



Heckensveld
RONSE

VI **VAN LOOY**
BOUWGROEP



WONINGEN



‘HECKENSVELD’ TE RONSE

“Heckensveld” is een nieuwe verkaveling bestaande uit 7 energiezuinige woningen en 8 appartementen, gelegen in de gemeente RONSE, Heckensveld.

Residentieel en exclusief wonen in RONSE

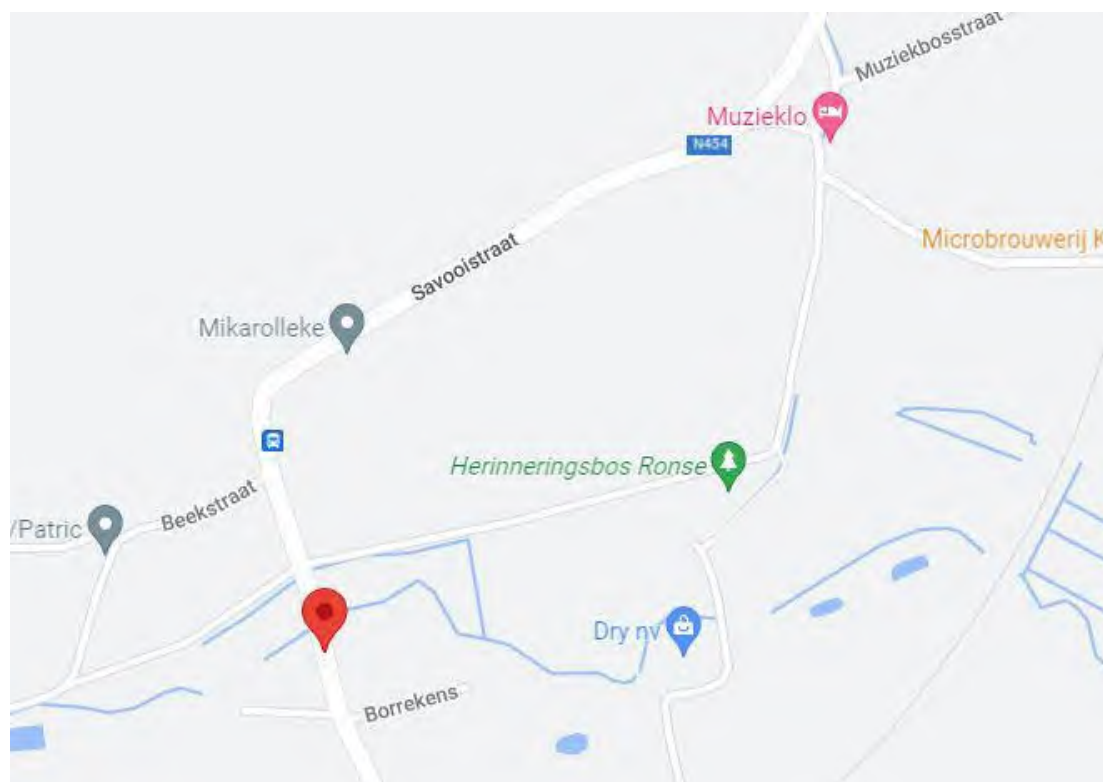
- landelijk gelegen, op wandelafstand van het centrum van Ronse, net buiten de stadskern
- dichtbij het Muziekbos
- groene omgeving
- op 1.5 km van het centrum van Ronse

De huizen zijn

- ruime doorzonwoningen
 - ontworpen in hedendaagse en kwalitatief hoogwaardige architectuur
 - beschikken over 2 of 3 gevels met een maximale lichtinval
 - voorzien van 3 slaapkamers
 - uitermate energievriendelijk
-

SITUERING

GOEDE LIGGING TE RONSE, VLAKBIJ KORTRIJK EN OUDENAARDE



PROJECTBESCHRIJVING

WONINGEN HECKENSVELD

De nieuwbouwwoningen “**HECKENSVELD**” 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. “**HECKENSVELD**” omvat 7 energiezuinige woningen.

“**HECKENSVELD**” is de perfecte omgeving om te wonen, in het landelijke RONSE.

Exclusief, comfortabel en veilig wonen in een groene, rustige en standingvolle omgeving is het opzet van “**Woningen HECKENSVELD**”

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 wooneenheden – 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

Elke woning is zodanig ontworpen dat de functies en de oriëntatie optimale privacy waarborgen.

ARCHITECTUUR

De woningen zijn ontworpen in een hedendaagse stijl, aangepast aan de omgeving. Elke woning beschikt over ruime leefruimten verbonden met ruime terrassen/tuinen. Bij het ontwerp is steeds rekening gehouden met een maximale lichtinval.

COMFORT

Het ontwerp van de gebouwen gebeurde volgens de nieuwste EPB regelgevingen. De woongelegenheden zijn zo ontworpen dat ze uitermate energiezuinig zijn en zijn ver hun tijd vooruit met het oog op een milieubewuste gezonde toekomst.

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

KWALITEIT

Wij bieden woningen met 3 slaapkamers, luxueus en onderhoudsvriendelijk afgewerkt, met gebruik van kwaliteitsvolle materialen.

AUTO-COMFORT

Er zijn carports voorzien.

TERRASSEN

Alle woningen beschikken over ruime terrassen/tuinen met maximale privacy

MEER IN DETAIL ...

7 energiezuinige woningen met verschillende oppervlaktes :

Bewoonbare
opp. m² aantal slpk

ZONE C

5 woningen

Woning C1	103	3
Woning C2	132	3
Woning C3	132	3
Woning C4	132	3
Woning C5	103	3

ZONE E

2 woningen

woning E1	136	3
woning E2	136	3

AANBOD

Het project is samengesteld uit 7 woningen. De invulling van de verschillende modules en de oppervlaktes kan u terugvinden in de lay-outs in bijlage

CONTACTGEGEVENS

'HECKENSVELD' is een realisatie van Van Looy Bouwgroep nv.

Van Looy Bouwgroep nv
Rijmenamseweg 83
2820 BONHEIDEN
Tel 015/52.77.05
Gsm 0478/31.00.04
www.vanlooybouwgroep.com
info@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
Gsm 0478/31.00.04
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.

Vaste prijzen en respect voor termijnen en afspraken zijn onze absolute topprioriteiten, zodat de koper geen enkel risico loopt

VERKOOPLASTENBOEK

PROJECT : HECKENSVELD woningen
SLEUTEL-OP-DE-DEUR

Bouwheer-promotor



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

Architecten

Arch Kurt Reubens
Kapelweg 4
B-2820 Bonheiden

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

‘Woonerf Heckensveld’ is een uniek gelegen nieuwbouwproject bestaande uit 7 woningen en 8 appartementen, gelegen Savooistraat te 9600 Ronse.

Dit lastenboek heeft betrekking op de bouw van de woningen in sleutel-op-de-deur uitvoering.

De werken worden uitgevoerd overeenkomstig dit lastenboek, onder leiding van voornoemde architecten volgens de regels der kunst.

De bouwheer – promotor behoudt zich het recht voor om, in akkoord met de architecten 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 de verkaveling

Het woonproject bestaat uit 7 woningen.

Alle woningen worden opgericht in een hedendaagse architectuur met maximale aandacht voor het totaalbeeld. De architectuur van alle woningen zal op elkaar afgestemd worden met als resultaat een kwalitatieve woonomgeving.

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 aanvulgrond of aanvulzand.

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

02.03 Funderingen

De aanduiding van de funderingen op de plannen van de architect zijn enkel indicatief en worden definitief bepaald door de studie van de ingenieur stabiliteit die zich daarvoor baseert op de resultaten van het sonderingsverslag en de berekeningen van de belastingen van het gebouw met de nuttige bijbelastingen. Aldus bepaalt de ingenieur het exacte funderingstype, afmetingen en betonkwaliteit.

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 beton, kalkzandsteen of gelijkwaardig, 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, silikaat of gewapend beton, aan de binnenzijde te bepleisteren.

De dikte en het type van de gevelisolatie wordt berekend door de EPB-verslaggever conform de geldige wetgeving teneinde minstens de aan de minimumeisen van de EPB-normgeving te behalen.

Het is de kopers niet toegelaten wijzigingen door te voeren aan de gevels.

