

PROJECT : RESIDENTIE TER LAAN

WESTERLO – KONING LEOPOLDLAAN 3

Bouwen van 5 appartementen met
terrassen, private tuinen, ondergrondse parkings en bergingen

Lastenboek appartement 3E



BOUWGROEP L. HEYLEN

L. HEYLEN NV

Hoogbuul 30 - 2250 Olen

tel. 014/31.11.05 fax. 014/31.81.71

www.lheylen.be - info@lheylen.be



ARCHITECT

Atelier Bergen

Luchtstraat 32 - 3272 Testelt

info@atelierbergen.be

ALGEMENE KWALITEITSKENMERKEN EN BESCHRIJVING DER WERKEN

ALGEMENE BOUWWERKEN

VERLAGING GRONDWATERSTAND

De uitvoering van de ondergrondse constructiedelen gebeurt in droge omstandigheden. De grondwaterstand wordt verlaagd door een bronbemaling indien nodig.

GRONDWERKEN

Het terrein wordt vooreerst volledig bouwrijp gemaakt. Uitgravingen worden machinaal en manueel uitgevoerd op de opgegeven diepten voor het maken van de kelderverdieping, rioleringen, liftputten en alle werken gelegen onder het maaiveld. Heraanvullingen gebeuren pas na voldoende verharding van de uitgevoerde constructiedelen en met daartoe geschikte aanvulgrond.

FUNDERINGEN

Het gebouw draagt op een kelder met kelderwanden in gewapend beton die de volledige stabiliteit van het bouwwerk garandeert en dit overeenkomstig de berekeningen van het studie bureau DUBIMAX.

De vloerplaat van de kelder wordt gepolierd in open lucht.

Een aardingslus wordt voorzien volgens de geldende voorschriften van het AREI.

RIOLERING

De riolering wordt naargelang de diameter uitgevoerd in PVC. De riolering wordt aangesloten op het openbaar rioolnet door de gemeente. De gehele afvoerinstallatie beantwoordt aan de gemeentelijk geldende bouwverordeningen, voorzien in gesplitste afvoeren (huishoudelijke- en regenwater).

De standleidingen van de binneninstallatie worden verlucht. (exclusief aansluitkosten aan de straatriolering).

Er wordt 1 regenwaterput 10.000 liter en 1 septische put (17 personen) inclusief de nodige gietijzeren deksels geplaatst. Er wordt een regenwaterfilter voorzien in het mangat van de regenwaterput, deze zal van het type buisfilter (of gelijkwaardig) zijn. Op de overloop van de regenwaterput wordt er een infiltratieput van 8.000 liter geplaatst. Het water van de overloop wordt door middel van een automatische pomp met alarm weggepompt naar de straatriolering.

Er wordt een regenwaterpomp voorzien type DAB Aquaprof met automatisch omschakelsysteem (of gelijkwaardig) die de vorstvrije buitenkranen van de gelijkvloerse appartementen en de toiletten (te bespreken met de betrokken kopers) voorziet van regenwater.

Het niet overdekte deel van de inrit wordt voorzien van een aquadrain, waarlangs het water via een pompput naar de overloop van de regenwaterput wordt afgevoerd. Er worden 4 klokputjes 20x20cm geplaatst in de keldervloer en een bijkomende aquadrain ter hoogte van de poort (voor het water van het overdekt deel van de inrit).

De syndicus is verantwoordelijk voor het periodisch onderhoud van de pompinstallaties. De kopers verbinden zich ertoe erop toe te zien dat dit onderhoud regelmatig gebeurt volgens noodzaak.

CONSTRUCTIES IN BETON EN STAAL

De stabiliteitsstudie werd uitgevoerd door het gespecialiseerde bureau DUBIMAX te Halen. Alle betonnen constructie-elementen (breedvloerplaten, welfsels, balken, lintelen, kolommen, e.a.) worden uitgevoerd conform de norm NBN B15.001 en de ir. studie. Waar mogelijk worden eventueel geprefabriceerde elementen gebruikt.

Bepaalde constructie-elementen worden overeenkomstig de stabiliteitsstudie uitgevoerd in staalprofielen (roestvrij behandeld in rode menie). De fabricage, oppervlaktebehandeling en montage gebeuren overeenkomstig de wetgeving, voorschriften en normen ter zake.

BOVENGRONDSE CONSTRUCTIES

Het dragend binnenmetselwerk wordt uitgevoerd in snelbouwstenen.

Als gevelafwerking wordt een lichtgrijze gevelsteen gebruikt alsook gevelbeplating in hout en aluminium. De dorpels en dekstenen worden uitgevoerd in geschuurde blauwe hardsteen of aluminium.

VERLUCHTINGEN/VENTILATIE

De ventilatie gebeurt met een ventilatiesysteem D, hierbij gebeurt de afvoer van de lucht in de natte ruimtes mechanisch (badkamer, keuken, toilet, wasplaats en slaapkamers) alsook mechanisch voor de toevoer van verse lucht in de droge ruimtes.

THERMISCHE EN AKOESTISCHE ISOLATIE

De scheidingsmuren tussen de appartementen worden hoofdzakelijk gebouwd als ontdubbelde muren met rotswol- of glaswolisolatie (6 cm). De geluidsisolatie in de vloeren tussen boven elkaar liggende wooneenheden wordt uitgevoerd met thermische en akoestische isolatie. Langs de wanden wordt de isolatie omhooggebracht tot op het niveau van de afgewerkte vloer zodat een "zwevende vloer" ontstaat. Alle vloeren worden op een dergelijke manier uitgevoerd met uitzondering van het gelijkvloers.

