementen in het gebouw indien deze laatste oplevering, om welke reden ook, vroeger zou geschieden).
  - De tienjarige aansprakelijkheid voor de op te richten bouw werken die op de promotor hoofdelijk en samen met de aangestelde architect en de uitvoerende aannemers rust krachtens de artikelen 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek, neemt een aanvang op de datum van de voorlopige oplevering (van de respectievelijk verworven privatieve en gemeenschappelijke delen) en komt ten goede aan de achtereenvolgende eigenaars van het gebouw.
- Er wordt garantie verleend voor de lichte verborgen gebreken die niet gedekt zijn door de artikelen 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek en dit gedurende een periode van één jaar vanaf de voorlopige oplevering. Een vordering uit dien hoofde is evenwel slechts ontvankelijk indien zij ingesteld wordt binnen een termijn van 3 maanden vanaf de datum van vaststelling van het gebrek.

## ALGEMENE OPMERKINGEN

- De inrichting en uitrusting door de eigenaar-koper van een woning of een appartement met meubilair, stofferend huisraad of welkdanige apparatuur, of het uitvoeren van om het even welke werkzaamheden op eigen initiatief en risico, zal van rechtswege en contractueel aanzien worden als definitieve goedkeuring en aanvaarding van het verworven privaat element en reële inbezitname ervan door de nieuwe eigenaar, met als gevolg de onmiddellijke opeisbaarheid van elk nog schuldig blijvend saldo van de verkoopprijs met alle kosten en aanhorigheden.

Hij zal dienvolgens ook zelf en alleen aansprakelijk zijn voor eventuele schade of onvolmaaktheden zo aan privéruimte onderdelen van zijn woning of appartement, zoals schade of onvolmaaktheden aan plakwerk, aan vloerbekledingen, aan schrijnwerk, aan glaswerk, aan apparaten en dergelijke, als aan gemeenschappelijke delen, zoals schade of onvolmaaktheden aan toegangen, aan gangen, aan bordessen of overlopen, aan liften, aan trapzalen en aan trappen, enz. ...

De koper verklaart en aanvaardt onherroepelijk, door het enkel feit van deze handeling, uitdrukkelijk effectief en definitief bezit te nemen van zijn verworven privaat deel (in het gebouw als dusdanig) en verklaart, vanaf nu en voor dan, het te aanvaarden in een perfecte staat, zonder enige mogelijkheid om naderhand nog enige herstelling, aanpassing, oplevering of levering van bouwwerkzaamheden of bouwmaterialen te kunnen laten gelden of te kunnen opeisen.

Geen enkele verantwoordelijkheid kan in zynen hoofde alsdan nog ten laste gelegd worden van de promotor-verkoper voor welkdanige niet gelijkvormigheid of welkdanig onvolmaaktheid.

- Ingevolge het Koninklijk Besluit van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke en mobiele werkplaatsen, dienen de nodige schikkingen getroffen te worden om de veiligheid te verzekeren op de werken waar werken worden uitgevoerd door minstens twee verschillende aannemers die gelijktijdig of achtereenvolgens optreden en dient er een veiligheidscoördinator aangesteld te worden in dit opzicht per geschreven overeenkomst, zowel in de ontwerpfase als in de fase van uitvoering van deze werken, met alle gevolgen die van welke aard ook hieruit kunnen voortvloeien.

Deze coördinator werd aangesteld door de promotor-verkoper, in zijn hoedanigheid van directie der bouwwerken belast met de uitvoering en de controle van deze werkzaamheden, overeenkomstig artikel 15 § 2 alinea 4, in naam en voor elke eigenaar-koper en geschiedt, in toepassing van artikel 5 § 2, voor rekening en ten laste van elke eigenaar-koper wettelijk en conventioneel belast met de betaling van de erelonen van deze veiligheidscoördinator, welke erelonen ter betaling zullen opgevraagd worden door de promotor-verkoper opzichtsels elke eigenaar-koper na het verlijden van de authentieke akte van aankoop.

Op het einde van zijn opdracht is de aangeduide veiligheidscoördinator verplicht, overeenkomstig artikel 7 § 1, 4<sup>e</sup> een geactualiseerd veiligheids- en hygiëneplan, een geactualiseerd coördinatiejournaal en een postinterventiedossier voor te leggen.

Ingeval van mede-eigendom, verbindt de promotor-verkoper er zich toe, van zodra ontvangst, dit postinterventiedossier te overhandigen aan de beheeder-syndicus van de vereniging van mede-eigenaars, welke contractueel gehouden is dit dossier in bewaring te houden en dit ter beschikking te houden van elke opvolger van de beheeder of van een eigenaar van een privaat pand deel uitmakend van gezegde betrokken mede-eigendom.

Ingevolge deze opdracht en onherroepelijke en conventionele volmacht in voordeel van de promotor-verkoper, kunnen deze wettelijke voorschriften, voor en in naam van elke eigenaar-koper en op diens uitsluitende kosten als ondeelbare aanhorigheid van zijn aankoop, onderschreven worden in zynen hoofde en dienen deze nageleefd te worden door iedere koper, zo in diens hoedanigheid van privaat eigenaar van het verworven privaat onroerend pand als daarenboven in zijn hoedanigheid van mede-eigenaar van gemeenschappelijke delen die deel uitmaken van het gebouw of van het deelgebouw en beheerd worden door gezegde vereniging van betrokken mede-eigenaars.

- De koper bevestigt dat hij grondig kennis heeft genomen van hetgeen in dit bestek is vermeld.

# ACASA