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

02.05 Dakwerken

In geval van toepassing van hellende daken is het dakgebinte samengesteld uit genagelde dakspanten of gelijkwaardig, stevig verankerd aan de ruwbouw d.m.v. massieve muurplaten en/of metalen ankers. Deze hellende dakvlakken worden langs de binnenzijde afgewerkt met isolatie en een dampscherm.

De schuine dakvlakken worden afgewerkt met een pan op spanten met een onderdak en isolatiematten.

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

Regenafvoer : door middel van hanggoten of bakgoten, en afvoerbuizen aan de buitengevels.

Regenafvoersysteem voor platte daken en terrassen is zoals vermeld op de plannen van de architect.

02.06 Buitenschrijnwerk :

Het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in PVC of aluminium 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 finale uitvoeringsplannen van de aannemer buitenschrijnwerk.

Het buitenschrijnwerk kan voorzien worden van verluchttingsroosters. Afmetingen en type worden bepaald door de verplichte verantwoordelijke betreffende de energiestudie (EPB).

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. De scheidingsmuren tussen de appartementen worden onderling en tussen de appartementen en gemene delen ontworpen als ontdubbelde wanden met een isolatie in minerale wol, de dekvloeren in de appartementen worden zwevend uitgevoerd. Zodoende wordt een 'normaal akoestisch comfort' nagestreefd.

02.08 Binnen afwerking van vloeren, wanden, plafonds

02.08.01 Wand en plafonds.

Alle zichtbare muurvlakken worden 'klaar voor de schilder' opgeleverd (voorbereidingen van de schilderwerken zoals plamuren, afschuren, primer, kitwerken, en het schilderen zelf zijn niet inbegrepen). Derhalve wordt snelbouw metselwerk éénlagig bepleisterd, op kalkzandsteen wordt een spuitpleister van 2 à 3mm geplaatst en bij gipsblokken worden de voegen afgelijmd.

Er wordt aangeraden het schilderen pas uit te voeren wanneer het gebouw volledig is uitgedroogd en alle krimpseurtjes in het pleisterwerk zich hebben gestabiliseerd. Zolders worden niet gepleisterd.

Ook is het aangeraden om horizontale en verticale voegen tussen verschillende materialen open te snijden en af te kitten met overschilderbare kit om scheurvorming te vermijden.

De plafonds worden afgewerkt met spuitpleister of plafondgipskartonplaten, met uitzondering van de zolders en bergingen.

02.08.02 Vloeren

- Over de volledige vloeroppervlakten van de woningen wordt een glad afgestreakt cementdekvloer aangebracht, desgevallend voorzien van een draadwapening of vezelwapening. (uitgezonderd de zolder)
- In geval van de gelijkvloerse ruimten worden de dekvloeren steeds geplaatst op een hoogwaardige isolatie en voorzien van de noodzakelijke randisolatie.
- Keramische vloertegels ter waarde 30 €/m² inclusief BTW zijn voorzien in inkomhall, leefruimte/woonkamer, eetplaats, keuken, badkamers en bergingen.
- Laminaatvloer is voorzien in de slaapkamers en nachthal ter waarde van 15 €/m² inclusief BTW.
- De plinten zijn voorzien in MDF en maken deel uit van de prijs van de vloer. Daar waar een wandbekleding voorzien wordt, sluit deze onmiddellijk aan op de bevloering, zonder bijkomende plinten.
- 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.
 - De koper dient de keuze van de vloeren af te stemmen op de beschikbare hoogtes indien de zwevende dekvloer als is uitgevoerd.

02.08.03 Wandtegels, venstertabletten

- Alle venstertabletten worden uitgepleisterd.
- Wandtegels worden voorzien thv. het ligbad ter waarde van 25 €/m² inclusief BTW.
- De keuze van de vloeren, wandtegels en eventuele raamtabletten 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 gerectificeerde 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, omkasting in MDF. Alle binnendeurbladen staan in de grondverf (omkasting en deurlijsten niet).

Standaardmaten : 201.5 cm X 83/78/73

Kruk Alu L-model

De voorziene handelswaarde (inclusief BTW en plaatsing) bedraagt 220 euro

02.09.02 Binnentrappen van gelijkvloers naar +1 :

De binnentrappen worden voorzien in gewapend beton afgewerkt met rubberwood/beuk afhankelijk van de keuze architect.

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

De handgreep in passend materiaal.

02.09.03 Trap naar zolder

De trap naar de zolder wordt voorzien in gewapend beton zonder verdere afwerking.

02.10 Terrassen

De afwerking van de terrassen boven platte daken wordt uitgevoerd in tropisch hardhout op structuur in hout of in tegels op tegeldraggers. De uitragende terrassen worden uitgevoerd in architectonisch beton. De terrassen op het gelijkvloers worden uitgevoerd op volle grond d.m.v. tegels of klinkers op stabilisé. Het type en detail van het terras, inclusief de afwerking wordt bepaald door de architect. Opstanden worden gedimensioneerd in functie van stabiliteit en technische voorschriften (bv ten behoeve van waterdichting ed).

HOOFDSTUK 3

Technische uitrusting van het gebouw

03.01 Nutsvoorzieningen

Iedere woning beschikt over individuele gebruiksmeters voor water en 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 en de aannemer.

Ter hoogte van de berging in de woning zal voeding, water, elektriciteit en data voorzien worden.

03.02 Sanitaire installatie

03.02.01 Waterleidingen

Voor elke woning wordt een afzonderlijke watermeter voorzien en geplaatst in de berging. De binnen installatie zal uitgevoerd worden in overeenstemming met de voorschriften van de maatschappij die voor de waterbedeling zorgt en zal gekeurd worden door een erkend organisme of door de maatschappij zelf. De kost van de keuring maakt deel uit van de aansluitingskost en is deze bijgevolg niet inbegrepen in de verkoopprijs.

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, wasmachine en warmtepomp. Eventuele collectoren worden zichtbaar opgesteld in de berging. Alle sanitaire toestellen in de badkamer of badkamer en douche, volgens aanduidingen op de verkoopplannen. Voor de stelpost van de sanitaire toestellen wordt verwezen naar art. 03.06.02 badkamerinrichting.

De warmwaterleidingen worden uitgevoerd in dezelfde materialen als de koud waterleiding en worden voorzien vanaf de warmtepomp 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 kunststofleidingen met aangepaste diameters; . Ze worden aangelegd vanaf de voorziene sanitaire toestellen, spoeltafel, keuken, vaatwasmachine en wasmachine om via de verticale standleidingen aan te sluiten op de riolering.

03.03 Elektrische installatie

Voor elk woning wordt een afzonderlijke elektriciteitsmeter voorzien en geplaatst. 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 op kosten van de koper. In de teller kast worden de individuele tellers opgesteld.

De installatie omvat alle nodige bekabeling vanaf de individuele zekering tot alle hierna vermelde lichtpunten en stopcontacten. Een verdeelkast met voldoende aantal stroomkringen voorzien van automatische zekering en verliesstroomschakelaar, wordt geplaatst in de woning.

Lichtarmaturen worden niet voorzien / geplaatst.

Voorzien per lokaal :

- living:
 - o 2 lichtpunten aan plafond (1x zithoek en 1x eethoek), 2 schakelaars enkele richting.
 - o 6 stopcontacten op plintheogte
 - o 1 aansluiting Tv-distributie
 - o 1 aansluiting voor telefoon
 - o belinstallatie
- keuken
 - o 1 lichtpunt aan plafond, enkel richting
 - o 2 stopcontacten werkbladhoogte
 - o stopcontact of aansluiting voor volgende toestellen: koelkast, kookfornuis, vaatwas, dampkap, oven
- inkomhal
 - o 1 lichtpunt aan plafond, enkele richting
- wc
 - o 1 lichtpunt boven handwasbakje, enkele richting
- Nachthal
 - o 1 lichtpunt aan plafond, enkele richting
- badkamer
 - o 1 lichtpunt, 1 schakelaar enkele richting
 - o 1 stopcontact
- slaapkamer 1
 - o 1 lichtpunt aan plafond, 2 schakelaars dubbele richting
 - o 2 stopcontacten op plintheogte
- slaapkamer 2/3/4 (volgens aanduiding plan)
 - o 1 lichtpunt aan plafond, 1 schakelaar enkele richting
 - o 1 stopcontacten op plintheogte
- berging – c.v.-ruimte
 - o 1 lichtpunt, enkele richting
 - o 2 stopcontacten (wasmachine + condenserende droogkast)
 - o voeding WP
 - o voeding RW-Pomp
 - o voeding extractor
- Terras (aan de leefruimte)

- o 1 waterafstotende buitenverlichtingsarmatuur (volgens keuze architect), 1 schakelaar enkele richting

03.03.02 Diverse voorziening

In elke woning is de aansluitmogelijkheid voorzien voor telefonie. 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 is voorzien in de berging van de woning. De aansluiting zelf dient door de koper bij de maatschappij aangevraagd te worden, de aansluitkosten zijn 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 op zolder, de buitenunit in de tuin.