Het gebouw wordt geïsoleerd conform de isolatienormen en EPB studie:

- 14 cm spouwmuurisolatie type PUR/PIR. (gevelsteen en houten gevelbekleding)
- 24 cm EPS isolatie (gevelbepleistering)
- dubbel isolerende beglazing (warmtedoorgangscoefficiënt niet groter dan 1,5 W/m²K)
- platte daken 16cm PIR of gelijkwaardig.
- Vloer gelijkvloers 12cm PUR, vloer +1 en +2 8cm thermogran of gelijkwaardig (volgens EPB).
- blowerdoortesten zijn apart voorzien voor de appartementen en globaal voorzien voor de gemeenschap (luchtdichtheidstesten)

DAKWERKEN

- Platte daken 16 cm PIR of gelijkwaardig.
- Het platte hoofddak wordt voorzien van roofing of gelijkwaardig
- De terrassen en het platte dak boven de garage worden afgewerkt met EPDM of gelijkwaardig met technische goedkeuring waarop door de aannemer een garantie van 10 jaar gegeven wordt op volledige waterdichtheid. De terrassen zijn afgewerkt met beton- of keramische tegels 60x60x2 op tegeldragers dewelke door L.Heylen worden gekozen voor de uniformiteit van het gebouw.
- Aluminium dakranden voor de platte daken.
- Zinkwerk wordt uitgevoerd in 0,8 mm Quartz zink of Anthra.
- Er zijn groendaken voorzien aan de terrassen op de tweede verdieping, deze bestaan uit een draineerlaag met wortelwerende doek, substraat en sedum beplanting.

BUITENSCHRIJNWERK

De ramen worden uitgevoerd in PVC met thermische onderbreking en voorzien van dubbel isolerende beglazing (U-waarde glas 1,33 W/m²K). De centrale inkomdeur en de sasdeur worden uitgevoerd in aluminium met een thermische onderbreking en voorzien van dubbel isolerende beglazing. (U-waarde glas 1,33 W/m²K) luchtdichte slabben zijn niet voorzien).

De centrale inkomdeur is voorzien van een rolslot en een deuropomp. De sasdeur is voorzien van een deuropomp, een elektrisch slot en videoparlofoon.

Vliegenramen zijn een optie (= niet standaard voorzien, prijzen op aanvraag).

De ramen zijn waar nodig voorzien van een borstwering volgens de normen van de veiligheid. De balustrades rondom de terrassen zijn voorzien in metaal, geplaatst volgens geldende normen.

Sectionaalpoort (1st) bestaande uit vlakke horizontale geïsoleerde sandwichpanelen dikte 40mm. De poort is voorzien van een 1st ontvanger. Er is per koper 1 handzender voorzien, een extra handzender is optioneel (= niet standaard voorzien, prijzen op aanvraag). De poort kan ook bediend worden via een codeklavier buiten en een drukknop binnen. Aan de sectionaalpoort zijn verkeerslichten voorzien.

De deur van de fietsenberging is in afvormosia.

SANITAIR

Voor de aankoop van de toestellen zijn volgende budgetten voorzien:

6.000 € handelswaarde (excl. BTW) – incl. douchetube, doucheschermen, ... – incl. badkamermeubels (toestellen te kiezen bij de door Bouwgroep L. Heylen aangeduide handelszaak)

Wanneer de kopers meer toestellen dan op de plannen vermeld wensen te plaatsen, zal er een verrekening dienen te gebeuren voor de bijkomende leidingen, plaatsing, enzovoort. Alle warm- en koudwaterleidingen zijn voorzien voor de basisopstelling van de toestellen hoger vermeld. Ook de leidingen voor de spoeltafel in de keuken en de aansluitmogelijkheid voor een vaatwas- en wasmachine zijn voorzien.

Elke wooneenheid beschikt over een eigen watermeter. De waterverdeling binnen de wooneenheid gebeurt vanuit één of meerdere collectoren door kunststoffen of aluminium buizen met beschermmantel. De afvoeren zijn in hard PVC.

Het sanitair warm water wordt geleverd door de private verwarmingsinstallatie. Het warm water voor de keuken kan eveneens geleverd worden door een elektrische voorraadboiler geplaatst in de onderkasten van de keuken (optie, prijs op aanvraag). In iedere wooneenheid is een aansluitmogelijkheid voorzien voor een wasmachine (dubbel-dienstkraan). Eventuele droogkasten dienen van het type "condensatiedroogkast" te zijn. De 2 gelijkvloerse appartementen zijn par appartement voorzien van 1 buitenkraan op RWA. Het regenwater voor deze kranen wordt geleverd door middel van een gemeenschappelijke regenwaterpomp in de kelder. De toiletten van de appartementen worden al dan niet bediend met regenwater (te bespreken met de betrokken kopers).

Algemeen

Uitgietbak in porcelein 45 cm incl. leidingen kw + ww en kraan : inclusief

Appartement:

- aansluiten van 1 watermeter volgens normen watermaatschappij
- aansluiten van 1 warm watertoestel
- voorzien van een leiding voor het vullen van 1 CV installatie
- voorzien van een leiding voor 1 wc/of 2 wc's (volgens plan): koud water
- voorzien van een leiding voor 1 handenwasser: koud water
- voorzien van een leiding voor 1 wasmachine: koud water
- voorzien van een leiding voor 1 bad en/of 1 douche (volgens plan) : koud en warm water
- voorzien van een leiding voor 1 dubbele lavabo (volgens plan): koud en warm water
- voorzien van een leiding voor 1 spoeltafel en/of vaatwasmachine: koud en warm water
- buitenkraan op het terras op stadswater.

