

Verkoop lastenboek

GENK | Emiel Van Dorenlaan

Residentie **EMIEL**



Algemene werken

Algemeen

Residentie "Emiel" is gelegen op de hoek van de Westerring met de Emiel Vandorenlaan. Het is een nieuwbouwproject dat 17 appartementen omvat, verdeeld over 2 gebouwen. Onder de gebouwen is de kelderverdieping met kelders, staanplaatsen, fietsenstalling & tellerlokaal. Een Molok dient als afvalsorteersysteem (geurloos).

Grondwerken

De grondwerken worden aangepast aan de aard van de bodemgesteldheid, overeenkomstig de stabiliteitsstudie van de aangestelde ingenieur. De werken omvatten alle grondwerken, nodig voor het uitgraven van funderingen, rioleringsbuizen en -putten. Waar nodig wordt het terrein rond het gebouw op het gepaste niveau gebracht, volgens de aanduidingen op de plannen. Overtollige grond wordt afgevoerd door OVAM, conform de geldende reglementering.

Draagstructuur

De funderingen, vloerplaten, balken, dragende elementen, kolommen worden uitgevoerd conform de richtlijnen van het ingenieursbureau. De aanduidingen op de architectuurplannen zijn indicatief. Alle hoogtes en diktes worden aangepast aan de stabiliteitsstudie. Voor dit project werken we samen met het ingenieursbureau AB Associates te Hasselt.

Rioleringen

De rioleringsbuizen zijn uitgevoerd in PVC volgens het ontwerp van de architect dat voldoet aan de geldende voorschriften.

Ondergronds metselwerk

De wanden worden uitgevoerd in zichtbaar blijvende betonwanden of metselwerk.

Gewapend beton

Vloerplaten, dakplaten, dragende balken en kolommen worden uitgevoerd in gewapend beton of prefabbeton dit alles volgens de stabiliteitsstudie van het ingenieursbureau.

Buitenmuren

De buitenmuren worden opgetrokken in traditioneel metselwerk van MBI (Geostylistix) gevelstenen in beton van 59.5 cm lang en 4 cm hoog. De kleur is "crispy white". Deze erg lange stenen geven dit project een uniek karakter. Er wordt voor een evenwichtige schikking in kleur en vorm gezorgd, met o.a. een verticaal verband (loopt door rondom de terrassen)



Thermische Isolatie

De isolatie van de gevels, wanden, vloeren en platte daken zijn conform de EPB-regelgeving. Voor dit project wordt er een E-peil van maximum E50 gehaald wat zeer energiezuinig is.

Spouwmuur: Recticel harde PUR platen conform de normen.

Dakisolatie: Recticel harde PUR platen of evenwaardig.

Vloerisolatie: PUR-schuim

Akoestische isolatie

De Akoestische isolatie in het gebouw voldoet aan de geldende voorschriften van 'normaal akoestisch comfort'.

Dit wordt bekomen door:

- Akoestische vloerisolatie op elke verdieping
- De plinten worden zwevend geplaatst om contactgeluid te voorkomen.
- Dubbele wandconstructie tussen de appartementen opgevuld met akoestische isolatie.
- Gebruik van breedvloerplaten met opstort i.p.v. holle welfsels met opstort. Deze eersten zijn veel zwaarder en door hun grotere massa laten ze nog minder geluid door. Tenzij uitzonderlijk op advies van de stabiliteitsingenieur.

Binnenmuren

Alle binnenmuren worden uitgevoerd in kalkzandsteen.

De dragende binnenmuren worden gemetseld of gelijmd in gebakken steenmateriaal of in kalkzandsteen.

In de spouwmuur wordt een isolatie voorzien in harde PUR-platen conform de normen.

Rook- en verluchtingskanaal

Voor de individuele CV-ketel en verluchtingen van keuken, badkamer, wc, bergingen, ... worden de nodige schouwen en kanalen voorzien. Droogkasten moeten van het condenserende type zijn.

Bepoelstering

Alle muren worden bepoelsterd, deze zijn klaar voor de schilder maar dus niet schilderklar. Ook de plafonds worden bepoelsterd. De pleisterwerken worden uitgevoerd volgens de regels der kunst.

Nota: Er wordt op gewezen dat kleine scheurtjes kunnen optreden tussen materialen van verschillende aard (door het verschillend uitzettingsgedrag van de materialen). Deze kleine scheurtjes brengen de stabiliteit van het gebouw helemaal niet in het gedrang en moeten als zodanig door de klant aanvaard worden. De scheurtjes kunnen de oplevering van de werken niet verhinderen en kunnen niet het voorwerp zijn van enige schadevergoeding.