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.

Zolderruimte wordt niet verwarmd.

De badkamer wordt voorzien van een elektrische handdoekradiator.

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.

- Onder-en bovenkasten met deuren met bekleding (kleur te kiezen uit voorgelegde kleurstalen)
- werkblad (kleur te kiezen uit voorgelegde kleurstalen)
- aanrecht met spoelbak en mengkraan
- inbouwkoelkast met diepvriesvak
- inbouw vitro-keramische kookplaat (4 zones)
- recirculatie dampkap boven kookfornuis
- vaatwasmachine
- (combi)oven

Er is standaard geen gasaansluiting voor een gaskookplaat voorzien. Deze kan wel voorzien worden mits verrekening.

De voorziene handelswaarde voor de keuken (inclusief BTW en plaatsing) kan u hieronder terugvinden:

Woningen: 10.500 euro

De leveringen van de keuken en toestellen dient te gebeuren via een leverancier aan te duiden door de bouwheer-promotor (geen vrije keuze door koper)
Indien technieken reeds geplaatst dient de koper zijn keuze van de keuken hiermee rekening te houden.

03.06.02 Badkamerinrichting

De voorziene waarde (inclusief BTW en plaatsing) is voor de woningen:

4.500 euro voor woningen

De sanitaire toestellen omvatten:

- 2 hangwc, wc-zitting, aansluitingen
- handwasbakje in wc, met kraan (op gelijkvloers) (koudwater), incl. toebehoren voor aansluitingen
- ligbad met mengkraan en douchescherm op badrand incl toebehoren voor aansluitingen
- dubbele badkamerlavabo met kraan, badkamermeubel, spiegel incl. toebehoren voor aansluitingen

De levering van het sanitair en toestellen dient te gebeuren via een leverancier aan te duiden door de bouwheer – promotor.
Indien de aansluitingen/technieken al geplaatst zijn dient de koper hier rekening mee te houden.

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

De plannen van het gebouw zijn opgemaakt door de architect die verantwoordelijk is voor hun opvatting. Deze behoudt zich het recht om plannen en lastenboek te wijzigen in zoverre de kwaliteit van de bouwwerken wordt geëerbiedigd.

Deze plannen werden ter goeder trouw opgemaakt na meting van het terrein. Alle op de plannen en tekeningen of in het Verkooplastenboek opgegeven maten en matcijfers zijn plusminus maten. Maatwijzigingen aan de plannen zijn steeds mogelijk ten gevolge van stabiliteit- en of technische redenen.

De architect heeft het recht om leidingen, aflopen, schachten, dragende elementen (balken, kolommen, ...) ed. te (ver)plaatsen en van afmetingen te veranderen, zowel om artistieke, technische als economische redenen zonder voorafgaandelijk akkoord van de kopers te bekomen. En dit zowel in de gemene delen als in de privatieven. In geen geval kunnen kopers enig verhaal uitoefenen wegens het plaatsen van deze noodzakelijke elementen zelfs als dit tot gevolg zou hebben dat hun nuttige oppervlakte verminderd zou worden.

Alle op de plannen en tekeningen of in het verkooplastenboek opgegeven maten en matcijfers 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 vaste 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 coördinatie fee van 20% 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, ressorteren 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. In die optiek wordt het de kopers ten zeerste afgeraden om gedurende de eerste jaren na de voorlopige oplevering te schilderen of te behangen in het aangekochte privaat. Mochten er wel schilder- of behangwerken zijn gebeurd in die periode, met daaruit voortvloeiende bepaalde schade welke te wijten is aan de natuurlijke zetting waaraan gebouwen onderhevig zijn, dan wordt elke verantwoordelijkheid door de bouwheer-promotor afgewezen.

04.06 Nutsvoorzieningen

De plaatsings-, aansluitings-, indienststellings-, verbruiks- en abonnementskosten van de nutsvoorzieningen (water, elektriciteit, telefoon, internet, TV/radio distributie, riolering) zijn niet in de koopsom inbegrepen. Zij worden evenredig verdeeld op basis van de kostprijs, aangerekend door de betreffende maatschappij en de aannemer. De kosten voor eventuele (gemeenschappelijke) taksen voor aansluiting en/of keuring van de riolering alsook de kosten van de aansluiting van de riolering tussen rooilijn en openbaar net zijn eveneens niet inbegrepen. Zij worden evenredig verdeeld over de verschillende woonentiteiten op basis van de kostprijs, aangerekend door de betreffende diensten.

Stroomopwaarts (dus van de tellers of aftakpunten tot in het appartement) zijn deze kosten wel allemaal inbegrepen in de verkoopprijs. Alle keuringen zijn ten lasten van de koper.

04.07 Architectuurplannen en erelonen

Het erelonen van de architect, de ingenieur stabiliteit, de studie technieken, de veiligheidscoördinator en het studiebureau EPB zijn begrepen in de verkoopprijs. Indien echter op vraag van de koper wijzigingen aan de architectuur- of stabiliteitsplannen dienen aangebracht te worden en eventueel bijkomende studies of berekeningen dienen uitgevoerd te worden zullen deze afzonderlijk gehonoreerd worden en verrekend aan die koper.

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

04.08 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.

04.09 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.

De koper is verplicht de geldende wetgeving toe te passen op werken die hij in eigen naam uitvoert of laat uitvoeren.

04.10 Tegenstrijdigheden

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

04.11 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.

04.12 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.

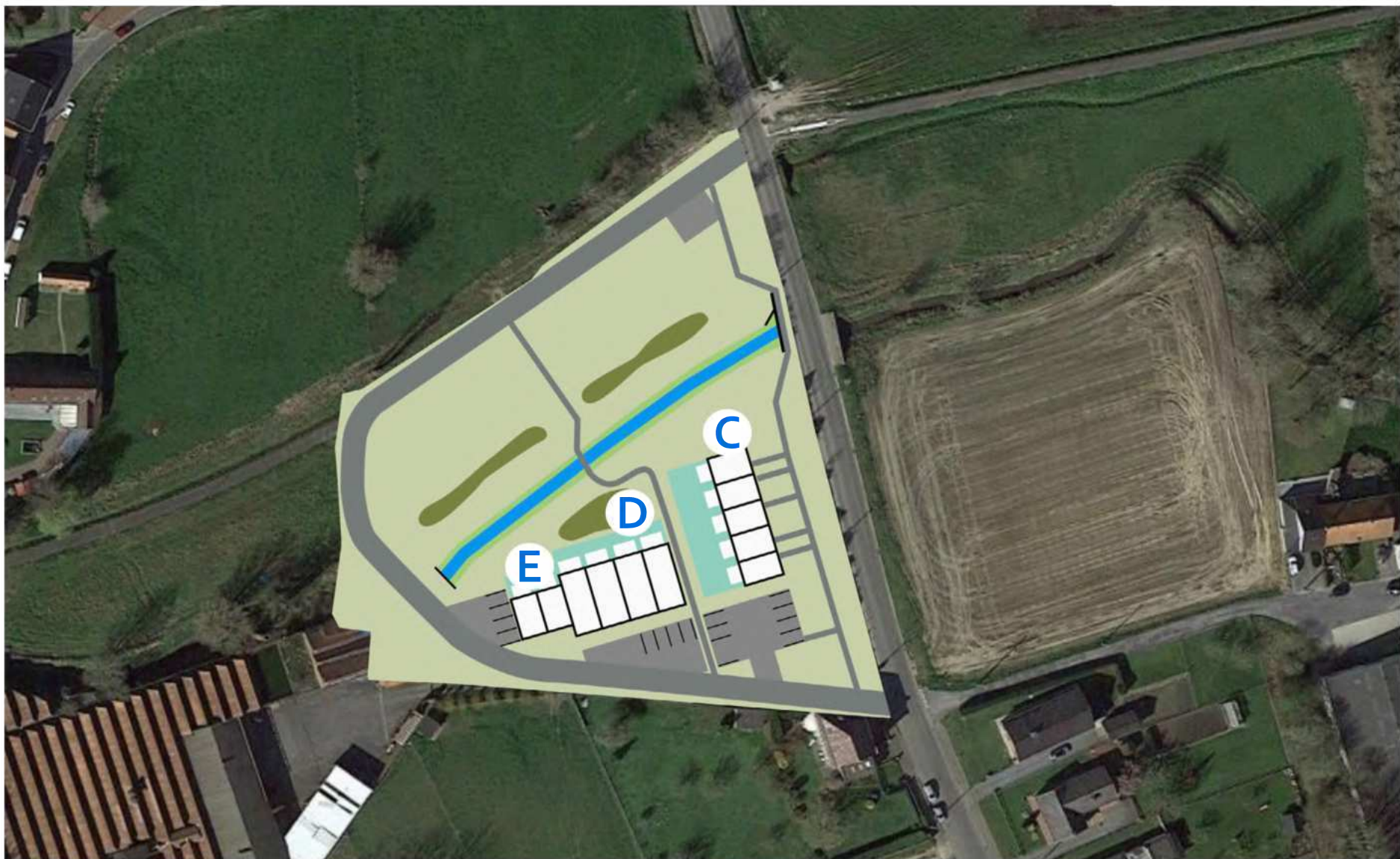
De weerverletdagen hebben een automatische verlenging van de leverings- of uitvoeringstermijn tot gevolg. Deze verlengt in dezelfde mate als de weerverletdagen.