Voorzien van de nodige kopverluchtingen op afvoerbuizen via het dak of adhv knitsventielen.

Zichtbare toevoerleidingen en leidingen in de schachten uitgevoerd in koperen buis of stijve vpe-alu-vpe buis. De verdeelleidingen in de chape worden uitgevoerd in vpe-alu-vpe buis met beschermmantel op rol, aangesloten op collectoren met afsluitkraantjes. Afvoerleidingen worden uitgevoerd in ppc buis met ppc hulpstukken met rek (waterafvoer tot 90°C)

Brandweervoorschriften :

Haspels, poederblussers, signalisatie en branddeuren worden geplaatst volgens de voorschriften van de brandweer.

Gasleiding

Niet voorzien

Airco

Voor de leefruimte en slaapkamer 1 werd een pre-installatie voorzien voor een eventuele airco-installatie. Hiervoor zijn de leidingen geplaatst op het dak en de desbetreffende ruimte, toestellen zelf zijn niet voorzien.

BESCHRIJVING ELEKTRICITEIT

Elke wooneenheid heeft een individuele elektriciteitsmeter. In het verdeelbord van de wooneenheid zijn afzonderlijke kringen met automatische zekeringen voorzien voor verlichting, stopcontacten, voeding van de voorziene keukentoestellen (incl. vaatwas), wasmachine, droogkast, centrale verwarmingsinstallatie evenals de belinstallatie en/of parlofooninstallatie op laagspanning. Stopcontacten, schakelaars, aansluitdozen, enz. zijn standaard in wit of ivoorkleurige kunststof. Differentieelschakelaars worden voorzien overeenkomstig het Algemeen Reglement op Elektrische Installaties (AREI). Per wooneenheid is de nodige installatie voor een telefoonaansluiting en kabel distributie voorzien. (excl. bekabeling en kosten nutsmaatschappij, zie vrijblijvende raming op pagina 22)

Alle appartementen zijn voorzien van de nodige zonnepanelen volgens EPB studie.

Appartement **1** is voorzien van **5** zonnepanelen van **410** Wp voor een totaal van **2.050** Wp

Appartement **2** is voorzien van **5** zonnepanelen van **410** Wp voor een totaal van **2.050** Wp

Appartement **3** is voorzien van **6** zonnepanelen van **410** Wp voor een totaal van **2.460** Wp

Appartement **4** is voorzien van **5** zonnepanelen van **410** Wp voor een totaal van **2.050** Wp

Appartement **5** is voorzien van **7** zonnepanelen van **410** Wp voor een totaal van **2.870** Wp

APPARTEMENTEN

Inkom :

- 3 lichtpunten bediening door 3 schakelaars dimbaar (1A + 3A)
- 3 schakelaars
- 2 enkel stopcontacten
- 1 drukknop bel parlofoon

Woonkamer :

- 3 lichtpunten bediend door 1 schakelaar dimbaar
- 5 lichtpunten bediend door 2 schakelaars dimbaar
- 1 schakelaar
- 1 vaste voeding voor screen (screen op afstandsbediening)
- 8 stopcontacten (4 enkel + 2 dubbel aan TV)
- 1 voorziening voor TV dmv kabelgoot in de muur
- 1 TV contactdoos
- 1 DATA contactdoos RJ45/UTP cat 6 voor digitale TV
- 1 DATA contactdoos RJ45/UTP cat 6 voor TEL
- 1 aansluitpunt thermostaat
- 1 aansluitpunt parlofoon

Terras 1:

- 2 wandlichtpunten inclusief armaturen + 1 inbouwspot dubbel bediening (13)
- 3 enkel WD stopcontacten
- 1 vaste voeding voor zonneluifel

Terras 2 :

- 1 wandlichtpunt inclusief armatuur bediend door 1 schakelaar (14)
- 1 enkel WD stopcontact

Keuken :

- 5 lichtpunten bediend door 3 schakelaars (2B)
- lichtpunten bediend door 1 schakelaar (2C)
- 1 voeding LED in legger bediend door 1 schakelaar (2A)
- 5 stopcontacten (1 enkel, 1 dubbel op aanrecht en 1 dubbel in eiland)
- 1 enkel stopcontact koelkast
- 1 enkel stopcontact dampkap
- 1 aansluitpunt kookplaat (3G6mm²)
- 1 enkel stopcontact combioven
- 1 enkel stopcontact vaatwasmachine

Eethoek :

- 1 lichtpunt bediend door 3 schakelaars (3A)
- 2 vaste voedingen voor screens (screen op afstandsbediening)

Berging :

- 1 lichtpunt bediend door 1 schakelaar
- 1 stopcontact
- 1 dubbel stopcontact voor modem, versterker, etc
- 1 enkel stopcontact wasmachine
- 1 enkel stopcontact droogkast
- 1 voeding buitenunit warmtepomp (3G2,5mm²)
- 1 enkel stopcontact ventilatie
- 1 zekeringkast
- 1 optische rookmelder op batterij 10j levensduur

Toilet :

- 1 lichtpunt enkel bediening

Nachthal :

- 2 lichtpunten bediend door 3 schakelaars
- 1 rookmelder op batterij 10j levensduur

Badkamer :

- 3 lichtpunten bediend door 1 schakelaar
- 1 wandlichtpunt bediend door 1 schakelaar
- 3 stopcontacten (2 aan wastafel + 1 aan raam)

Slaapkamer 1 :

- 1 lichtpunt bediend door 1 schakelaar
- 1 vaste voeding voor screen (screen op afstandsbediening)
- 7 stopcontacten (1 aan deur, 2 dubbel aan bed + 1 dubbel aan tv)
- 1 TV contactdoos

