

LASTENBOEK

14 APPARTEMENTEN en 6 WONINGEN

“Residentie Boomgaerd”



werfadres

Leon Hermanslaan 28 – 44, 3621 Lanaken - Rekem

opdrachtgever / promotor

Residentie Oud-Reckheim nv (R.O.R)
Hardelingenstraat 5, 3730 Hoeselt

info@reckheim.com

www.reckheim.com

info & verkoop

AV-VASTGOED bvba
Hardelingenstraat 5, 3730 Hoeselt

info@av-vastgoed.be

www.av-vastgoed.be

Opgemaakt: januari 2014:

INHOUDSOPGAVE

- 1- Voorwoord**
- 2- Algemene Administratieve Bepalingen**
- 3- Omschrijving Ruwbouw**
- 4- Afwerking – Gemene Delen**
- 5- Buitenaanleg – Gemene Delen**
- 6- Afwerking – Privatieve Delen**
- 7- Overzicht Leveranciers/Toonzalen**

HOOFDSTUK 1: VOORWOORD

(Zie eveneens de algemene brochure)

Het nieuwbouwproject Residentie Boomgaard is een ontwerp van architectenvennootschap Forster te Rekem. Het is gelegen in het verlengde van de kastanjelaan van het Domein Reckheim aan de Leon Hermanslaan te Oud Rekem. Voorts is het gelegen naast de 3 Kap en tegenover de voormalige Schrijnwerkerij en bevindt zich op loopafstand van het centrum van Oud-Rekem. Het is tevens ingeplant nabij de ingang van Domein Reckheim aan de zijde van de Boomgaardstraat.

Het project maakt deel uit van het historische domein en reikt zich uit over circa 12ha met diverse opstallen, waardevolle bomen en lanen.

Het ganse park is grotendeels ommuurd (oude omwallingmuur) hetgeen de veiligheid en privacy bevordert.

Oud-Rekem ligt op circa 5km van het centrum van Maastricht en 2km van het centrum van Lanaken en situeert zich vrij centraal tussen andere steden zoals Aken, Hasselt, Genk en Maaseik. De belangrijke ontsluiting via de E314 bevindt zich slechts op 4km van Oud-Rekem.

In opdracht van N.V. R.O.R. heeft het studiebureau Technum NV (Hasselt) een globaal Masterplan opgesteld over de gehele site en een gedetailleerd Masterplan voor de projectzones conform het BPA "De Stad en Oud Centrum Rekem", waarin grondig de eisen naar ontwikkeling zijn vastgelegd, o.a:

- Ruimtelijke en functionele samenhang tussen de verschillende projecten.
- Uitspraak over de verbouwingmogelijkheden en juiste schaalverhouding binnen de historische context.
- Uitspraak over de interne circulatie en de externe relaties met de omgeving en verkeersontwikkeling.
- Gedetailleerd beplantingsplan van het kasteeldomein en inrichting van het openbaar domein.

1.1. Samenstelling en OMSCHRIJVING van de Residentie:

Het complete project bestaat uit:

Voor een compleet overzicht van de oppervlaktes zie specificatie pagina: 28

6 half open woningen:

- 3 linkerwoningen: elk met privé tuin, inpandige garage, 3 slaapkamers en 2 badkamers
 - Huisnummer: 44: 164 m2 (bruto) op een grondperceel van 690 m2
 - Huisnummer: 40: 164 m2 (bruto) op een grondperceel van 610 m2
 - Huisnummer: 36: 164 m2 (bruto) op een grondperceel van 645 m2
- 3 rechterwoningen: elke met privé tuin, inpandige garage, 3 slaapkamers en 2 badkamers
 - Huisnummer: 42: 167 m2 (bruto) op een grondperceel van 611 m2
 - Huisnummer: 38: 167 m2 (bruto) op een grondperceel van 609 m2
 - Huisnummer: 34: 167 m2 (bruto) op een grondperceel van 667 m2

Blok 1: huisnummer 32: 5 appartementen:

Gelijkvloers:

- Appartement GV L: type 1: woning: 116,4 m² (bruto), terras 57 m², tuin 594 m²
- Appartement GV R: type 2: woning: 115,6 m² (bruto), terras 59,6 m², tuin 348 m²

Verdieping 1:

- Appartement V1 L: type 3: woning: 116,4 m² (bruto), terras 15,1 m²
- Appartement V1 R: type 5: woning: 115,6 m² (bruto), terras 37,6 m²

Verdieping 2:

- Appartement V2 : Penthouse: woning: 152,8 m² (bruto), terras 105,6 m²

Inkom via een betonnen trap bekleed met keramische tegels of Chinese natuursteen. Gemeenschappelijke hal met voor de verdiepingsappartementen een lift. Technische ruimte met de meteropstelling onder de trappenhal. Aan de achtergevel 2 privé tuinen (appartementen GV L en GV R) en aan de voorgevel 3 prive buitenparkeerplaatsen met een containerruimte en brievenbussen en 2 privé voortuinen (appartementen GV L en GV R).

Tussen blok 1 en 2 is een parkeergarage met 16 parkeerplaatsen en 9 bergingen gelegen, elk appartement in blok 1 en 2 beschikt over een parkeerplaats met bergingen. Voorts zijn er 7 extra parkeerplaatsen voorzien voor derden op het domein of voor eigenaren in Residentie Boomgaard tegen een meerprijs.

Blok 2: huisnummer 30: 4 appartementen:

Gelijkvloers:

- Appartement GV R: type 2: woning: 114,9 m² (bruto), terras 60,2 m², tuin 597 m²

Verdieping 1:

- Appartement V1 L: type 4: woning: 116,4 m² (bruto), terras 54,4 m²
- Appartement V1 R: type 6: woning: 114,9 m² (bruto), terras 24,9 m²

Verdieping 2:

- Appartement V2 : Penthouse: woning: 152,8 m² (bruto), terras 105,6 m²

Inkom via een betonnen trap bekleed met keramische tegels of Chinese natuursteen. Gemeenschappelijke hal met voor de verdiepingsappartementen een lift. Technische ruimte met de meteropstelling onder de trappenhal, containerruimte en poetslokaal. Aan de achtergevel een privé tuin (appartement GV R) en 1 gemeenschappelijke tuin voor alle eigenaren van Residentie Boomgaard (circa 518 m²).

Blok 3: huisnummer 28: 5 appartementen:

Gelijkvloers:

- Appartement GV L: type 1: woning: 116,4 m² (bruto), terras 64,4 m², tuin 417 m²
- Appartement GV R: type 2: woning: 114,9 m² (bruto), terras 59,6 m², tuin 513 m²

Verdieping 1:

- Appartement V1 L: type 3: woning: 116,4 m² (bruto), terras 15,1 m²
- Appartement V1 R: type 6: woning: 114,9 m² (bruto), terras 24,9 m²

Verdieping 2:

- Appartement V2 : Penthouse: woning: 152,8 m² (bruto), terras 105,6 m²

Inkom via een betonnen trap bekleed met keramische tegels of Chinese natuursteen.. Gemeenschappelijke hal met voor de verdiepingsappartementen een en lift. Technische ruimte met de meteropstelling onder de trappenhal. Aan de achtergevel en voorgevel 2 privé tuinen (appartementen GV L en GV R).

Onder blok 3 is een ondergrondse parkeergarage voorzien met in totaal 16 parkeerplaatsen en 11 bergplaatsen waarbij voor elk appartement in blok 3, 1 parkeerplaats en 1 berging is voorzien. Voorts zijn er 11 parkeerplaatsen en 6 bergingen voorzien voor derden op het domein of voor eigenaren in Residentie Boomgaard tegen een meerprijs. In de ondergrondse parkeergarage is tevens een poetslokaal, containerruimte, tellerlokaal en gemeenschappelijke berging voorzien.

Alle appartementen genieten naast hun respectievelijke terrassen en/of patio's en tuinen ook van het gemeenschappelijke gebruik van de gemeenschappelijke tuin gelegen achter de parkeergarage tussen blok 1 en blok 2.

Alle eigenaren genieten tevens het genot en gebruik van het domein/park en worden lid van de VME Beheer Park Oud-Reckheim.

HOOFDSTUK 2: ALGEMENE ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

2.1 Plannen en lastenboek:

Plannen:

De bouwplannen dienen als basis voor het opstellen van het verkoopcontract. De architect heeft zijn plannen te goeder trouw opgemaakt op basis van de opmeting van het terrein. De eventuele verschillen die zouden voorkomen, in plus of in min, zullen beschouwd worden als aanvaardbare afwijkingen die in geen geval aanleiding geven tot schadevergoeding, noch van de koper, noch van de bouwheer. Eventuele aanpassingen om constructieve of esthetische redenen zijn toegelaten zonder voorafgaandelijk akkoord van de kopers. De terrassen van de rechterappartementen zijn gewijzigd ten opzichte van de verkoopplannen, de uitsparing is weggelaten zodoende meer ruimte te creëren. Eveneens zijn de afmetingen van de bergingen in de parkeergarage van blok 2 gewijzigd, het gaat om de nummers 1,2,3,4.