04.13 Postinterventiedossier

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

Opmerking

In samenspraak met nutsmaatschappijen en de brandveiligheid is er besloten dat Van Looy bouwgroep alle nodige leidingen sanitair, gas, elektriciteit, ventilatie zal voorzien in de schachten tot in elk appartement. Ook de vooropgestelde brandveiligheidsvoorschriften zoals brandwerende afsluitingen zal door Van Looy Bouwgroep voorzien worden. Elke appartement zal voorzien worden van de nodige aansluitingen data die opgelegd zijn door de leveranciers.



WOONERF SAVOOISTRAAT RONSE

30/03/2022

nota: De promotor behoudt het recht aan deze plannen tijdens de realisatie om technische optreden wijzigingen aan te brengen, echter steeds met respect voor het voorgestelde concept en bouwkwaliteit van het goed.
De aangekade maten zijn nabesmetingen en zijn om bouwkundige redenen indicatief. Los materiaal is figuratief en niet ingesloten. Alle afmetingen maten in m. L=100m.
Na ondervinding van de plan buiten, wijzigingen verhoging van uitvoeringskosten en/of bouwrijpheid kosten, met een meetvering.

CLM/individueel/overheid/2022 Ronse/30/03/2022 Ronse/30/03/2022 Ronse/30/03/2022

15/11/2022/03/2022/03/2022/03/2022/03/2022/03/2022

15/11/2022/03/2022/03/2022/03/2022/03/2022/03/2022











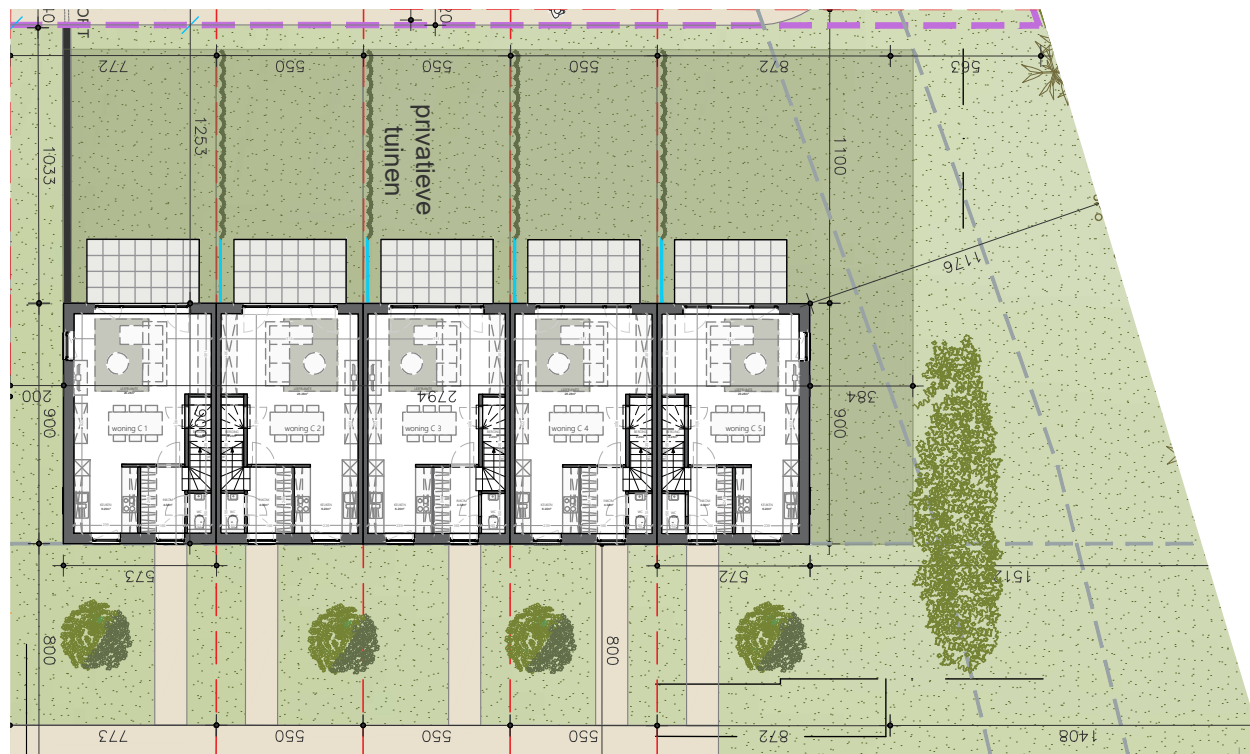


Heckensveld
RONSE

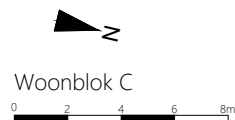
S A V O O I S T R A A T 3 6
9 6 0 0 R O N S E