1 DATA contactdoos RJ45/UTP cat 6 aan TV

Slaapkamer 2 :

1 lichtpunt bediend door 1 schakelaar

1 schakelaar

4 stopcontacten (1 aan deur, 1 aan raam en 1 dubbel aan kast)

1 DATA contactdoos RJ45/UTP cat 6 aan kast

Slaapkamer 3 :

1 lichtpunt bediend door 1 schakelaar

4 stopcontacten (1 aan deur, 1 aan bed en 1 dubbel aan kast)

1 DATA contactdoos RJ45/UTP cat 6 aan kast

Berging kelder :

1 lichtpunt

1 schakelaar

1 enkel WD stopcontact

Er zijn geen lichttoestellen voorzien in de appartementen, er zijn wel boringen voor spots voorzien, excl. de spot zelf. Er zijn enkel armaturen voorzien op de terrassen en aan de inkomdeur en toegang fietsenberging op het gelijkvloers. De inrit is eveneens voorzien van lichtarmaturen.

De kelder en de traphal worden eveneens voorzien van lichtarmaturen.

De armaturen van de gemeenschappelijke delen en terrassen worden omwille van uniformiteit van het gebouw door LHeylen gekozen.

Extra voorzieningen appartement 3E (5)

- Liftschakelaar (alleen de eigenaar van het bovenste appartement kan de bovenste verdieping bereiken met de lift)
- Elektrische Screens: de ramen in de leefruimte en eethoek alsook in slaapkamer 1 zijn voorzien van screens type Renson Fixscreen 100 Slim MS7B – 9005C met een zonwerende glasvezeldoek 3030.
- Spots : boringen en voedingen inclusief, exclusief spots.
 - o V.H. badkamer 3st
 - o V.H. zithoek 8st
 - o V.H. keuken 6st
- Voeding en versteviging voor een zonnetent op het terras aan de schuifraam incl.

VLOERAFWERKINGEN EN WANDBETEGELING (KERAMISCH)

De vloeren worden voorzien van een zand-cement chape, in dikte aangepast aan de beschreven vloerafwerkingen. De prijzen voor vloeren en wandtegels zoals hieronder vermeld zijn particuliere aankooprijzen (excl. BTW) en de materialen zijn te bestellen bij een door de verkoper aan te duiden handelaar.

Voor zover het om een standaard plaatsing gaat in traditionele patronen en afmetingen, zijn in de koopsom van het appartement volgende bevoeringen inbegrepen:

(Tegels groter dan 60 x 60 en kleiner dan 30 x 30 kunnen hogere plaatsingskosten hebben. De meerkost voor plaatsing van gegerectificeerde tegels is voorzien.)

De vloer- en wandtegels worden ingevoegd met standaard voegsel (kleurenvoegsel is niet voorzien)

<i>Inkomhal</i>	bevoering in keramische tegels voorzien met een waarde van 45,00 €/m ² , plinten ter waarde van 8,00 €/lopende meter
<i>Toilet</i>	bevoering in keramische tegels voorzien met een waarde van 45,00 €/m ² , plinten ter waarde van 8,00 €/lopende meter
<i>Woonkamer</i>	bevoering in keramische tegels voorzien met een waarde van 45,00 €/m ² , plinten ter waarde van 8,00 €/lopende meter.
<i>Keuken</i>	bevoering in keramische tegels voorzien met een waarde van 45,00 €/m ² , plinten t.w.v. 8,00 €/lopende meter. 1,2m ² tot 3m ² (afh. van appartement) betegeling tussen de onder- en bovenkasten (hoogte 60cm) in keramische tegels ter waarde van 45,00 €/m ²
<i>Slaapkamers</i>	de vloeren worden voorzien van een chape, inclusief laminaat (incl. ondervloer en standaardprofielen) t.w.v. 25,00 €/m ² en plinten t.w.v. 4,80 €/lm (= aankoopwaarde).
<i>Badkamer</i>	de muren van de douche worden betegeld in keramische tegels op volle hoogte ter waarde van 45,00 €/m ² . Decortegels, freezen e.d. zijn een optie. Tegels tegen badafkasting ter waarde van 45,00 €/m ² . Vloerbetegeling in keramische tegels t.w.v. 45,00 €/m ² , plinten ter waarde van 8,00 €/lopende meter
<i>Berging</i>	vloertegels ter waarde van 45,00 €/m ² , plinten ter waarde van 8,00 €/lopende meter

Enkelvoudige raamtabletten t.w.v. 200,00 €/m² aankoopwaarde – inclusief kant- en kopafwerking – deze worden enkel voorzien aan de schuiframen.

TERRASSEN

- het loopvlak van de terrassen bestaat uit keramische tegels 60x60x2cm geplaatst met open voegen op tegel dragers
- de balustrades worden uitgevoerd in metaal volgens geldende normen

BINNENSCHRIJNWERK

De voordeur van de wooneenheid is van het type tubespaan schilderdeur brandwerend (RF30') inclusief kaltefeind, 3-puntssluiting, spionoog, cilinderslot en vaste knop aan de buitenzijde en is volledig wit afgelakt. De kleur van de inkomdeur, in harmonie met de wanden en vloeren, is voor alle wooneenheden gelijk en wordt bepaald door de architect en Bouwgroep L. Heylen. De binnendeuren van de appartementen zijn van het type voorgeplamuurde vlakke schilderdeuren, type tubespaan. De binnendeuren van de appartementen zijn ongeschilderd voorzien. De deuren in de kelder worden voorzien volgens de geldende brandweervoorschriften.