De op de plannen ingetekende kastjes en toestellen zijn louter ten titel van indicatie aangeduid.

Zichtbare balken en kolommen zullen als normaal worden beschouwd, evenals sommige leidingen, al dan niet vermeld op de plannen.

De afmetingen van de leidingkokers, enz zijn enkel ten titel van indicatie aangeduid en worden bepaald door de leverancier, die de studie zal uitvoeren.

De oppervlakte van de private delen van de appartementen worden berekend tot in de assen der gemene muren. De voor-, zij- en achtergevel worden integraal verrekend.

Geen enkel meubel noch inbouwkast zal voorzien zijn met uitzondering van de meubels en inbouwkasten die in deze beknopte technische omschrijving beschreven worden (keuken, wc, badkamers, douchen,.....)

Lastenboek:

De bouwheer behoudt zich het recht voor wijzigingen aan te brengen aan het lastenboek en de plannen, welke door de architect of hemzelf nodig worden geacht.

2.2 Materialen:

De bouwheer behoudt zich het recht voor sommige materialen, voorwerp uitmakend van dit lastenboek, te vervangen door gelijkwaardige materialen, voor zover ze geen minwaarde hebben t.o.v. de oorspronkelijke voorziene. Dit in geval de beschreven materialen niet tijdig zouden bekomen kunnen worden door gevallen van overmacht of andere, eventueel door vereisten van de architect (esthetiek, constructieve onverenigbaarheid met andere materialen, enz).

Documentatie en/of stalen van de meeste der hoger beschreven materialen zijn ter inzage bij de bouwheer of de verder in dit bestek vermelde firma's.

Indien de kopers andere dan in dit lastenboek beschreven materialen wensen, zal dit aanleiding geven tot een verrekening.

Materialen van een geringere verkoopswaarde dan voorzien in dit bestek worden niet toegelaten m.a.w. minwaarden worden niet aanvaard.

2.3 Decoratiewerken:

Privatieve decoratiewerken zijn niet in de aankoopprijs inbegrepen, de koper kan zijn eigendom naar keuze afwerken binnen de voorschriften van de basisakte. Met privatieve decoratiewerken wordt bedoeld het schildervlak maken van muren en plafonds, het schilderen of behangen, meubilering, gordijnen, verlichtingsarmaturen, enz...

2.4 Ereloon architect en ingenieur:

Het ereloon van de architect en de ingenieur is inbegrepen in de verkoopprijs voor zover er geen wijzigingen komen aan de oorspronkelijke plannen, eventueel gevraagd door de koper. Indien de koper zich laat bijstaan door een externe architect, ingenieur, expert of adviseur draagt hij vanzelfsprekend zelf de kosten ervan. Alleen de contractuele bepalingen tussen de bouwheer en koper zijn bindend.

2.5 Wijzigingen:

Alle in het hierbij gevoegde korte technische omschrijving opgesomde werken, die op schriftelijk verzoek van de koper en na schriftelijk akkoord van de promotor, niet worden uitgevoerd, zullen op het krediet van zijn rekening komen, op basis van de aan de promotor aangerekende kostprijs.

Daarentegen zullen alle supplementaire werken die eveneens op schriftelijk verzoek van de koper worden uitgevoerd op het debet van zijn rekening worden ingeschreven.

Indien de koper wijzigingen verlangt aan de oorspronkelijke plannen van de private delen, ofwel andere materialen wenst dan de beschreven in het hem ter hand gestelde lastenboek, dan zal hij deze veranderingen bijtijds aan de promotor dienen aan te vragen, zodat het vastgestelde werkschema niet zou worden verstoord of schade berokkend worden aan de onderneming. De wijzigingen die zouden aangebracht worden aan dit beschrijvend lastenboek op aanvraag van de kopers, zullen enkel de private afwerking mogen betreffen.

Indien de promotor oordeelt dat hij de gewenste wijzigingen kan aanbrengen, dan zal hij aan de koper een kostprijsberekening voorleggen. Dit document zal voor de aanvang van de gewenste wijzigingen voor akkoord door de koper dienen ondertekend te worden.

Vanzelfsprekend zal de opleveringsdatum verlengd worden met de tijd nodig voor de uitvoering van deze supplementaire werken.

De koper kiest de afwerkingsmaterialen uitsluitend in de toonzalen, die door de promotor zijn aangeduid. De koper maakt zijn definitieve keuze ten laatste binnen de 15 dagen bekend nadat de bouwpromotor hem om die informatie heeft gevraagd. Indien de koper zijn keuze laattijdig formuleert kan de bouwpromotor de keuze zelf bepalen. Het is de koper niet toegestaan andere aannemers tot de werf toe te laten voor de oplevering van zijn appartement.

Door het feit een belangrijke wijziging aan te brengen ziet de koper af van zijn afgesproken opleveringsdatum. De bouwheer, architect en ingenieur zijn volstrekt vrij al dan niet in te gaan op dergelijke vragen van de kopers.

Op alle uitgevoerde veranderingswerken wordt een meerkost aangerekend voor de administratieve en uitvoerings- en coördinatiekosten. De veranderingswerken worden betaald in twee schijven, 30% bij aanvang der werken en 70% bij voltooiing.

Mede omwille van redenen van coördinatie en verantwoordelijkheid kunnen wijzigingen en meerwerken alleen worden uitgevoerd door aannemers aangeduid door de bouwpromotor.

Voor de voorlopige oplevering is het de koper niet toegelaten werken te laten uitvoeren door derden of door zichzelf. Indien de koper, zonder mede weten van de promotor, zelf of via derden werken uitvoert aan het goed, geldt dit als de aanvaarding van de werken en komt dit dus overeen met een blanco voorlopige oplevering van zijn private delen. De promotor wordt in dit geval ontslaan van alle verantwoordelijkheid en garantie ten opzichte van de koper voor wat betreft zijn werk. Elke vorm van ingebruikname geldt eveneens als aanvaarding van de werken.

De bouwpromotor zijnerzijds behoudt zich het recht voor detailwijzigingen aan te brengen indien deze hem door de terzake bevoegde overheid zouden worden opgelegd of door de architect of door de regels van de kunst zouden worden ingegeven.

De koper heeft het recht de keuken –en badkamerinrichting en privatieve vloeren in eigen beheer te verzorgen onder aftrek van het voorziene budget –18% schadeloosstelling voor de promotor indien niet gekozen wordt voor de aanbevolen leveranciers.

De koper vraagt schriftelijk toelating aan de promotor om gebeurlijk de toevoerleidingen en afzuigkanalen mogelijk te verplaatsen t.o.v. de oorspronkelijke locatie, met mogelijke prijsconsequenties (niet in gemeenschappelijke delen boven de constructie). Leidingen in het hoofdkanaal zijn eigendom van de gemeenschap en kunnen niet gewijzigd worden. Indien mogelijk kan de koper gebruik maken van de eventueel overblijvende ruimte in het kanaal mits in achtname van de brandvoorschriften en minst vergoeding van een afgesproken meerprijs).

2.6 Aansluiting:

De water-, gas-, elektriciteit-, T.V.-distributie-, telefoon- en rioleringsaansluiting, alsmede het plaatsen van de meters, blijven ten laste van de kopers, ieder voor zijn appartement of woning. Dit geldt evenals voor de huur, het verbruik, vast recht, enz.

2.7 Betalingen:

De koper betaalt zijn appartement/woning in schijven naarmate de vordering van de bouwwerkzaamheden. De betalingsmodaliteiten staan overzichtelijk vermeld in het verkoopcontract.

2.8 Taksen en overige kosten:

De BTW en alle overige kosten, alsook de registratie- en notariskosten zijn ten laste van de koper. Bovendien zijn de kosten voor de meters, tellers en aansluitingen van de verschillende nutsmaatschappijen op het openbare net ten laste van de koper.

De B.T.W. op facturen en alle andere eventuele taksen vallen ten laste van de kopers. De eigenaars van de appartementen bevinden zich immers in dezelfde toestand als iemand die een particuliere woning laat bouwen.

2.9 Prijsstabiliteit:

De met de koper overeengekomen totale koopsom staat vast. Prijsstijgingen van lonen en materialen tijdens de bouwfase worden niet doorgerekend.