Woonerf Heckensveld Gelijkvloers



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



Woonblok C

06/05/2025

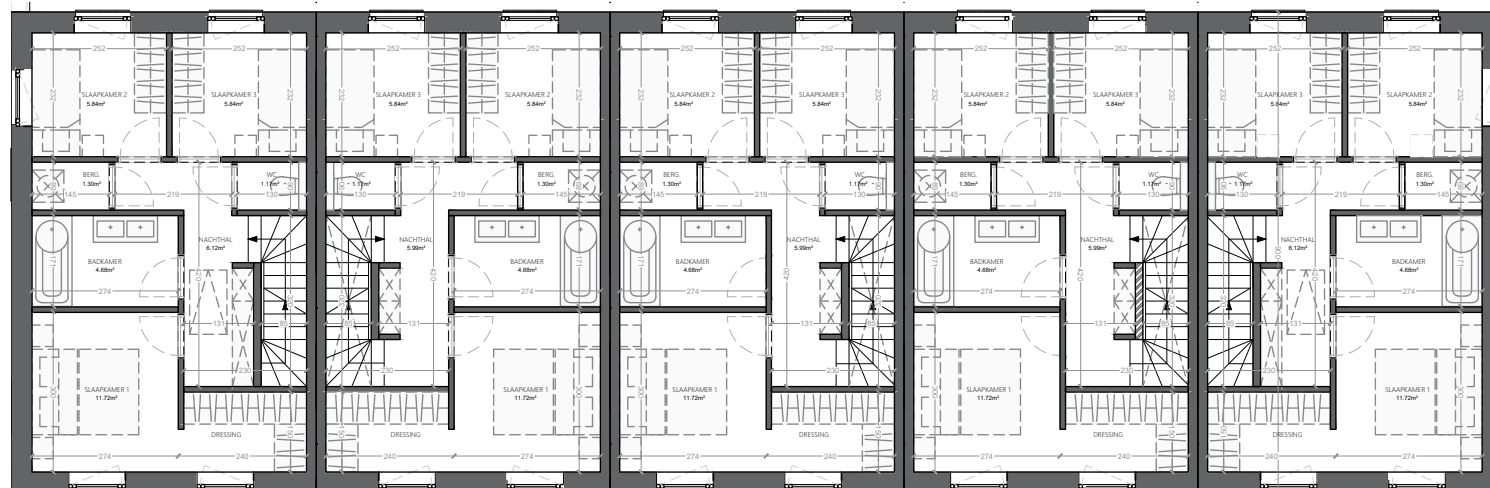


**Heckensveld
RONSE**

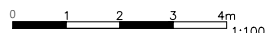
SAVOOISTRAAT 36
9600 RONSE



Woonerf Heckensveld Verd +1



Woonblok C



1:100 06/05/2025

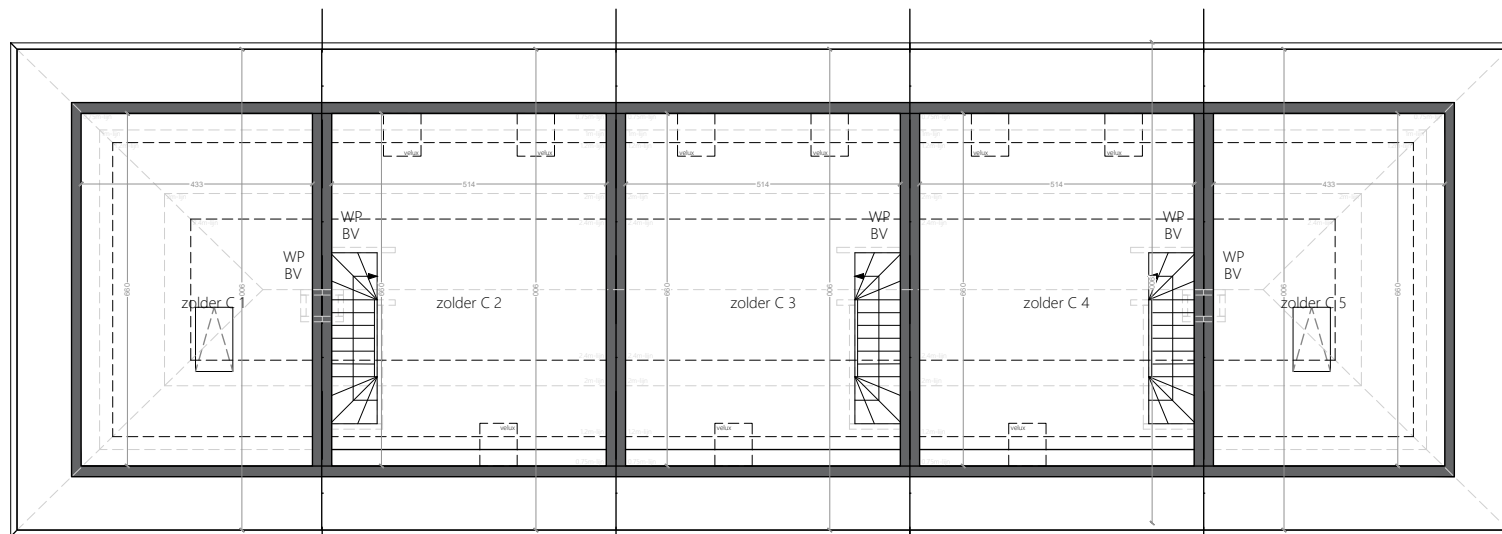


Heckensveld
RONSE

S A V O O I S T R A A T 3 6
9 6 0 0 R O N S E



Woonerf Heckensveld
Verd +2 zolder



Woonblok C

0 1 2 3 4m
1:100

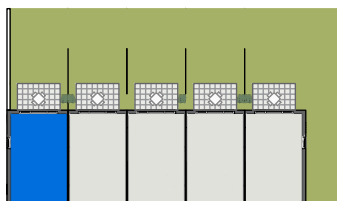
06/05/2025



Woning C1

TOTALE OPPERVLAKTE	127.65 m ²
OPPERVLAKTE +0	51.39 m ²
OPPERVLAKTE +1	51.39 m ²
ZOLDER	24.87 m ²
TUIN + TERRAS	51.39 m ²

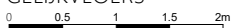
INKOM	4.02 m ²
LEEFRUIMTE	26.28 m ²
KEUKEN	6.20 m ²
WC	1.33 m ²
BERGING	2.23 m ²
NACHTHAL	6.12 m ²
SLAAPKAMER 1	11.72 m ²
SLAAPKAMER 2	5.84 m ²
SLAAPKAMER 3	5.84 m ²
BERGING	1.30 m ²
BADKAMER	4.68 m ²
WC	1.17 m ²



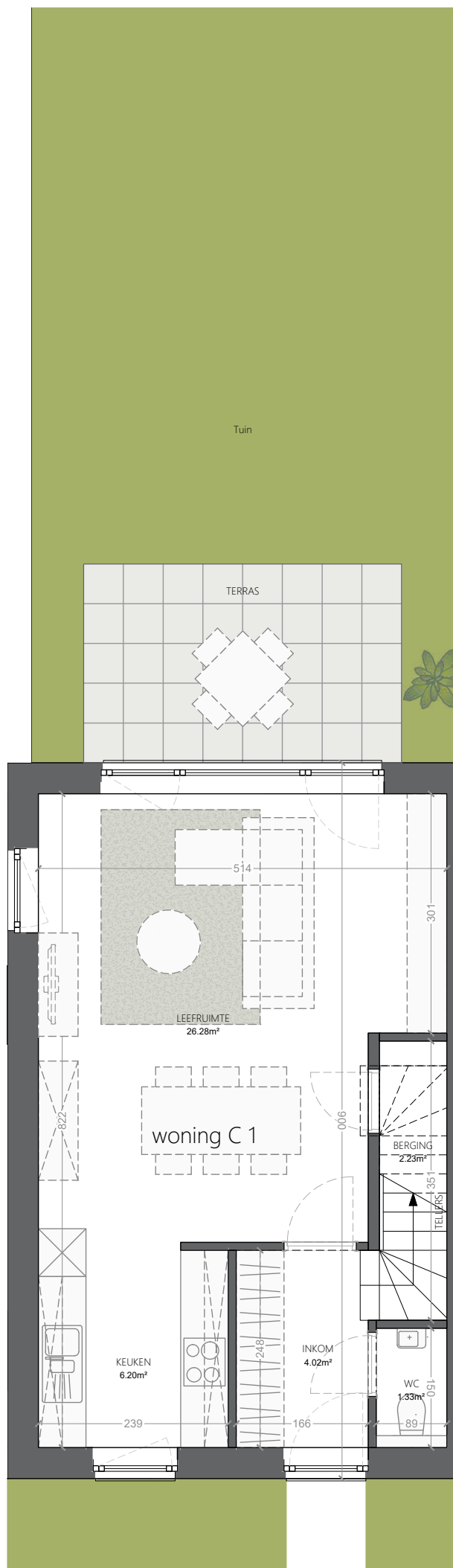
DE AANGEDUIDE MATEN ZIJN LOUWER INDICATIEF.
LOS MEUBILAIR IS FIGURATIEF EN NIET INBEGREPEN.
MATERIALEN AFWERKING CFR. LASTENBOEK.