Hoogte deuren: 211,5 cm

KEUKEN

Voor de aankoop van keukenmeubilair en toestellen zijn volgende budgetten voorzien:

12.500 € Excl. BTW geleverd + geplaatst

(de keuze dient te gebeuren bij Van Lommel Keukens).

De appartementen zullen voorzien worden van een dampkap met koolstoffilter.

De aanduidingen op de plannen zijn illustratief voor zowel de keuken als andere kasten.

SCHILDERWERKEN

- De gemeenschappelijke delen op het gelijkvloers en de verdiepingen worden voorzien van schilderwerk. De keldermuren zijn voorzien van zichtmetselwerk in betonblokken.
- De 5 inkomdeuren (van appartementen 1,2,3,4,5) en alle overige gemeenschappelijke deuren worden geschilderd. De muren, deuren en private kelderdeuren van de appartementen kunnen mits meerprijs eveneens worden voorzien van schilderwerken.

STAANPLAATSEN WAGENS

Elk appartement heeft de mogelijkheid tot aanschaf van 1 of 2 staanplaatsen. De staanplaatsen worden voorzien van polybeton met een witte belijning.

TUINEN

Appartementen 1 en 2 zijn voorzien van een private tuin. Deze zijn voorzien van gezaaid gras, taluds thv van het terras, hagen alsook een trap excl. balustrade naar het terras. In de tuin van appartement 2 zal een hoogstammige loofboom worden aangeplant.

Voor de tuinen wordt een geraamd budget voorzien van 7.500,00 euro excl. BTW voor app 1 en 5.500 excl. BTW voor app 2, en worden gefactureerd aan 21 % BTW.

Deze kosten zijn inbegrepen in de verkoopprijs van de desbetreffende appartementen.

GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

1) INKOMHAL GELIJKVLOERS

De centrale inkomdeur is voorzien van een rolslot en een deuropomp. De sasdeur is voorzien van een deuropomp, een elektrisch slot en videoparlofoon.

2) BRIEVENBUSSEN

Elke wooneenheid beschikt over een eigen representatieve brievenbus met slot geplaatst tegen de wand.

3) LIFT (1 st)

Een elektromechanische lift met automatische schuifdeur, een capaciteit van 8 personen en voldoende ruim voor rolstoelgebruikers verbindt alle verdiepingen. De lift voldoet aan de Europese normen inzake veiligheid en controle. Ingeval van een stroomstoring brengt een automatisch systeem de lift naar de eerste (lagere) stopplaats waar de deuren door de gebruiker kunnen geopend worden. Een alarmknop met telefoonverbinding naar de alarmcentrale wordt voorzien.

(Lift van kelder tot +2: 4 stopplaatsen)

4) ELEKTRICITEIT

Voor de gemeenschappelijke delen is een aparte elektriciteitsmeter met verdeelbord voorzien, die voeding geeft aan de lift, veiligheidsverlichting en de gemeenschappelijke verlichtingstoestellen en stopcontacten. De verlichting van een aantal gemeenschappelijke lokalen (inkomhal, traphal) wordt, omwille van de veiligheid, deels geregeld door minuterie met verlichte schakelaars of drukknoppen, deels door een naderingsdetectie. Het is eveneens mogelijk dat er armaturen met ingebouwde bewegingssensors worden voorzien.

In de elektrische installatie van de gemene delen zijn de verlichtingstoestellen begrepen.

5) VLOEREN

De vloeren van de gemeenschappelijke inkomhal en de trapbordessen op de verdiepingen worden uitgevoerd in keramische vloertegels. In de inkomsas wordt een vloermat voorzien. De traptreden worden uitgevoerd in marmermozaïek.

De keldertrap is in glad beton.