2.10 Zetting van het gebouw:

De krimp- en zettingsbarsten, veroorzaakt door de normale zetting van het gebouw is enerzijds geen reden tot uitstellen van betaling en anderzijds ressorteert dit niet onder de verantwoordelijkheid van de bouwheer en architect. Het gaat hier immers om verschijnselen inherent aan de natuur van het gebouw.

Bij kleine onvolkomenheden moet U rekening houden met de natuurlijke materialen die nog kunnen gaan “werken”, zoals dat in bouwtermen heet.

Deuren kunnen gaan klemmen, omdat hout moet “wennen” aan de andere temperatuur en vochtigheidsgraad, deze dingen kunnen nooit worden voorkomen.

De scheurtjes die in de hoeken bij pleisterwerk/voorzetwanden/plafonds ontstaan, zijn niet ernstig, deze worden veroorzaakt door uit uw appartement wegtrekkend vocht doch zullen niet door de aannemer worden bijgewerkt en kunnen noch de bouwheer, aannemer of architect hiervoor aansprakelijk gesteld worden.

De ondergrondse parkeergarage onder blok 3 (huisnummer 28) is aangebracht in grond welke bestaat uit grind en leemlagen en kan aanleiding geven tot wateroverlast indien de waterstand abnormale hoogte bereikt. Het gebied waarin het domein gelegen is, is een waterrijk gebied en de grondwaterstand kan in uitzonderlijke gevallen behoorlijk stijgen. Bij de constructie wordt hier de nodige aandacht aan besteed.

2.11 Reiniging:

De appartementen/woningen worden bezemschoon opgeleverd, ontdaan van alle puin en afval.

2.12 Aanvaarding / oplevering en verzekering:

Aanvaarding / voorlopige oplevering:

Bij de voorlopige oplevering wordt in aanwezigheid van de koper, de promotor en de architect een schriftelijk verslag opgemaakt, van de punten die de bouwpromotor nog binnen de kortst mogelijke termijn in orde dient te brengen.

Voor het overhandigen van de sleutels zal de koper het vereiste saldo betaald hebben.

Minimaal twee weken voor de oplevering van de private delen worden de kopers schriftelijk op de hoogte gesteld van datum en tijdstip.

Voor het overhandigen van de sleutels zal de koper het saldo hebben betaald. Aan de koper zal evenwel de toegang geweigerd worden tot zijn appartement/woning zolang de uitstaande schuld (inclusief meerwerken e.d) niet betaald is.

Door het betrekken van het appartement/woning aanvaardt de koper een stilzwijgende overname. Ook het laten uitvoeren van werken door derden, en dit zonder toelating van de bouwheer, geldt als aanvaarding.

De voorlopige oplevering

De voorlopige oplevering houdt in dat de koper vanaf dat ogenblik het gebouw in zijn zichtbare staat aanvaardt. De koper dient de promotor per aangetekende brief binnen een termijn van drie maand na het verschijnen van een verborgen gebrek op de hoogte te brengen, op straffe van nietigheid.

De termijn van zijn tienjarige aansprakelijkheid gaat in op datum van de voorlopige oplevering.

De voorlopige oplevering wordt vastgelegd bij geschreven proces-verbaal, tegensprekelijk opgesteld.

De voorlopige oplevering wordt verleend, ook al worden er gebreken of fouten vastgesteld waarover de architect adviseert dat er verbeteringen of herstelling aan te brengen zijn, voor zover deze fouten en hun herstelling de bewoonbaarheid of het normaal gebruik van het gebouw niet in het gedrang brengen.

Definitieve oplevering:

Een jaar na de voorlopige oplevering is de definitieve oplevering verworven tenzij de koper hem tijdens deze waarborgperiode schriftelijk opmerkingen heeft geformuleerd die onder de wettelijke aansprakelijkheid vallen. In het geval van vervreemding van het goed na de voorlopige oplevering, is de definitieve oplevering van rechtswege verworven.

Verzekering:

Vanaf de dag van de voorlopige oplevering dient de koper (en VME) het appartement (het gebouw) te verzekeren tegen brand en stormschade (via de Vereniging van Eigenaars) en is dit ook de datum waarbij alle risico's worden overgedragen.

De voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke gedeelten zal op een later tijdstip plaatsvinden. De Vereniging van Eigenaars krijgt hiervoor een aparte uitnodiging.

2.13 Tienjarige aansprakelijkheid:

Overeenkomstig artikels 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek neemt de tienjarige aansprakelijkheid respectievelijk een aanvang op datum van de voorlopige oplevering van de verworven privatieve en gemeenschappelijke delen.

2.14 Bezoek aan de werf:

Vooraf omwille van veiligheidsredenen en de ermee samenhangende verantwoordelijkheid is de toegang tot de werf streng verboden voor iedereen die niet betrokken is bij de werken. Tijdens de weekends en de bouwvakantiedagen is de werf gesloten.

De bezoeker, toekomstige koper of koper hebben geen toegang tot de werf indien niet vergezeld van een afgevaardigde van de verkoper of de bouwpromotor, mits voorafgaandelijke afspraak. Zelfs in dit geval zal elk bezoek tot op de dag van de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen plaatsvinden op hun eigen risico, waarbij zij geen verhaal kunnen uitoefenen tegen de verkoper, de bouwpromotor, de architect of de aannemer in geval van een gebeurlijk ongeval tijdens een bezoek aan de werf. Alle bezoekers moeten zich in alle geval schikken naar het bouwplaatsreglement.

HOOFDSTUK 3: OMSCHRIJVING VAN DE RUWBOUW

3.1 Algemeen:

De gehele constructie zal uitgevoerd worden volgens de richtlijnen van de architect, EPB-verslaggever, de veiligheidscoördinator, de stabiliteitsingenieur en andere aan te stellen deskundigen.

3.2 Grondwerken:

Alle voor de uitvoering van de werken noodzakelijke grondwerken zijn inbegrepen. Ook alle uitgravingen noodzakelijk voor de uitvoering van de rioleringswerken en de invoer van de technieken zijn inbegrepen. Deze werken worden aangepast aan de aard van de bodemgesteldheid en uitgevoerd overeenkomstig de stabiliteitsstudie van de aangestelde ingenieur.

De standaardprijsberekening is gebaseerd op een peil van het maaiveld dat ± 10 cm lager ligt dan het "nul"-referentiepunt, de deurdorpels van de toegangsdeuren.

Meerkosten ten gevolge van onvoorziene toestanden van het bouwterrein, zoals boomstronken, rotsgrond, waterbronnen, enz. zijn in de prijs begrepen.

3.3 Ruwbouwwerken:

3.3.1 Funderingen:

De woningen en appartementsblokken 1 en 2 worden voorzien van een kruipkelder. Deze is gefundeerd op een algemene funderingsplaat volgens de aanduidingen op de funderingsplannen opgemaakt door de stabiliteitsingenieur.

Blok 3 wordt voorzien van een ondergrondse parkeergarage. Deze betonnen kelder wordt volledig waterdicht uitgevoerd volgens de funderingsplannen van de stabiliteitsingenieur.

De funderingsplaten en betonnen kelderwanden worden uitgevoerd in gewapend beton cfr. de gegevens van de geldende normen en i.f.v. de stabiliteitsstudie.

3.3.2 Wanden – Metselwerken- Gevelbekleding:

ONDERBOUW: Kruipkelder:

De wanden van de kruipkelder worden uitgevoerd in betonblokken die beantwoorden aan de norm NBN B 21-001. De voegen worden gelijk met het metselwerk afgeborsteld. Aan de buitenzijde wordt een cementering aangebracht. Deze zal beschermd worden met een bitumenemulsie.

Kelder- en garagewanden worden uitgevoerd in holle betonblokken die voldoen aan NBN B 21-001. Waar het metselwerk in aanraking komt met de grond wordt een waterdichting voorzien. Het zichtbaar blijvende metselwerk wordt uitsluitend uitgevoerd met niet beschadigde stenen en de voegen worden meegaand gevoegd.

De liftschacht wordt uitgevoerd in volle betonblokken, volgens de voorschriften van de fabrikant van de liften.

Alle metselwerken worden vlak en recht uitgevoerd volgens de regels van de kunst.

BOVENBOUW: Boven het maaiveld:

Uitvoeringsprincipe in drie afzonderlijke delen uitgevoerd:

- Het volledig **dragend binnendeel** van de buitenmuren over de volledige hoogte
- Het aanbrengen van de **isolatie** over de volledige oppervlakte
- Het optrekken van het **parament**.

1. DRAGEND EN NIET DRAGEND METSELWERK

De binnenmuren worden opgetrokken in geperforeerde baksteen (type snelbouw) met een dikte die varieert naargelang hun functie, dragend of niet-dragend.