GELIJKVLOERS



06/05/2025

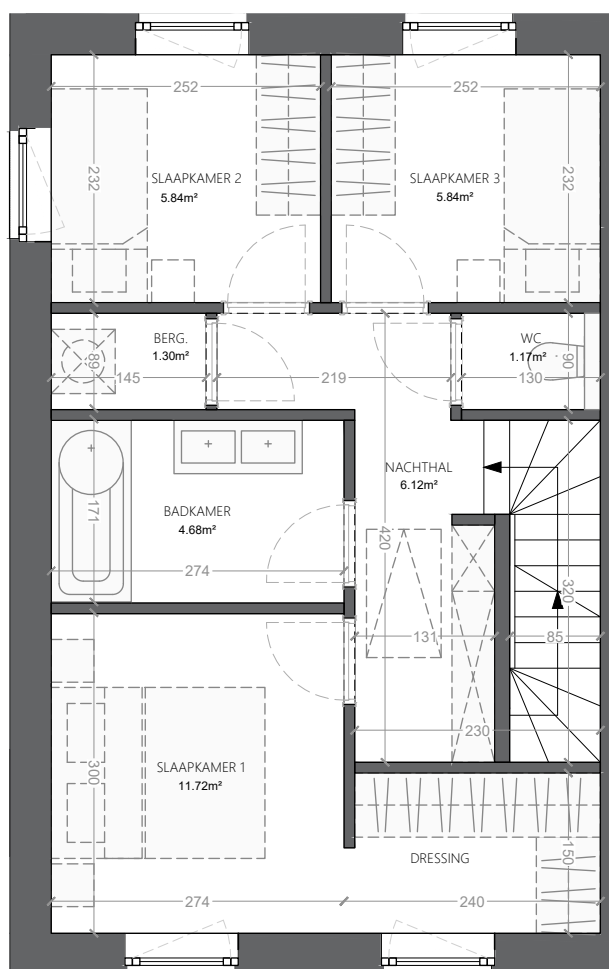
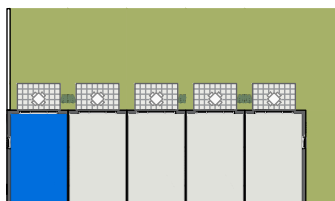




Woning C1

TOTALE OPPERVLAKTE	127.65 m ²
OPPERVLAKTE +0	51.39 m ²
OPPERVLAKTE +1	51.39 m ²
ZOLDER	24.87 m ²
TUIN + TERRAS	51.39 m ²

INKOM	4.02 m ²
LEEFRUIMTE	26.28 m ²
KEUKEN	6.20 m ²
WC	1.33 m ²
BERGING	2.23 m ²
NACHTHAL	6.12 m ²
SLAAPKAMER 1	11.72 m ²
SLAAPKAMER 2	5.84 m ²
SLAAPKAMER 3	5.84 m ²
BERGING	1.30 m ²
BADKAMER	4.68 m ²
WC	1.17 m ²



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



VERD +1



06/05/2025

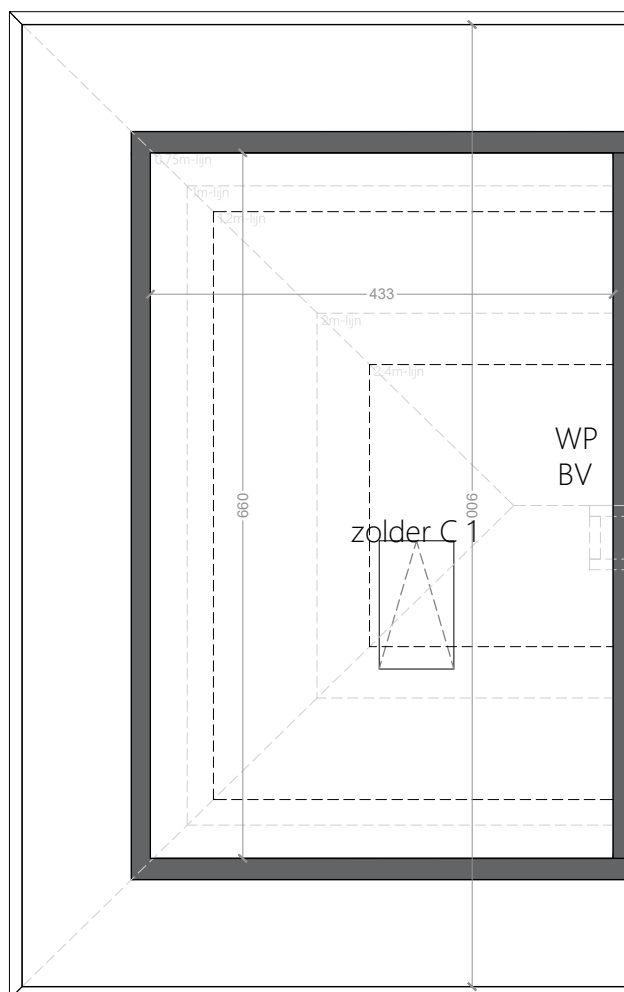
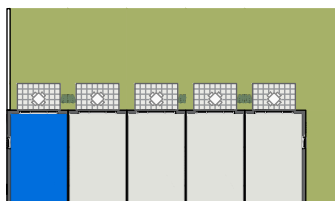


Woning C1

TOTALE OPPERVLAKTE	127.65 m ²
OPPERVLAKTE +0	51.39 m ²
OPPERVLAKTE +1	51.39 m ²
ZOLDER	24.87 m ²
TUIN + TERRAS	51.39 m ²

INKOM	4.02 m ²
LEEFRUIMTE	26.28 m ²
KEUKEN	6.20 m ²
WC	1.33 m ²
BERGING	2.23 m ²

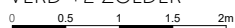
NACHTHAL	6.12 m ²
SLAAPKAMER 1	11.72 m ²
SLAAPKAMER 2	5.84 m ²
SLAAPKAMER 3	5.84 m ²
BERGING	1.30 m ²
BADKAMER	4.68 m ²
WC	1.17 m ²