Buitenschrijnwerk

Alle buitenschrijnwerk, ramen en deuren zijn vervaardigd uit ALUMINIUM, met een thermische onderbreking, incl. dubbele beglazing. (K-waarde van het glas 1.0, evenwaardig aan seizoen glas)

Kosten van glas, hang- en sluitwerk zijn inbegrepen.

De kleur is 'zwart' voor zowel de ramen als de deuren en deze zijn licht gemoffeld.

Terrassen:

Gelijkvloers

De gelijkvloerse appartementen worden uitgevoerd in een tegel te kiezen door bouwheer in een formaat van minstens 60 cm op 60 cm en zal hetzelfde zijn voor alle terrassen. Om de uniformiteit te bewaren.

Verdiepingen

Alle verdiepingsappartementen worden uitgevoerd in houtcomposietplanken (type Twinson van Deceuninck of gelijkwaardig).

De plafonds van de terrassen worden afgewerkt met sierpleister.

Dak

De platte daken worden uitgevoerd vertrekkend vanop de welfsels met eerst een uitvullingschappe in helling, harde PUR-platen als isolatie, een EPDM-waterdichting en afgewerkt als groendak . De dakranden van de platte daken zijn afgewerkt met aluminium dakrandprofielen.

Hellende daken worden voorzien met als isolatie minerale wol volgens de normen

Alle dakdoorvoeren, dakgoten en dakranden zijn uitgevoerd in ALUMINIUM – RAL 9016 “verkeerswit”.

Ballustrades terrassen

Glazen ballustrades met zwarte rand.

Afwerking (van de privatieve delen)

Schilderwerken

Er zijn geen schilder- en behangwerken voorzien.

Berging / inbouwkasten

Indien er op een plan een ruimte benoemd is als ‘berging’ is enkel de ruimte op zich voorzien, niet de inbouwkasten, ...

Vloeren

Alle ruimtes worden voorzien van een keramische vloertegel, in vierkant geplaatst, te kiezen door de klant bij Impermo te Sint-Truiden voor een waarde van **€ 25,00/m² BTW incl.** Bijhorende plinten worden voorzien. Als de klant duurdere tegels bestelt geeft dit aanleiding tot een verrekening, ook voor de plinten. We voorzien een snijverlies van 15% voor tegels tot en met 60 cm op 60 cm. Indien duurdere of goedkopere tegels worden gekozen wordt ook met dit snijverlies rekening gehouden.

Bij de eventuele plaatsing van een parket (niet voorzien) dient men rekening te houden met een lange droogtijd van de chape om de correcte vochtigheidsgraad te bekomen en een goede uitvoering te garanderen. Bij de plaatsing van een parket dient men tevens rekening te houden met een chape die lager ligt dan bij de gewone vloeren. Het is dan ook zeer belangrijk om zo snel mogelijk door te geven dat men eventueel parket wenst, zodat dit kan besproken worden.

Indien een keramische parkettegel, natuursteen, parket of buitenformaat tegels worden gekozen kan dit ook aanleiding zijn voor een meerprijs, ook wat de plaatsing en het gebruik van specifieke ‘flexlijm’ betreft (voor keramische parkettegels).

Hetzelfde geldt voor bepaalde legpatronen (Romeins verband, diagonaal legpatroon, ...) alsook voor parkettegels.

Wandtegels

In de badkamer worden wandtegels voorzien voor een waarde van **€ 25,00** per m², incl. BTW, dit rondom de plint (+-40 cm) van het bad en het gedeelte muur waarmee het bad in aanraking komt tot op 50 cm +- boven het bad. De douchewanden telkens tot op plafondhoogte. Alle andere wanden worden standaard niet betegeld. Indien u als koper wenst dat andere wanden betegeld worden kan dit, mits meerprijs. Als de klant duurdere tegels bestelt geeft dit aanleiding tot een verrekening. Eveneens wordt er hier rekening gehouden met een snijverlies van 15%.

Dorpels

Er worden raamdorpels aan de buitenzijde voorzien in aluminium plooierwerk. Aan de binnenzijde worden venstertabletten voorzien in natuursteen (blauwe steen, marmer, composiet, ed.) naar keuze van de koper en indien van toepassing. Een aantal stalen zijn beschikbaar op het kantoor van de verkoper. Ten gepaste tijden wordt de koper door de verkoper uitgenodigd om zijn keuze vast te leggen.

Binnenschrijnwerk

Inkom deur

De toegangsdeur naar elk appartement is brandvertragend. De 'Rf' of weerstand tegen brand van een bouwelement, wordt bepaald volgens NBN713-020 of door een erkende berekeningsmethode. De Rf van de deuren wordt geattesteerd door het 'BENOR-ATG'- merk. De inkomdeuren zijn voorzien van een spionooog en een driepuntsluiting. De deuren worden aan de buitenkant geschilderd volgens de kleurkeuze van de architect.