Boven raam- en deuropeningen worden, naargelang de overspanning; geprefabriceerde lateien, ter plaatse gestorte betonnen balken of metalen liggers toegepast.

Alle metselwerken worden vlak en recht uitgevoerd volgens de regels van de kunst.

2. WANDISOLATIE

De isolatiematerialen met hun dikte zijn zo voorzien dat de gehele woning voldoet aan de huidige EPB- regelgeving en geluidsnormen.

a. Thermische isolatie

De harde vormvaste isolatieplaten worden in verband geplaatst en de voegen worden zorgvuldig dichtgeplakt. Deze plaatsingswijze zal de luchtdichtheid van de woning laten toenemen.

b. Akoestische isolatie

Tussen de ontdubbelde woningscheidende wanden wordt een akoestische isolatie aangebracht. Deze bestaat uit een minerale wolplaat die een volledige akoestische scheiding vormt tussen de appartementen of woningen onderling en tussen de appartementen en de gemeenschappelijke traphal.

3. GEVELAFWERKING

Het gevelmetselwerk wordt opgetrokken in een handvormsteen met waalformaat en is verankerd met spouwhaken aan de binnenmuur.

De voegen worden achteraf plat opgevoegd met voegspecie, waarbij de kleur in harmonie met de omgeving gekozen wordt. De wanden van het Penthouse op de 2^{de} verdieping worden afgewerkt met plaatmateriaal dat bevestigd is met latwerk.

3.3.3 Draagconstructie:

De draagconstructie van het gebouw is als volgt opgevat:

- Gewapende funderingsplaat;
- Buitengevels en scheidingsmuren tussen de appartementen in dragend metselwerk;
- Draagvloeren in betonnen welfsels met opstortbeton. Overbelasting en doorbuiging cfr. de Belgische normen.
- Kolommen, balken en lintelen in beton of staal cfr. de richtlijnen van de stabiliteitsingenieur.

Structuurelementen gewapend beton:

Samenstelling C25/30, grind 4-28

Uitvoering, wapening, afmetingen cfr. de opgave van de stabiliteitsingenieur. Het beton wordt machinaal aangeleverd door een gespecialiseerde firma (Benor-gekeurd).

Structuurelementen staal:

Alle structuurelementen krijgen een corrosiebeschermende behandeling. Voor buitentoepassingen is dit dmv thermisch verzinken en voor binnen toepassingen dmv een roestwerende grondverf.

Draagvloeren gewapend beton:

De elementen zijn BENOR-gekeurd en worden berekend volgens de voorschriften van de fabrikant op basis van een belasting van 350 kg/m². Een druklaag in beton wordt in een dikte van 3 cm aangebracht als versterking, zodanig dat ze één geheel vormt met de onderliggende vloerelementen.

3.3.4 Schouwen – verluchting:

In de traphal wordt een brandkoepel voorzien met een verluchtingsopening van 1m². Te bedienen via een drukknop op het inkomniveau.

De verschillende ruimten van elk appartement worden verlucht conform de nieuwe wetgeving ter zake (energieprestatieregelgeving) door middel van verluchtingsstelsel C. Luchtaanvoer via roosters in de buitenramen en verticale luchtafvoer doorheen roosters aangesloten op verticale verluchtungskanalen. Plaatselijk in combinatie van een ventilator en luchtkanalen. Het geheel van de verluchting zal deel uitmaken van een speciale studie.

Voor de woningen is een leidinguitgang voorzien voor de droogkast, voor de appartementen niet, de appartementen dienen te voorzien in een condenserende droogkast.

In de woningen, penthouses en rechterappartementen kan een openhaard tegen meerprijs geplaatst worden. Voor alle linkerappartementen is de mogelijkheid voor het plaatsen van een openhaard afhankelijk van de gewenste locatie.

3.3.5 Raam- en deurdorpels:

De deurdorpels en de vensterdorpels worden uitgevoerd in blauwe hardsteen. De deurdorpels worden voorzien van een opkant.

Dorpels onder ramen, deuren en garagepoorten worden uitgevoerd met een dikte van 5 cm en worden voorzien van een doorlopende, ingewerkte druiplijst.

3.3.6 Dakbedekking – plat dak:

Dakdichting:

Op de betonnen draagvloeren wordt een uitvulling in een lichte hellingsbeton geplaatst minimale dikte van 3cm. Vervolgens wordt de isolatie geplaatst. 14 cm PUR- isolatie, geplaatst in 2 lagen.

Bovenop de dakisolatie wordt de dakbedekking geplaatst. Deze bestaat uit een éénlaags, hoogpolymeer membraan van PVC.

De platte daken die niet beloopbaar zijn worden voorzien van een geotextiel met gerold grind ter bescherming tegen de UV-stralen. De toegankelijke daken die dienst doen als terras worden voorzien van terrastegels op tegel dragers. De terrastegels (min. 40x40), betontegels met het uitzicht van blauwe steen, worden geplaatst met open voegen.

Dakranden & Kroonlijsten:

Dakranden af te werken met geëxtrudeerde aluminium dakrandprofielen van min 5 cm hoogte. RAL-kleur: idem buitenschrijnwerk.

Het uitzicht en de afwerking zal door de architect worden bepaald in samenspraak met de promotor. Slabben, loketten en aansluitbanden in lood worden aangewend om de verscheidene aansluitvoegen tussen constructiedelen regendicht af te werken.

Als afwerking van de opstaande dakranden van platte daken wordt een dakrandprofiel in aluminium geplaatst. (RAL- kleur: idem buitenschrijnwerk).

3.3.7 Regenafvoerbuizen:

De regenafvoerbuizen worden uitgevoerd in gepatineerde natuurzink. Doorsnede i.f.v. de af te voeren oppervlakten. Ze worden verticaal geplaatst met beugels en sluiten water- en reukdicht aan op het ondergrondse rioleringsnet. Naargelang de aansluiting van de dakwaterafvoer worden er dakkolken met bijhorende tapbuizen, bladvangsers en kiezelroosters toegepast.

3.3.8 Riolering:

Uit te voeren volgens de aanduidingen op de plannen. Alle leidingen zijn uit te voeren in PVC of PE. Te plaatsen met voldoende helling en met inbegrip van alle hulpstukken.

Het geheel wordt ter hoogte van de perceelsgrens op de gemeentelijke riolering aangesloten.

Voor de rioleringsleidingen wordt gebruik gemaakt van harde buizen uit PVC met een aangepaste diameter, voorzien van de nodige hulpstukken. Iedere afvoer (keuken, afwasmachine, badkamer, wc, uitgietbak, wasmachine, ...) is voorzien van een leiding met aangepaste diameter en voldoende helling. Iedere woning wordt voorzien van een eigen prefab regenwaterput van 5000 liter. De appartementen hebben een gemeenschappelijke regenwaterput per blok. Het regenwaterriool wordt aangesloten ter hoogte van de noordelijke perceelsgrens (kadastraal nummer 297F eigendom ROR nv, aangrenzend

perceel) en via een bufferbekken afgevoerd en aangesloten op het gemeenteriool liggende in de Boomgaardstraat.

Bijzondere aandacht werd besteed aan het rioleringscircuit bestaande uit 4 afzonderlijke trajecten zodat geuroverdracht uitgesloten is.

- A circuit : regenwater voor regenwaterpomp
- B circuit : regenwater afkomstig van terrassen en beloopbare delen
- C circuit : sanitair water
- D circuit : toiletten

De interne leidingen C en D zijn voorzien van een primaire ontluchting ter voorkoming van het leegzuigen van toestellen.

3.3.9 Vochtisolatie:

Speciale aandacht wordt besteed aan de vochtisolatie, door het aanbrengen van waterkeringen onder de vorm van waterdichte isoleerlagen ten behoeve van de drainage van spouwvocht, en om opstijgend vocht tegen te gaan. Dit d.m.v. gewafelde kunststoffolie, roofings, EPDM-slabben,

3.3.10 Thermische vloerisolatie:

Alle vloeren worden thermisch geïsoleerd van de onderliggende ruimte, geheel conform aan de nieuwe energieprestatieregelgeving.

3.3.11 Akoestische isolatie:

De vloeren tussen de appartementen onderling worden akoestisch geïsoleerd dmv rubberemulsie (dikte 3cm). Tussen de ontdubbelde scheidingswanden wordt een akoestische isolatie aangebracht. Deze bestaat uit een minerale wolplaat die een volledige akoestische scheiding vormt tussen de appartementen of woningen onderling en tussen de appartementen en de gemeenschappelijke traphal.