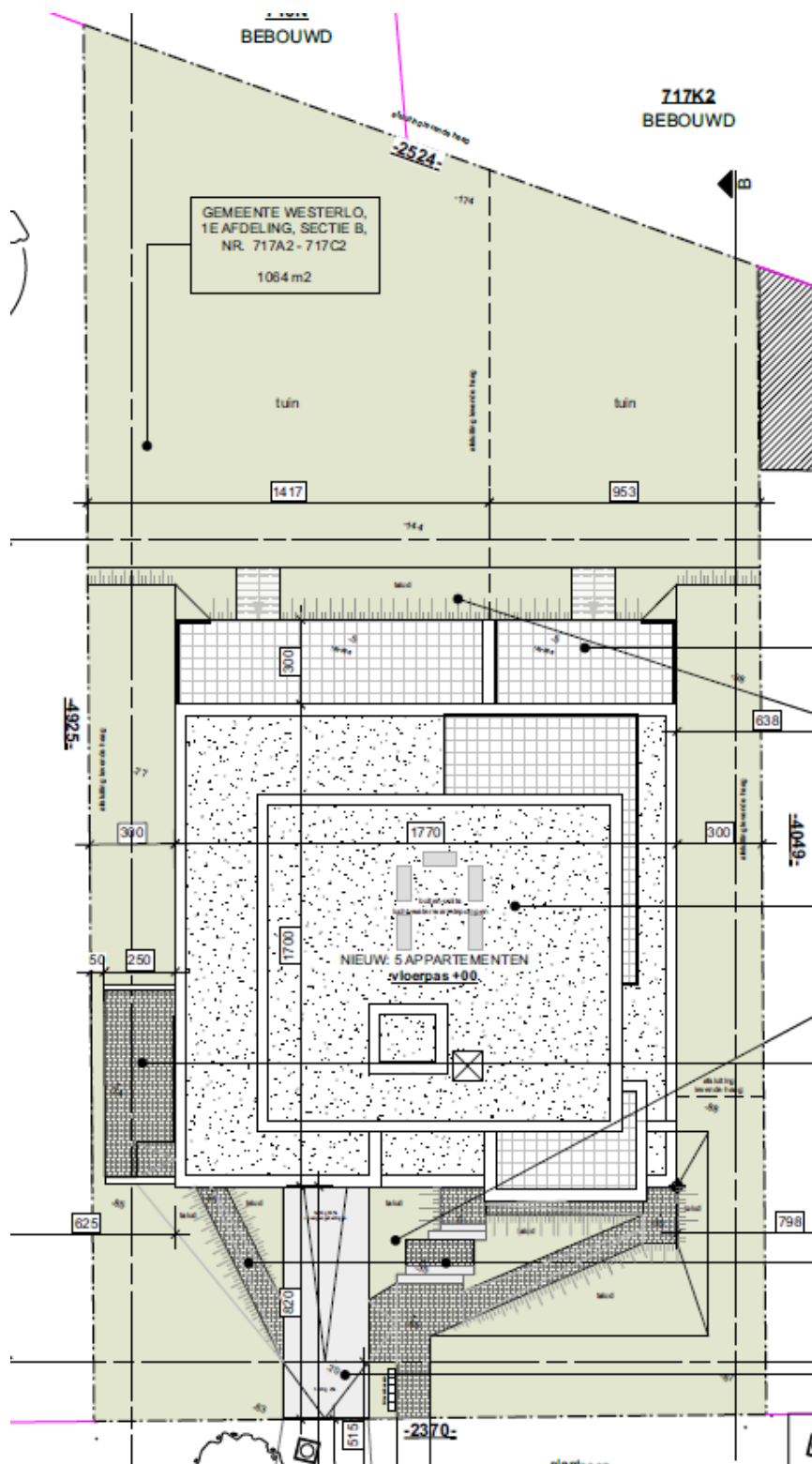
6) WANDAFWERKING

De wanden van de gemeenschappelijke delen evenals de plafonds worden gepleisterd en geschilderd (exclusief kelder = betonblokken in het zicht).

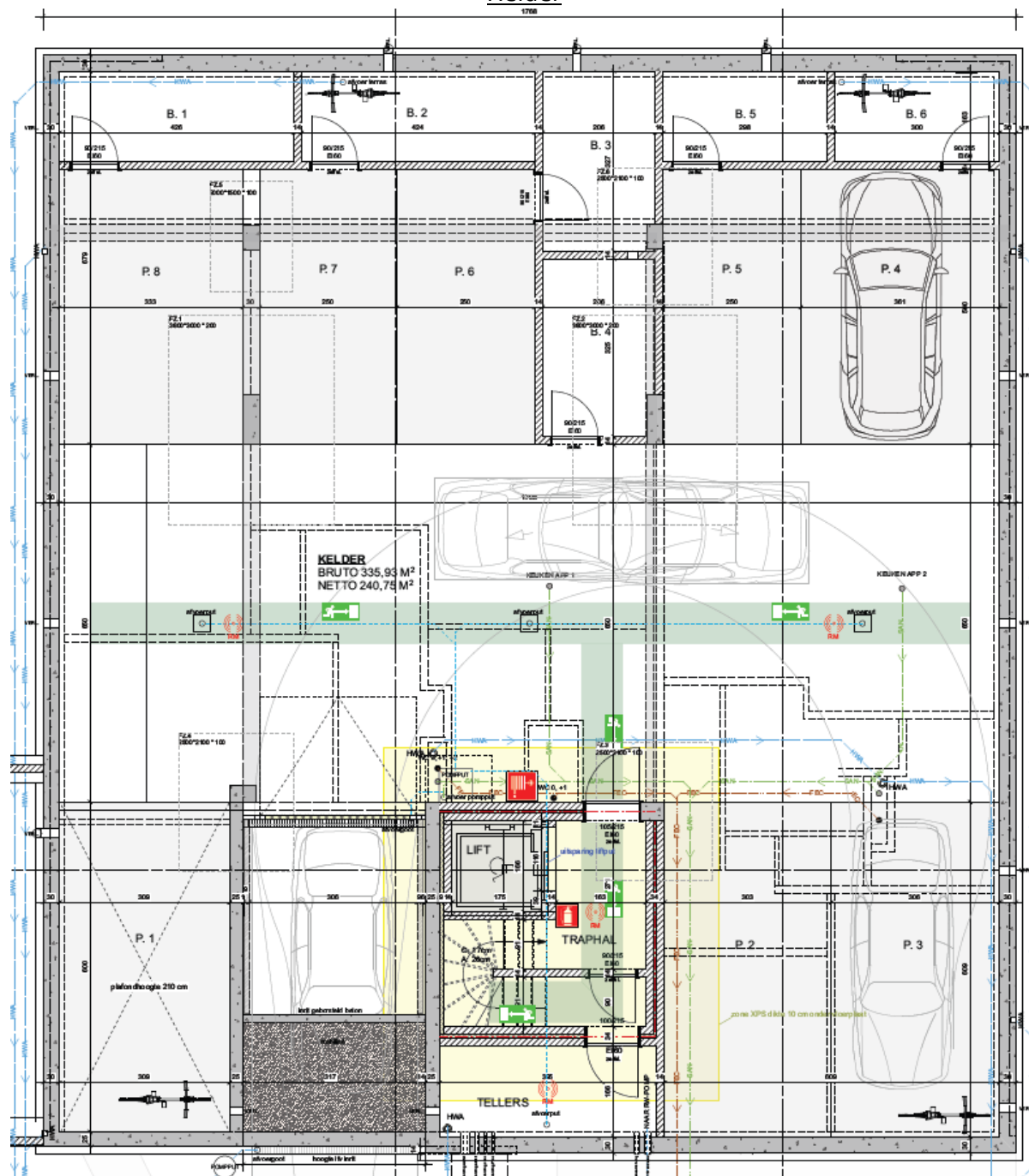
7) OMGEVINGSWERKEN

De buitenomgeving wordt voorzien van de nodige waterdoorlatende klinkers, gras, groenblijvende bodembedekkers en blokbomen.