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



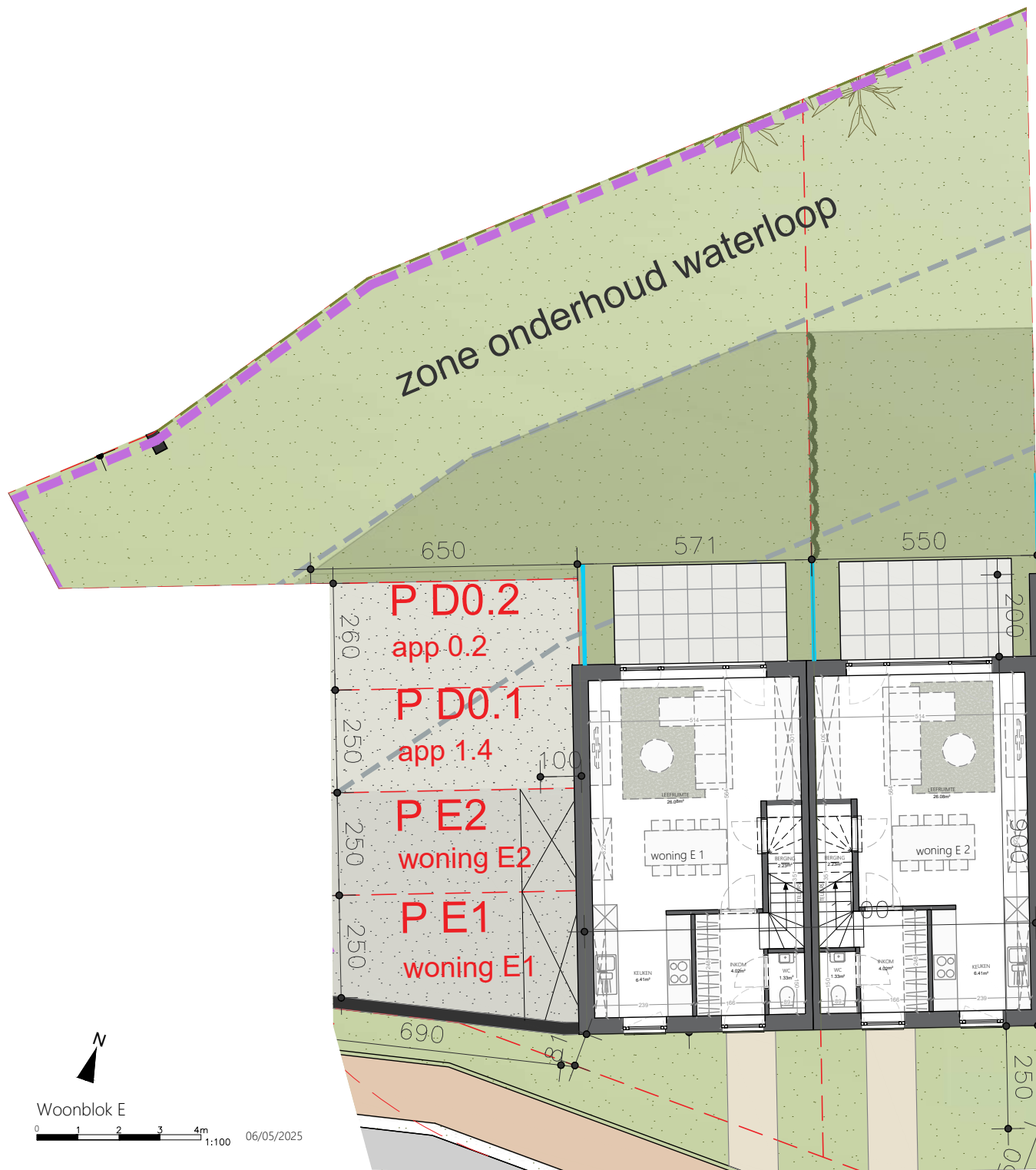
VERD +2 ZOLDER



06/05/2025



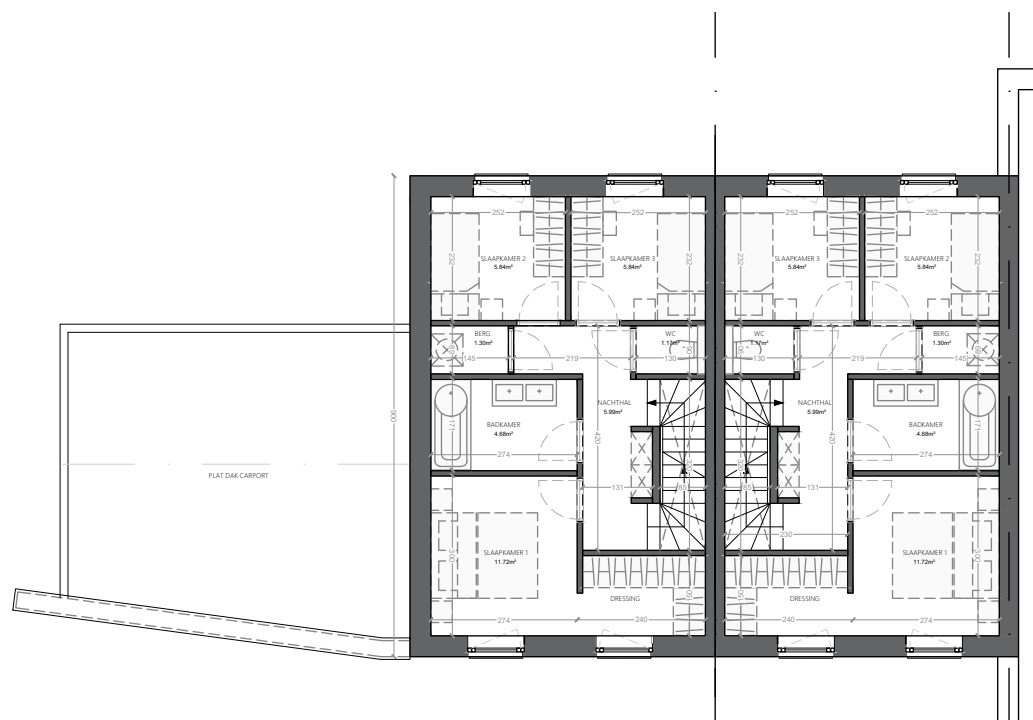
Woonerf Heckensveld Gelijkvloers



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



Woonerf Heckensveld Verd +1



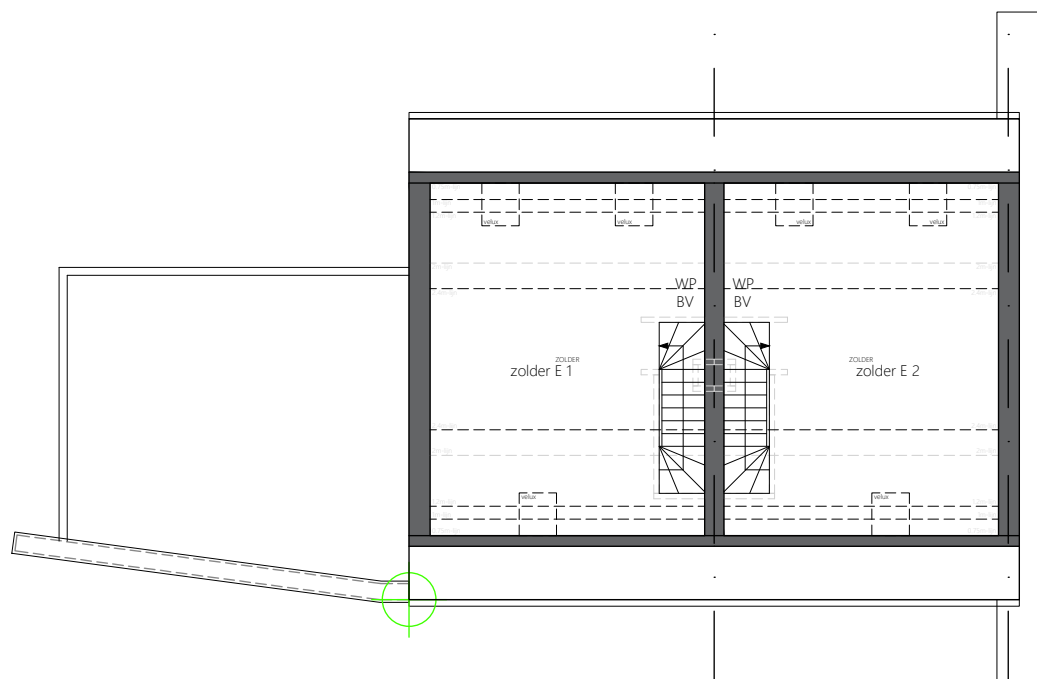
Woonblok E



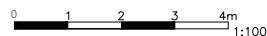
06/05/2025



Woonerf Heckensveld Verd +2 Zolder



Woonblok E



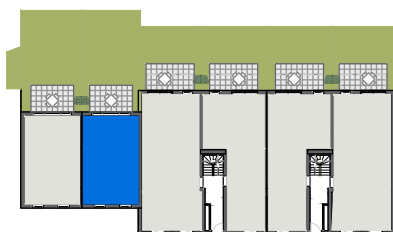
06/05/2025



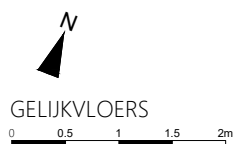
Woning E 2

TOTALE OPPERVLAKE	131.89m ²
OPPERVLAKTE +0	49.50 m ²
OPPERVLAKTE +1	49.50 m ²
ZOLDER	32.89 m ²
TUIN + TERRAS	52.25 m ²

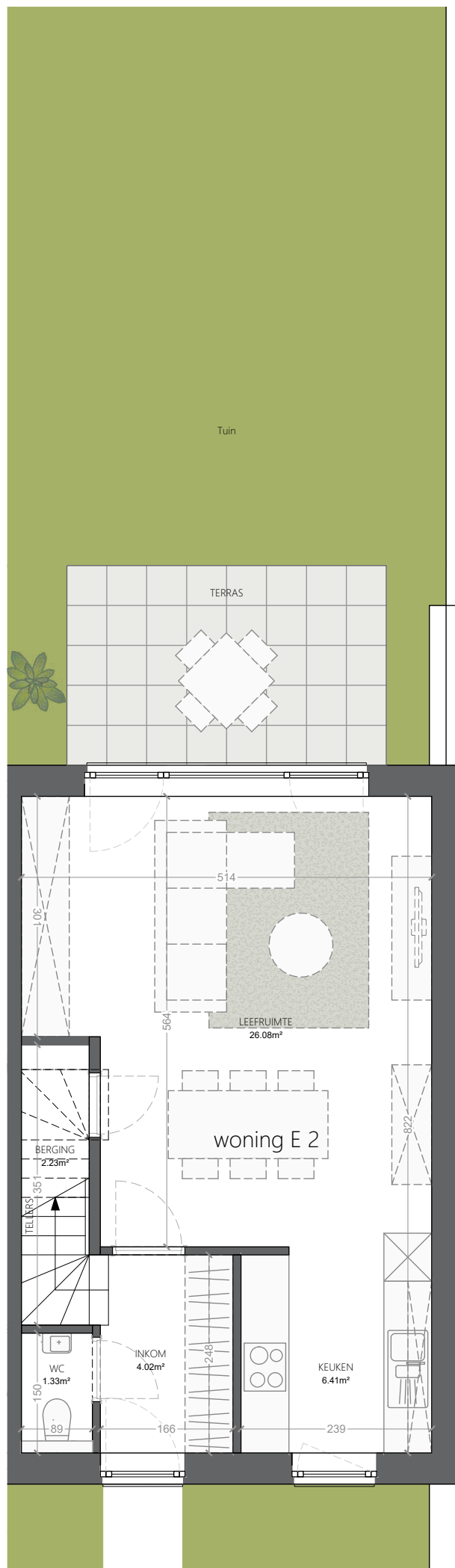
INKOM	4.02 m ²
LEEFRUIMTE	26.08 m ²
KEUKEN	6.41 m ²
WC	1.33 m ²
BERGING	2.23 m ²
NACHTHAL	5.99 m ²
SLAAPKAMER 1	11.72 m ²
SLAAPKAMER 2	5.84 m ²
SLAAPKAMER 3	5.84 m ²
BERGING	1.30 m ²
BADKAMER	4.68 m ²
WC	1.17 m ²



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



06/05/2025

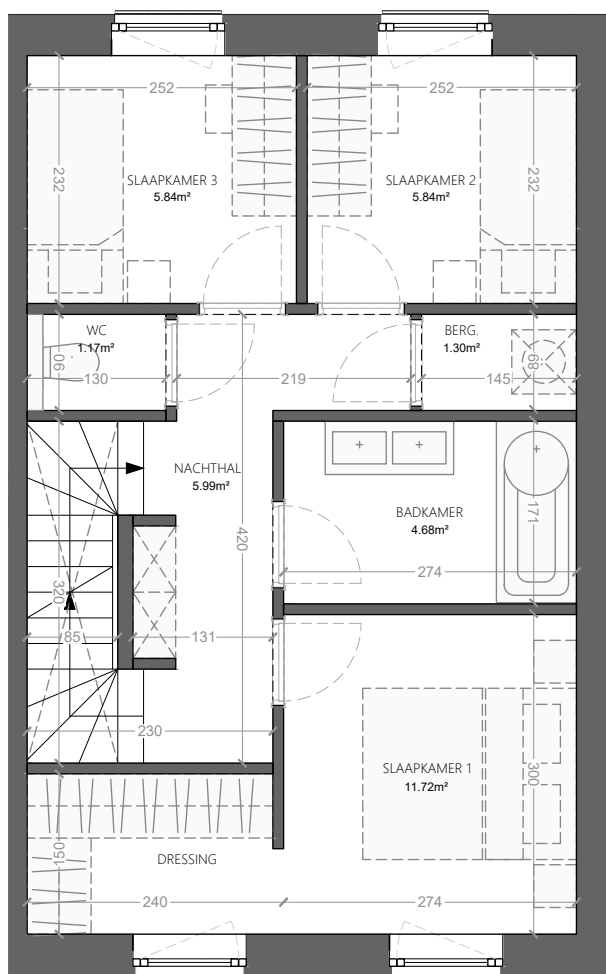