3.3.12 Pleisterwerken:

Alle muren worden glad bepleisterd met een éénlagige gipspleister en zijn schilderklar mits plamuurwerken (voor rekening van de koper). Dagkanten van vensters en deuren worden mee bepleisterd. Alle binnenwanden worden met bepleistering afgewerkt en vlak en behangklaar opgeleverd. Waar mogelijk wordt met een spuitpleister gewerkt. De plafonds en onderzijde van de trappen worden glad bepleisterd en zijn schilderklar mits plamuurwerken.

De bepleistering wordt uitgevoerd overeenkomstig de regels van de kunst voor uitvoering van plafonneerwerken (tekst van het nationaal verbond der aannemers plafonneerders, cementeerders; classificatie: normaal werk), t.t.z.: met de regel gerecht en in het lood, hoeken loodrecht en haaks.

Hoekversterkingen dienen te bestaan uit een niet roestend materiaal. Toe te passen aan alle buiten- hoeken van gipsbepleistering.

Onder "vlak" en "behangklaar" dient verstaan te worden dat de wanden en plafonds klaar zijn voor de werken van de schilder die o.a. omvatten: het voorbereiden (uitplamuren), schuren, aanbrengen van een grond- en/of hechtingslaag en het schilderen of behangen ervan.

Daar het mogelijk is dat er na een tijd scheurtjes in het pleisterwerk voorkomen, door de werking van het gebouw etc., is het aangeraden om ofwel niet onmiddellijk te schilderen, ofwel om een elastische scheuroverbruggende afwerking (bv. glasvliesbehang) te gebruiken.

De onderzijde van de betonnen trappen worden bepleisterd daar waar de onderzijde zichtbaar is.

3.3.13 Trappen en trapleuning:

Alle trapleuningen van de gemeenschappelijke plaatsen worden voorzien in RVS. De trap wordt aan de onderzijde afgewerkt met een houten bekleding opgevuld met minerale wol.

3.3.14 Terrasleuning in glas:

De leuningen van de terrassen worden samengesteld uit glas volgens de van kracht zijnde glasnorm, bij grote afmetingen zullen deze glasdelen versterkt worden door stalen profielen.

3.3.15 Buitenschrijnwerk:

Uit te voeren in geëxtrudeerde aluminiumprofielen. Binnen en buitenzijde te moffelen in RAL-kleur – nog te bepalen door de architect en bouwpromotor.

De bewegingsrichtingen cfr. de plannen. De constructie van de ramen is volledig stijf teneinde elke vervorming te voorkomen, rekening houden met de heersende winddrukken en de toelaatbare tolerantie.

Het beslag en de sluitingen van de ramen en deuren wordt aangepast i.f.v. de afmetingen en gewicht van de ramen en deuren teneinde een goede stabiliteit te geven.

Het voorkomend beslag is degelijk, functioneel en geëigend voor de specifieke toepassing. Het wordt bijgesteld en gesmeerd opgeleverd. Het beslag en de krukken zijn aluminiumkleurig of in een bepaalde ralkleur. Het inkomgeheel is voorzien van inox deurtrekkers.

De inkomdeuren van de woningen en appartementen zijn voorzien van een volledig ingewerkt deurslot met een centrale slotkast en een driepuntsveiligheids slot met stiftsluitingen.

Alle sloten van het buitenschrijnwerk zitten vervat in een sleutelplan (inkomdeuren appartementen) en zijn voorzien van een profielcilinder.

Het buitenschrijnwerk wordt aangesloten aan het omringend metselwerk d.m.v. een plastisch blijvende kitstof. Kleur aan te passen aan de kleur van het metselwerk en het buitenschrijnwerk.

Voor de verluchting worden er plaatselijk draai-kip vensters voorzien en verluchttingsroosters.

3.3.16 Glaswerk:

Alle buitenramen en deuren te voorzien van dubbel, isolerende beglazing met een K-waarde van 1.1 W/m²K. Het glas wordt plaatselijk uitgevoerd met veiligheidsbeglazing en dit cfr. de nieuwe normering terzake.

3.3.17 Brievenbussen:

Brievenbussen die voldoen aan de huidige richtlijnen worden aangebracht volgens de vereisten van de post. Zij hebben elk een inwerp-opening en een met een sleutel bedienbare uitneemopening. Per brievenbus worden 2 sleutels voorzien. De brievenbussen worden voorzien in een kleur die bij het geheel van de afwerking van het inkomgeheel past.

HOOFDSTUK 4: AFWERKING VAN DE GEMENE DELEN APPARTEMENTEN

4.1. Gemeenschappelijke inkomgedeeltes:

Het inkomgedeelte omvat de videofooninstallatie, de verlichting, alles geïntegreerd in het geheel.

4.2. Vloeren inkomhal en trappenhal:

Keramische vloertegels en plinten te kiezen door de bouwpromotor. In de inkomhal wordt een ingewerkte vloermat geplaatst. Verdiepingstrappen en bordessen worden uitgevoerd met identieke tegels (Chinese natuursteen of dergelijke).

4.3. Trappenhuizen en gemeenschappelijke hallen:

De wanden en plafonds van de trappenhuizen worden afgewerkt met pleisterwerk.

De deuren hebben een effen uitzicht dankzij hun afwerking in HPL. Ze zijn brandbestendig en zelfsluitend (cfr. de voorschriften van de brandweer) De elektrisch bediende rookluik wordt geplaatst op de hoogste verdieping volgens de normen van de brandweer.

De gemeenschappelijke trappen in de hallen van de appartementen bestaan uit gewapend beton bekleed met Chinese natuursteen of dergelijke. De trappen worden voorzien van de noodzakelijke RVS-leuning.

4.4. Schilderwerken: inkomhal/trappenhal:

Alle bepleisterde muren en plafonds van de gemeenschappelijke delen (uitgezonderd deze van de kelder) worden geschilderd met één grondlaag en twee afwerklagen.

De omlijstingen van de inkomdeuren en alle gemeenschappelijke deuren worden afgelakt.

In de privé-delen worden geen schilderwerken voorzien.

Alle privaatieve decoratiewerken zijn niet in de aankoop prijs begrepen, de koper kan zijn eigendom naar keuze afwerken binnen de voorschriften van de basisakte.

Met privaatieve decoratiewerken wordt bedoeld het schildervlak maken van muren en plafonds, het schilderen of behangen, meubilering, gordijnen, verlichtingsarmaturen, enz.

4.5. Elektriciteit:

Inkomhal: plafond- en/of wandlichten op minuterie
 buitenverlichting op schemerschakeling
 voeding radiator
 voeding voor brand luiken en noodvoeding

Trappenhal : lichtpunten en armaturen op minuterie

Meterlokaal: plafondlichtpunten, armaturen, schakelaars en stopcontacten
 Nutsvoorzieningen zoals voorgeschreven door INFRAX en VMW

Video – Parlofonie :

Buiten aan de appartementsblokken (1,2,3) van de appartementen wordt een videofooninstallatie voorzien. Elk privé- appartement wordt voorzien van een monitor en een bedieningspaneel voor het elektrisch slot van de buitendeur. De camera en de druktoetsen worden aan de inkomdeur decoratief ingewerkt.

4.6. Liftinstallatie - 6 personen:

In het gebouw wordt een rolstoeltoegankelijke lift geïnstalleerd voor 6 personen. De bediening is automatisch met drukknoppen. De liftkooi is vervaardigd uit staalplaat met een vloerbekleding. De drie wanden zijn afgewerkt met een bekleding. Er is een spiegel en een handleuning voorzien. Verlaagd plafond met geïntegreerde verlichting. Op een basisplaat van inox worden de bedieningsknoppen geïntegreerd. Automatische schuifdeuren in staal. Uitgerust met noodtelefoon toestel.

4.7. Brandinstallatie:

Alle voorzieningen voor brandbestrijding worden voorzien volgens de eisen van de brandweer.

Trappenhal:

- Draagbare blustoestellen
- Rookluik met een verluchtingsopening van 1m². Te bedienen via een drukknop op het evacuatie niveau.
- Rookmelders

Parkeergarage:

- Haspels
- Rookmelders

Noodverlichtingstoestellen:

De uitgangen, nooduitgangen en evacuatiewegen zijn uitgerust met een veiligheidsverlichting en daar waar nodig voorzien van pictogrammen. Deze noodverlichtingen zijn autonome toestellen die minstens één uur werken op voldoende lichtsterkte na het uitvallen van de elektriciteit.

Geplaatst volgens de voorschriften van de brandweer.