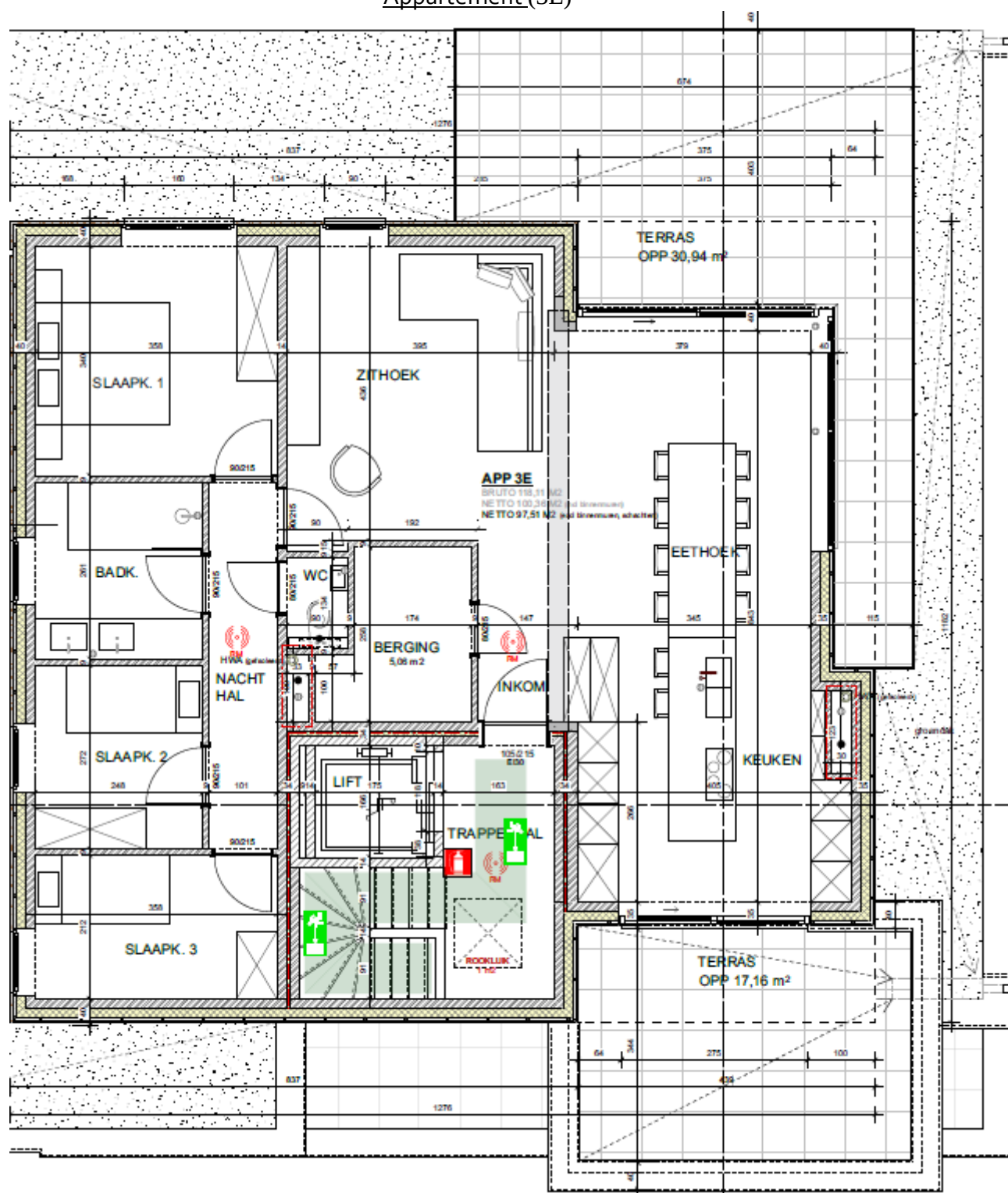
Inplanting



Kelder



Appartement (3E)



BELANGRIJKE NOTA'S

PLANNEN

De plannen van de wooneenheid welke aan de koper overhandigd werden, dienen als basis voor het opstellen van de verkoopsovereenkomst. Voor wat betreft de afwerking van de appartementen zijn de aanduidingen op de plannen als louter indicatief te beschouwen. De beschrijving in dit lastenboek heeft dan ook steeds voorrang op de plannen.

Maatwijzigingen aan de plannen zijn steeds mogelijk, tengevolge van stabiliteits- of technische redenen. De plannen werden ter goeder trouw opgemaakt door de architect na meting van het terrein. De verschillen welke zouden voorkomen, hetzij in meer hetzij in min, zullen beschouwd worden als aanvaardbare afwijkingen die in geen geval de overeenkomst op één of andere wijze zouden wijzigen. Eventuele maten op de plannen dienen dan ook te worden aanzien als "circa" maten. Noodzakelijke aanpassingen uit constructieve of esthetische redenen van algemeen belang zijn toegelaten zonder voorafgaandelijk akkoord van de kopers.

Aanpassingen aan detail- en architectuurplannen worden verrekend aan 100 €/uur met een minimum van 100 € per wijzigingsaanvraag.