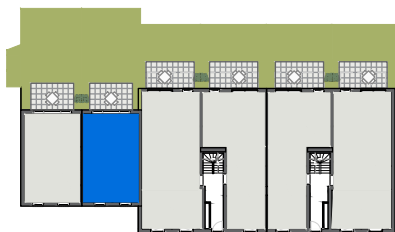




Woning E 2

TOTALE OPPERVLAKTE	131.89m ²
OPPERVLAKTE +0	49.50 m ²
OPPERVLAKTE +1	49.50 m ²
ZOLDER	32.89 m ²
TUIN + TERRAS	52.25 m ²

INKOM	4.02 m ²
LEEFRIJNTE	26.08 m ²
KEUKEN	6.41 m ²
WC	1.33 m ²
BERGING	2.23 m ²
NACHTHAL	5.99 m ²
SLAAPKAMER 1	11.72 m ²
SLAAPKAMER 2	5.84 m ²
SLAAPKAMER 3	5.84 m ²
BERGING	1.30 m ²
BADKAMER	4.68 m ²
WC	1.17 m ²



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

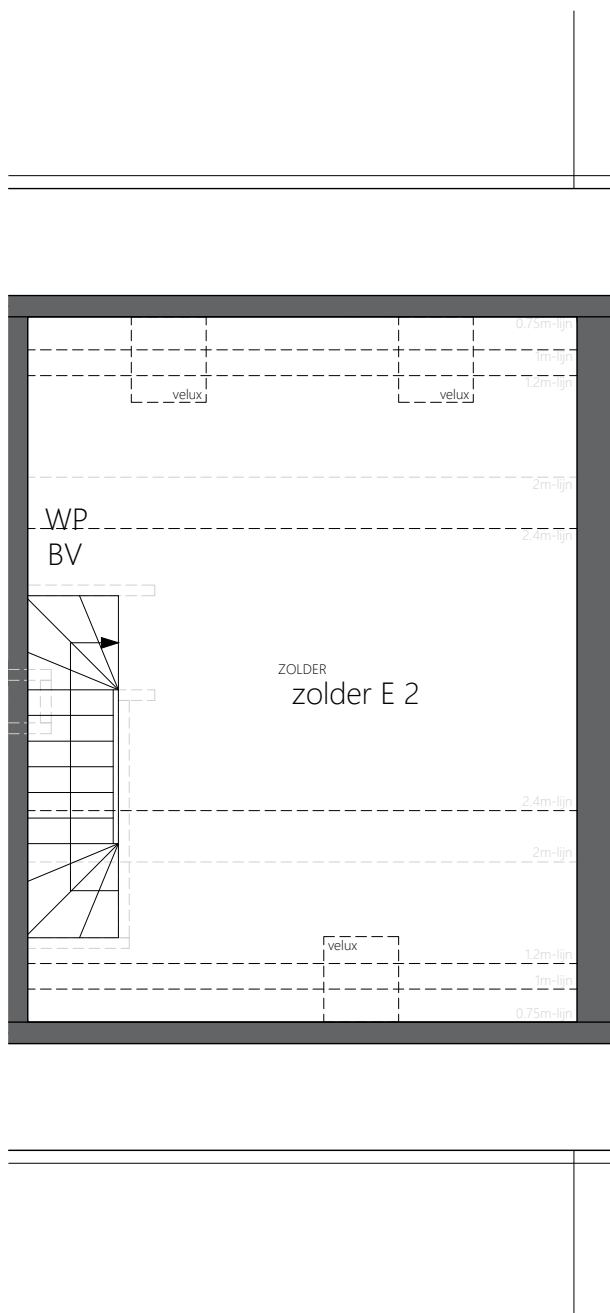
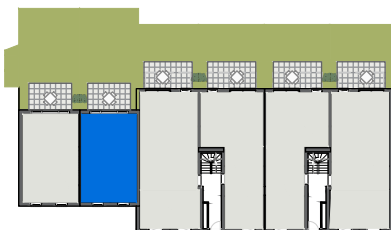


Woning E 2

TOTALE OPPERVLAKTE	131.89m ²
OPPERVLAKTE +0	49.50 m ²
OPPERVLAKTE +1	49.50 m ²
ZOLDER	32.89 m ²
TUIN + TERRAS	52.25 m ²

INKOM	4.02 m ²
LEEFRIJNTE	26.08 m ²
KEUKEN	6.41 m ²
WC	1.33 m ²
BERGING	2.23 m ²

NACHTHAL	5.99 m ²
SLAAPKAMER 1	11.72 m ²
SLAAPKAMER 2	5.84 m ²
SLAAPKAMER 3	5.84 m ²
BERGING	1.30 m ²
BADKAMER	4.68 m ²
WC	1.17 m ²



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



VERD +2 ZOLDER

0 0.5 1 1.5 2m

06/05/2025

www.vanlooybouwgroep.com

Rijmenamseweg 83, 2820 Bonheiden

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