HOOFDSTUK 5: BUITENAANLEG - GEMENE DELEN

De tuin- en omgevingsaanleg wordt uitgevoerd volgens het opgemaakte uitvoeringsplan, het geheel omvat de groenaanplantingen, de verhardingen etc. De inrichting en beplanting van de private tuinen op het gelijkvloers is niet inbegrepen. De bouwheer voorziet een genivelleerd terrein klaar om te beplanten. De voorziene hagen dienen eenvormig (zelfde soort) te worden uitgevoerd. Eventuele hekwerken aan de private tuinen kunnen geplaatst worden aan een meerprijs en dienen eenvormig uitgevoerd te worden.

De inritten, paden en buitenparkeerplaatsen worden voorzien van grijs gekleurde klinkers en dolomiet.

Buitenzonwering is slechts mogelijk in de vorm van buitenscreens, de kleur van de zonwering wordt bepaald door de architect en promotor en dient voor het geheel (alle appartementen) gelijk te zijn. Buitenzonwering is niet inbegrepen in de prijs van het appartement of woning.

HOOFDSTUK 6: AFWERKING VAN DE PRIVATIEVE DELEN

6.1. Algemeen:

De keuze van de materialen zoals vloer -en wandbekleding, keuken, badkamer, enz. dienen te gebeuren in toonzalen, aangewezen door de bouwheer, waar steeds een ruime keuze voorhanden is. De koper ontvangt een schriftelijke uitnodiging om de te maken keuzes te doen, welke dienen te gebeuren binnen de 30 dagen na deze uitnodiging. Indien deze niet binnen de gestelde termijn gebeuren wordt de contractuele uitvoering van verlenging toegepast. In principe dient de indeling bij voltooiing per bouwlaag behouden te blijven.

6.2. Pleisterwerken: (zie 3.3.12):

6.3. Vloer- en wandbekledingen:

Vloersamenstelling:

- draagvloeren in betonnen welfsels met opstortbeton.
- een laag geluidswerende vloerisolatie van rubberemulsie
- een gewapende chape met een dikte aangepast aan de te plaatsen vloerbekleding
- de vloerbekleding.

6.4. Chape (dekvloer):

Er wordt overal een cementchape aangebracht, aangepast aan de voorziene standaard vloer-afwerkingen. Afhankelijk van de ondergrond wordt er geopteerd om de chape zwevend of hechtend te plaatsen. Alle zwevende vloeren worden gewapend met een stalen draadnet.

6.5. Vloeren woningen en appartementen:

Er worden overal vloertegels (of meerlagenparket) voorzien van maximaal 15mm zodoende aan te kunnen sluiten met de hoogte van de vloer van de gemeenschap. De tegel en (of meerlagenparket) keuze gebeurt uit verschillende monsters.

De vloertegels hebben een particuliere handelswaarde van 35,00-€/m² (bruto woonoppervlakte) voor de woningen en 40,00-€/m² voor de appartementen. In de appartementen/woningen worden overal bij de vloerbekleding bijhorende plinten voorzien van 10,00-€ lm, behalve in de volgende gevallen: daar waar stenen muurbekleding tot de vloer komt, en daar waar een aanpasstuk van de keuken voorzien is. Particuliere handelswaarde materiaal is in evenredigheid met de gekozen vloer. Indien voor een duurdere vloer gekozen wordt of voor een ander materiaalkeuze dan hierboven bepaald zal de prijs van de bijhorende plinten in evenredigheid aangepast worden tegen eveneens een meerprijs. Voor het bekleden van de trappen van de woningen is een particuliere handelswaarde van 2.560,00 Euro per woning voor 16 treden (particuliere prijs exclusief plaatsing en BTW).

Het is mogelijk dat er voor bepaalde materiaalkeuzes, legpatronen, tegelformaten, formaten met uitzonderlijk veel snijverlies of omwille plaatsingseisen welke afwijken van het gewone standaard voorziene, een meerprijs voor de plaatsing wordt gerekend.

Parketvloeren kunnen door hun hoge vochtgevoeligheden aanleiding geven tot het uitlopen van de contractuele uitvoeringstermijn en wordt voor de plaatsing een meerprijs gevraagd. Voor natuurstenen vloeren wordt voor de plaatsing eveneens een meerprijs gevraagd.

Alle vloeren worden geplaatst op een vlakke cementchape met een aangepaste lijm. Particuliere prijzen excl. BTW, formaat 40x40 cm.

6.6. Wandbetegeling – Faiencetegels:

Te voorzien in de badkamer (tot hoogte 2m), tussen de keukenkastjes en plaatselijk achter de uitgietsbak in de technische ruimte.

Alle wandtegels worden gelijmd.

In de keukens worden ze voorzien tussen de keukenkastjes. Ze worden vlak geplaatst met een constante voegbreedte, aangepast aan – en afhankelijk van de tegelsoort. Op de buitenhoeken worden verstevigingsprofielen geplaatst.

Wandtegels in ceramiek (faiencetegels).

Tegelkeuze uit verschillende monsters: handelswaarde van 25,00-€/m². Het is mogelijk dat er voor bepaalde materiaalkeuzes, legpatronen, tegelformaten, formaten met uitzonderlijk veel snijverlies of omwille plaatsingseisen welke afwijken van het gewone standaard voorziene, een plaatsings meerprijs wordt gerekend.

Achter de tegels aan douche en bad wordt steeds een waterdichte folie geplaatst.

Particuliere prijzen excl. BTW.

6.7. Terrassen:

Gelijkvloers:

De terrassen en patio's van de appartementen en woningen op het gelijkvloers worden voorzien van een grijze terrastegel (keuze door de bouwpromotor).

Verdieping:

De overdekte en open terrassen van de appartementen op de verdiepingen worden afgewerkt met architecturaal beton. Met uitzondering van:

- Het rechterterras aan de slaapkamer van het rechterappartement op de verdieping van blok 1
- De terrassen van het linkerappartement op de verdieping van blok 2
- De Penthouses van blok 1, 2 en 3

Deze terrassen worden voorzien van tegels (uitzicht blauwe steen keuze door de promotor) met open voeg geplaatst op stelvoetjes. Bankirai is mogelijk tegen een meerprijs en enkel voor de Penthouses.

Opritten woningen:

De opritten van de woningen worden voorzien in een grijze klinker gelegd op gestabiliseerd zand.

6.8. Venstertabletten en tussendeurpels:

De venstertabletten (binnen) worden voorzien in natuursteen met een dikte van 2 cm.

Als scheiding tussen verschillende vloerafwerkingen wordt een stofdorpel voorzien uit het zelfde materiaal als gekozen werd voor de venstertabletten. Beide materialen kunnen gekozen worden door de koper.

6.9. Terrasleuning in staal/glas: (zie 3.3.14)

6.10. Binnenschrijnwerk: Binnendeuren en Keukeninrichting:

Binnendeuren:

De binnendeuren van de appartementen en woningen zijn tubespaan verfdeuren met een houten omlijsting en binnendeursloten van het type klavierslot. Het beslag is voorzien in blank aluminium.

De inkomdeuren van de appartementen en alle gemeenschappelijke deuren zijn voorzien van deurbladen met een HPL- bekleding en een houten omlijsting. De inkomdeuren van de appartementen worden voorzien van een kruk, een spionnetje en een cilinderslot, volgens de voorschriften van de brandweer worden ze brandwerend en zelfsluitend voor de deur van de lifthal naar de traphal= uitgevoerd. De draairichting van de deuren is aangeduid op het plan van de architect.

Er wordt een sleutelplan opgesteld, dat het gebruiksgemak verhoogd en de privacy en veiligheid garandeert, waarbij iedere eigenaar een zo klein mogelijk aantal verschillende sleutels dient te gebruiken.

Deuren van bergingen/poorten van garages.

Deuren naar de technische ruimtes en de bergplaatsen en deuren die grenzend zijn aan de parkeergarage van blok 2 en blok 3 worden uitgevoerd in HPL met een inox plint aan de onderzijde en conform de brandvoorschriften. Deuren grenzend aan de trappenhal zijn zelfsluitend in HPL met eveneens een inox plint aan de onderzijde en conform de brandvoorschriften.

Alle poorten zijn geïsoleerde sectionale poorten met afstandsbediening, met motor en een stoot- en krasvaste bekleding.

Keukeninrichting: appartementen/woningen:

Volledig ingerichte keukens met toestellen. Volgens plan en voorbeeld in showroom. In een door de bouwpromotor aan te duiden toonzaal kan volgens de specifieke eisen van de koper een keuken uitgewerkt worden. De voorziene particuliere som zal in mindering gebracht worden van de totaalprijs van de gekozen keuken. De aanduidingen op alle plannen zijn illustratief. Voor de keuken is er voor alle appartementen en woningen een particuliere handelswaarde voorzien van 60 Euro/m² (bruto woonoppervlakte van het appartement/woning).

Particuliere prijzen excl. BTW, inclusief plaatsing.