3D visualisaties en Renders zijn enkel richtinggevend en worden als niet bindend beschouwd.

ERELONEN ARCHITECT, INGENIEUR, EPB EN VEILIGHEID

De erelonen van de architect en de ingenieur, EPB en veiligheid, welke aangesteld werden door de aannemer/promotor, zijn inbegrepen in de verkoopprijs. Indien de koper echter zou overgaan tot grondige wijzigingen aan de plannen in zoverre mogelijk en toegestaan, kan hiervoor een supplementair ereloon gevraagd worden.

Erelonen verbonden aan de tussenkomst van aangestelden door de kopers, dus anderen dan de hier vermelde architect en ingenieur, zijn ten laste van de koper.

Idem EPB-verslaggever en veiligheidscoördinator.

NUTSVOORZIENINGEN

Alle aankoppelings-, aansluitings-, plaatsings- indienststellers- en abonnementskosten van de nutsvoorzieningen (water, gas, elektriciteit, telefoon, riolering, TV-FM-distributie) zijn niet in de verkoopprijs inbegrepen en vallen dan ook ten laste van de kopers. De kopers zullen op eerste verzoek hun aandeel in de kosten van de nutsleidingen aan de aannemer/promotor voldoen, op voorlegging van een factuur. Het gaat om werken die verplicht door nutsmaatschappijen/overheden worden uitgevoerd/gefactureerd aangevuld door eventuele werken specifiek verbonden aan de uitvoering van de nutsaansluitingen (grondwerk en invoerschedes).

Voor deze aansluitingen en aanverwante grondwerken wordt een aparte geraamde provisie voorzien van 4.500,00 euro excl. BTW, af te rekenen op basis van de facturen van de nutsvoorzieningsbedrijven, te vermeerderen met 15 % coördinatievergoeding. Deze kosten zijn dus niet inbegrepen in de verkoopprijs.

De verbruikskosten (gas/elektriciteit/water) van geopende meters zijn ten laste van de kopers.

WIJZIGINGEN DOOR DE KOPERS

Wanneer de koper, om welke reden ook, wijzigingen wenst aan te brengen aan dit bestek, de plannen of de standaard voorzieningen (d.w.z. aan de afwerking of de lay-out van zijn wooneenheid), kan dit slechts in de mate dat de aannemer/promotor/architect hierover zijn akkoord geeft. Het is niet uitgesloten dat voor een bepaalde keuze van afwerking die binnen de voorziene handelswaarde valt, toch een supplementaire plaatsingskost kan aangerekend worden. Bepaalde wijzigingen van afwerking kunnen aanleiding geven tot termijnverlengingen van de voorlopige oplevering. Wijzigingen die het uitwendige van gebouw en de uniformiteit van de gemene delen veranderen, zijn niet mogelijk.

Aanpassingen aan detail- en architectuurplannen worden verrekend aan 100 €/uur met een minimum van 100 € per wijzigingsaanvraag.

Het is de koper niet toegelaten om zelf of via derden werken uit te voeren op de werf (te verstaan vóór de voorlopige oplevering).

Indien de koper, zonder weten van de aannemer/promotor, zelf of via derden werken uitvoert aan het goed, geldt dit als de aanvaarding van de voorlopige oplevering van zijn privatieve delen. De aannemer/promotor wordt in dit geval ontslaan van alle verantwoordelijkheid en garantie ten opzichte van de kopers voor wat betreft zijn werk.

Elke vorm van ingebruikname geldt eveneens als aanvaarding van de voorlopige oplevering.

Eventuele wijzigingen zullen alleen uitgevoerd worden na een voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van de kopers aangaande de kostprijs van deze wijzigingen. Het is mogelijk dat bepaalde wijzigingen geweigerd worden door de promotor. Wijzigingen dienen steeds tijdig te worden besproken, in functie van de werfplanning. De kostprijzen van gevraagde wijzigingen zullen opgemaakt worden door L. Heylen. Mondelinge toezeggingen hebben geen waarde zolang ze niet schriftelijk zijn bekrachtigd.

In dit bestek zijn alle afwerkingen duidelijk opgegeven. De koper verklaart dat de wooneenheid verkocht werd met de afwerking zoals in dit bestek beschreven zonder verdere uitzonderingen tenzij expliciet in het bestek of de verkoopovereenkomst genoteerd en door de verkoper ondertekend.

Er kan genoten worden van het verlaagde BTW tarief van 6 % betreffende afbraak en wederopbouw, zolang de regering dit toelaat. Alle zaken worden afgerekend op basis van het BTW stelsel dat op het ogenblik van facturatie van toepassing en van kracht is.

Dit bestek bevat 20 bladzijden en werd opgemaakt om te voegen bij de verkoopsovereenkomst. Deze beschrijving beperkt de verkoop door zijn opsomming. Alle op de plannen aangegeven suggesties van inrichting en aankleding zijn uitsluitend ter oriëntatie.

Dit document wordt in twee exemplaren opgemaakt en door beide partijen ondertekend. Elke partij verklaart een ondertekend exemplaar te hebben ontvangen. De koper verklaart hierbij grondige kennis te hebben van hetgeen in dit bestek vermeld is. Onduidelijkheden werden op verzoek van de koper uitgelegd. De koper verklaart dat het appartement werd verkocht met de afwerking zoals in dit bestek beschreven zonder verdere uitzonderingen en mondelinge afspraken, tenzij expliciet vermeld en door de verkoper ondertekend.

Datum ondertekening:

Voor akkoord

Voor akkoord

De koper

De verkoper

.....

.....

Architect Roel Bergen
Hoedanigheid architect gesloten ruwbouw

.....