6.11. Elektriciteit:

De volledige installatie wordt uitgevoerd volgens alle wettelijke bepalingen.

De installatie wordt gekeurd door een erkend controleorganisme.

De installatie wordt opgeleverd zonder verlichtingsarmaturen in de privatieven delen.

De stroomvoorziening naar de tellerverzameling gebeurt door tussenkomst van de stroomleverende maatschappij. De aansluitingskosten, evenals de kosten van levering en plaatsing van de teller, zijn ten laste van de kopers. Er moet een teller voorzien worden voor alle privatieven afzonderlijk en één voor de gemeenschappelijke delen (per appartementsblok - buitenverlichting aan de inkomdeur en de traphal.)

Er wordt gebruik gemaakt van standaard schakelmateriaal - eveneens in een standaard kleur.

Alle buizen worden voorzien naargelang het aantal draden en worden uitgevoerd in kunststof. Overal worden inbouwleidingen, -stopcontacten en -schakelaars voorzien. Lichtschakelaars uit te voeren als gewone tuimelschakelaars (geen drukknoppen).

De installatie omvat per appartement een schakelbord en een zekeringenkast (verdeelbord). De toebehoren zijn wit en van een modern design.

Overal worden voldoende stopcontacten en schakelaars voorzien (volgens plan).

Aanpassingen aan het elektriciteitsplan is mogelijk op voorwaarde dat de koper dit 30 dagen voor de plaatsing in een nieuw elektriciteitsplan bevestigt. Zolang als er geen wijziging in hoeveelheden zijn, is er geen prijswijziging; extra stopcontacten of schakelaars kunnen mits een meerprijs.

- Aansluiting RA/TV - 1 aansluitingen in de zitruimte
- Aansluiting van droge leidingen vanuit de schakelkast naar alle slaapkamers en naar de zitruimte voor latere aansluiting op kabel/telefoon/breedband internet/ ... (RJ45)
- Belinstallatie (drukknop met gong) aan inkomdeur elk appartement an kijkt na
- Telefoonaansluiting (1x zitruimte) aansluiting vanaf verdeelbord naar de zitruimte

- Videoparlefooninstallatie

Appartementen:

Minimale uitrusting (afhankelijk van de grootte van de appartementen/woningen zie plan):

- living: 3 lichtpunten
 - 5 schakelaars
 - 8 stopcontacten
 - 1 stopcontact voor radio/TV
 - 1 stopcontact voor schotel
 - 1 leiding voor kabel/internet (RJ45)
 - 1 thermostaat
 - 1 aansluiting telefoon
 - 1 parlofoon
- buiten:
 - 1 lichtpunt
 - 1 waterdicht stopcontact
- keuken:
 - 1 lichtpunt
 - 1 schakelaar
 - 4 stopcontacten
 - 1 stopcontact voor koelkast
 - 1 stopcontact voor elektrische kookplaat
 - 1 stopcontact voor oven
 - 1 stopcontact voor vaatwasmachine
 - 1 stopcontact voor dampkap
- bergplaats:
 - 1 lichtpunt
 - 1 schakelaar
 - 2 stopcontacten
 - 1 stopcontact voor droogkast
 - 1 stopcontact voor wasmachine
 - 1 stopcontact voor CV
 - 1 verdeelkast: automatische zekeringen en differentieel (stroomverliesschakelaar)
- inkom en hal:
 - 2 lichtpunten
 - 5 schakelaars
 - 1 stopcontact
 - 1 bel en zoemer
- wc:
 - 1 lichtpunt
 - 1 schakelaar
- slaapkamer ouders:
 - 1 lichtpunt
 - 2 schakelaars
 - 4 stopcontacten
 - 1 aansluitmogelijkheid kabel/internet (RJ45)
- slaapkamer kinderen:
 - 1 lichtpunt
 - 1 schakelaar

3 stopcontacten
1 aansluitmogelijkheid kabel/internet (RJ45)

- badkamer: 1 lichtpunt
1 stopcontact

Woningen

- living: 3 lichtpunten
 - 4 schakelaars
 - 8 stopcontacten
 - 1 stopcontact voor radio/TV
 - 1 stopcontact voor schotel
 - 1 leiding voor kabel/internet (RJ45)
 - 1 thermostaat
 - 1 aansluiting telefoon
- buiten: 2 lichtpunten
 - 1 waterdicht stopcontact
 - 1 bedrukknop
- garage: 1 lichtpunt
 - 1 schakelaar
 - 5 stopcontacten
 - 1 stopcontact voor poort (plafond)
 - 1 stopcontact voor RW- pomp
 - 1 stopcontact voor de voeding van de CV- ketel
 - 1 verdeelkast: automatische zekeringen en differentieel (stroomverliesschakelaar)
- keuken: 1 lichtpunt
 - 1 schakelaar
 - 4 stopcontacten
 - 1 stopcontact voor koelkast
 - 1 stopcontact voor elektrische kookplaat
 - 1 stopcontact voor oven
 - 1 stopcontact voor vaatwasmachine
 - 1 stopcontact voor dampkap
- bergplaats: 2 lichtpunten
 - 2 schakelaars
 - 2 stopcontacten
 - 1 stopcontact voor droogkast
 - 1 stopcontact voor wasmachine
- inkom en hal: 4 lichtpunten
 - 8 schakelaars
 - 1 stopcontact
 - 1 bel en zoemer
- wc: 1 lichtpunt
 - 1 schakelaar

- slaapkamer ouders:
 - 1 lichtpunt
 - 2 schakelaars
 - 4 stopcontacten
- slaapkamer kinderen:
 - 1 lichtpunt
 - 1 schakelaar
 - 3 stopcontacten
 - 1 aansluitmogelijkheid kabel/internet (RJ45)
- badkamer:
 - 1 lichtpunt
 - 2 stopcontacten

6.12. Sanitaire Installatie:

Algemeen:

Wateraanvoerleidingen (koud/warm) uit te voeren in kunststofbuizen (VPE).

Waterafvoerbuizen: kunststofbuizen (PVC) in aangepaste diameters en voorzien van alle nodige reukafsnijders, ontluchters en hulpstukken.

De waterleverende maatschappij plaatst de hoofdteller in het gemeenschappelijke meterlokaal en voor de woningen in de garage. Van hieruit vertrekt de aannemer met een waterleiding in aangepaste diameter naar de diverse appartementen, via de voorziene leidingschachten. Elk appartement heeft zijn eigen afzonderlijke aansluiting op de hoofdleiding met een persoonlijke meter. De warmwaterbereiding gebeurt met een gaswandketel in de bergplaats voor de appartementen en in de bergplaats of garage voor de woningen.

Afvoerleidingen/toevoerleidingen:

Alle warmwaterleidingen zijn geïsoleerd. Vanuit een collector kan elke kraan afzonderlijk afgesloten worden; de afvoeren van sanitair water en toiletten zullen voor heel het gebouw een afzonderlijk circuit hebben.

Sanitaire Toestellen: appartementen en woningen:

Voor de badkamers en wc's is een particuliere handelswaarde voorzien van sanitaire toestellen en kranen van 40 Euro/m² per woning of appartement per bruto woonoppervlakte. Toestellen naar keuze van de koper dienen aan de promotor mee te worden gedeeld. Koper kunnen hun keuze vastleggen in de door de bouwpromotor uitgekozen toonzaal.

Particuliere prijzen excl. BTW, inclusief plaatsing.

6.13. Verluchting:

Voor de woningen en appartementen wordt een C systeem voorzien conform de huidige regelgeving van de EPB normen.

Voor de woningen is een aparte leidinguitgang voorzien voor de droogkast, de kopers van de appartementen dienen te voorzien in een condenserende droogkast.

In de woningen, penthouses en rechterappartementen kan een openhaard tegen meerprijs geplaatst worden. Voor alle linkerappartementen is de mogelijkheid voor het plaatsen van een openhaard afhankelijk van de gewenste locatie.

6.14. Centrale Verwarming:

De appartementen worden individueel verwarmd met een combi condensatie-gaswandketel van het gesloten type, gestuurd door een kamerthermostaat met klok. De ketel zorgt ook

voor het warm water volgens het doorstroomprincipe. De collectoren naar zowel de sanitaire toestellen als naar de radiatoren worden in het zicht opgesteld in de nabijheid van de cv-ketel.

De woningen worden verwarmd met een energiezuinige gaswandketel van het gesloten type en een boiler van 41 liter. De leidingen naar de verwarmingstoestellen zijn voorzien in tweepijpsleidingen in kunststof met aluminiumommanteling (muuraansluitingen) – PEX-ALU-PEX.

De living, de keuken en de slaapkamers zijn verwarmd op een temperatuur van 22°C. De badkamer op 24 °C en de bergplaats en hal op 16°C.

De verwarmingslichamen zijn plaatstalen radiatoren voorzien van een bovenrooster en zijbekledingen de radiatoren die niet in leefruimte (gestuurd door klokthermostaat) staan zijn allen uitgerust met thermosstatische radiatorcransen.

Nachtverlaging en weekendinstelling door elektronische klokthermostaat in de leefruimte.

Er worden geen radiatoren voorzien in de inkomhal, de nachthal, de bergplaats en de toiletten. Ook niet in de gemeenschappelijke ruimten.

Het warmteverlies is berekend met een buitentemperatuur van –10°C.

Het vermogen van de ketel wordt hieraan aangepast.

De vermogens van de verwarmingsketels zijn afgestemd op de standaard badkamers. Bij keuze van extra toestellen door de koper of toestellen met een groter warmwaterdebiet dient ook het vermogen van de verwarmingsketel aangepast te worden in functie van de toestellen, hier zal dan een verrekening dienen te gebeuren.

Vloerverwarming is mogelijk in de woningen en penthouses tegen een meerprijs en mits tijdig aan de bouwpromotor doorgegeven. Voor de appartementen is de plaatsing van vloerverwarming ook mogelijk tegen een meerprijs en mits tijdig doorgegeven aan de promotor, echter zal er dan een dorpel van 5 cm aan de voordeur voorzien moeten worden en wordt daarbij de netto hoogte van het plafond 5 cm lager.

HOOFDSTUK 7: OVERZICHT LEVERANCIERS/TOONZALEN

7.1 Keuken:

Deaplus
Kuringersteenweg 186
3500 Hasselt
Tel: +32 (0) 11/22.04.10
Fax: +32 (0) 11/22.04.12
Contactpersoon: Marc Meekers

7.2 Badkamer/Sanitair:

Bastiaens:
Tongersestraat 80
3740 Bilzen
Tel: +32 (0) 89/41.68.58
Fax: +32 (0) 89/41.73.21

Website: www.bastiaens.be

7.3 Tegels en parket:

De Ganck:
Paalsesteenweg 307
3583 Paal Beringen
Tel: +32 (0) 11/42.24.44
Fax: +32 (0) 89/76.38.66

Website : www.deganck.be
Email: paal@deganck.be

OPMERKINGEN:

Belgacom heeft een wettelijke erfdienstbaarheid van openbaar nut voor openbare telecommunicatie-infrastructuur op betreffende eigendom volgens de modaliteiten van de telecomwet (wet van 21 maart 1991). Deze is gelegen onder de loten 6-6 tot en met 6-10 conform de opmeting van landmeter Karin Bogaerts te Lanaken zijnde de Léon-Hermanslaan de nummers 28 tot en met 36. Eveneens heeft INFRA X een erfdienstbaarheid voor het hebben van kabels in de hierboven omschreven loten.

De opvang van het hemelwater loopt direct achter lot 6 over lot 5 (Kadastraal nummer 297 F) via opvangbekkens naar de Boomgaardstraat.

Voor de stelposten wordt steeds gerefereerd naar de vierkante meters woonoppervlakte.

- A. Zijn niet in de huidige onderneming en verkoopprijs inbegrepen:
- privatieve decoratiewerken zijn niet in de aankoopprijs inbegrepen, de koper kan zijn eigendom naar keuze afwerken binnen de voorschriften van de basisakte. Met privatieve decoratiewerken wordt bedoeld het schildervlak maken van muren en plafonds, het schilderen of behangen, meubilering, gordijnen, verlichtingsarmaturen, buitenzonwering, enz...
 - De verlichtingstoestellen van de privatieve gedeelten en telefooninstallaties.
 - De kosten van aansluitingen, van het plaatsen en openen van de gemeenschappelijke tellers voor water, gas, elektriciteit, radio – en T.V.distributie.
 - Het behangpapier en de schilderwerken van de privatieve gedeelten alsmede decoratiewerken zoals omschreven in dit lastenboek
 - Geen enkel meubel noch inbouwkast zal voorzien zijn met uitzondering van de meubels en inbouwkasten die in deze Korte Technische Omschrijving beschreven worden (keuken, wc, badkamers, douches,...)
 - De notariskosten van de verkoopakte, de kosten van de basisakte, de BTW op de constructiewaarde van het privaatief en de gemeenschappelijke delen
 - De eventuele kosten voor verwarming/bouwdrogers van de privé lokalen van de koper voor de oplevering van het privaatief, indien deze verwarming /droging als doel heeft het drogen van deze lokalen te bevorderen
 - De kosten van meerwerken of een van andere keuze dan de voorziene standaardmaterialen qua afwerking
- B. De huidige beschrijving vervangt of vervolledigt de aanduidingen op de plannen.
- C. De vaste of losse meubels, alsook de installaties die gebeurlijk op zekere verkoopsplannen en in de brochure zouden voorkomen, zijn slechts figuratief aangebracht (artistieke impressie) en als dusdanig te beschouwen, tenzij uitdrukkelijk vermeld in bovenstaande beschrijving. De maten op de verkoopsplannen en in de brochure van de gronddelen en opstallen zijn niet bindend en kunnen licht afwijken van de plannen van de architect.
- D. Onmiddellijk na de oplevering zal er in de appartementen sprake zijn van bouwvocht. Veelvuldig ventileren en matig verwarmen zal noodzakelijk zijn. Vloer –en wandafwerkingen, aangebracht door de koper na de oplevering zouden kunnen leiden tot schade door bouwvocht. De verkoper kan hiervoor niet aansprakelijk worden gesteld.

Dit verkooplastenboek bevat 29 bladzijden en werd opgemaakt om te voegen bij de verkoopsovereenkomst. Deze beschrijving beperkt de verkoop door zijn opsomming. Dit document wordt in twee exemplaren opgemaakt en door beide partijen ondertekend. Elke partij verklaart een ondertekend exemplaar ontvangen te hebben. De koper verklaart hierbij grondige kennis te hebben van hetgeen in dit verkooplastenboek vermeld is.

Onduidelijkheden werden op verzoek aan de koper uitgelegd. De koper verklaart dat het appartement werd verkocht met de afwerking hierin zoals in dit verkooplastenboek beschreven zonder verdere uitzonderingen en mondelinge afspraken, tenzij expliciet vermeld en door de verkoper ondertekend.

Opgemaakt te Hoeselt,.....2011.

De bouwpromotor:
NV ROR
Residentie Oud-Reckheim

Appartement/Woning:

Parkeerplaats en Berging:

Datum van ondertekening:
De verkoper:

Datum van ondertekening:
De koper:

OPPERVLAKTES PRIVATIEVEN PER APPARTEMENT EN WONING

		OPPERVLAKTE				
		GROND	WONING	TERRAS	OPRIT	TOTAAL:
		opp m2	opp m2	opp m2	opp m2	opp m2
WONINGEN:	huisnr:					
woning Links	44	690	164,00	31	61	690,00
woning Rechts	42	611	167,00	51	46	611,00
woning Links	40	610	164,00	31	61	610,00
woning Rechts	38	609	167,00	51	46	609,00
woning Links	36	645	164,00	31	61	645,00
woning Rechts	34	667	167,00	51	51	667,00
TOTAAL:						
		Tuin appartementen = m2 excl. woonoppervlakte en terras				
		OPPERVLAKTE				
		TUIN	APPARTEMENT	TERRAS		TOTAAL:
		opp m2	opp m2	opp m2		opp m2
BLOK 1	huisnr: 32					
GV: type 1	1:N0-Links	594	116,40	57,00		767,40
GV: type 2	1:N0-Rechts	348	115,60	59,60		523,20
V1: type 3	1:N1-Links		116,40	15,10		131,50
V1: type 5	1:N1-Rechts		115,60	37,60		153,20
V2: PENTHOUSE	1:N2: PH		152,80	105,60		258,40
Gemeenschap:						
BLOK 2	huisnr: 30					
GV: type 2	2:N0-Rechts	597	114,90	60,20		772,10
V1: type 4	2:N1-Links		116,40	54,40		170,80
V1: type 6	2:N1-Rechts		114,90	24,90		139,80
V2: PENTHOUSE	2:N2: PH		152,80	105,60		258,40
Gemeenschap:						
BLOK 3	huisnr: 28					
GV: type 1	3:N0-Links	417	116,40	64,40		597,80
GV: type 2	3:N0-Rechts	513	114,90	59,60		687,50
V1: type 3	3:N1-Links		116,40	15,10		131,50
V1: type 6	3:N1-Rechts		114,90	24,90		139,80
V2: PENTHOUSE	3:N2: PH		152,80	105,60		258,40
Gemeenschap:						