Binnendeuren

De omlijsting en afkasting is inbegrepen in watervast MDF, inbegrepen 3 scharnieren. Evenals de deurbladen inbegrepen zijn, zijn een slot en een inoxen kruk met bijbehorende sleutels inbegrepen. De binnenbladen zijn niet in cel rooster maar het betere en zwaardere "tubespaan". Indien er afgeweken wordt van de standaard deuren, zal er rekening gehouden worden met een meerprijs.

Centrale verwarming

Het appartement wordt uitgerust met een individuele hoogrendementsketel met vloerverwarming op aardgas. Elk appartement is voorzien van vloerverwarming met aparte regelbare circuits zodat elke kamer apart kan aangestuurd worden. In de leefruimte wordt één thermostaat voorzien. Deze installatie wordt gekeurd door de verkoper en op zijn kosten.

Ventilatie

Een ventilatiesysteem type C+ EVO is inbegrepen in de prijs. Dit betekent dat de lucht in de vochtige ruimtes afgezogen wordt. (keuken, berging, wc, badkamer). Wanneer er geen luchtvervuiling is, wordt er minder geventileerd. Zodra er vervuiling wordt gedetecteerd, wordt het extractiedebiet verhoogd, tot de luchtkwaliteit terug in orde is.

Sanitaire installatie

Een bedrag van **40 € btw inclusief** per m² woonoppervlakte is voorzien voor sanitaire toestellen (toilet, bad, douche,...). De sanitaire toestellen zijn te bezichtigen en te kiezen door de koper, in de showroom bij Van Marcke in Hasselt. Indien gewenst en indien technisch mogelijk kan worden afgeweken van de basisconfiguratie in samenspraak met de projectverantwoordelijke. Indien duurdere of goedkopere toestellen worden gekozen worden deze verrekend voor de oplevering.

Keuken

Er is een kwalitatieve en goed uitgeruste keuken voorzien. De keuken wordt uitgevoerd volgens het plan van de keukenleverancier en de wensen van de klant. Voor het keukenmeubilair en -toestellen is er een budget van **€ 80,00** per m², BTW inclusief, voorzien uit te kiezen bij Deaplus. De levering en plaatsing is inbegrepen. Bijvoorbeeld: 90m² = 80,00€ x 90 = 7.200 euro

Elektrische installatie

De elektrische installatie zal uitgevoerd worden in overeenstemming met de geldende voorschriften. De installatie wordt gekeurd en dit ten laste van de verkoper. In samenspraak met de koper wordt er een elektriciteitsschema / lichtplan uitgewerkt. De appartementen beschikken over een videofoon met kleurenscherm. Ieder appartement beschikt over een drukschakelaar die het elektrisch slot van de bijhorende sasdeur kan openen. Standaard zijn onderstaande zaken voorzien in dit plan. Extra lichtpunten en stopcontacten zijn mogelijk mits meerprijs.

Er worden ook voldoende rookmelder(s) voorzien door de verkoper.

Inkomhal:

- 1 lichtpunt aan het plafond
- 1 Schakelaar

Toilet:

- 1 lichtpunt aan het plafond
- 1 schakelaar

Woonkamer:

- 2 lichtpunten aan het plafond
- 2 schakelaars per lichtpunt
- 2 enkele stopcontacten
- 2 dubbele stopcontacten
- 1 aansluiting TV (coax)
- 1 aansluiting internet (RJ45)
- 1 videofoon installatie
- 1 aansluiting kamerthermostaat
- 1 schakelaar voor lichtpunt terras

Keuken:

- 1 lichtpunt aan het plafond
- 1 schakelaar
- 1 voeding voor keramische kookplaat op aparte kring
- 1 voeding voor vaatwasser op aparte kring
- 5 enkele stopcontacten (nodig voor o.a. oven, frigo, microgolfoven en dampkap)
- 1 dubbel stopcontact

Berging:

- 1 lichtpunt aan het plafond
- 1 schakelaar
- 1 stopcontact wasmachine op aparte kring
- 1 stopcontact droogkast op aparte kring
- 1 aansluiting voor ventilatie unit op aparte kring
- 1 dubbel stopcontact
- 1 stopcontact voor verwarmingsketel

Badkamer:

- 1 lichtpunt aan het plafond
- 1 schakelaar
- 1 lichtpunt boven de wastafel
- 1 schakelaar
- 1 stopcontact

Slaapkamer 1:

- 1 lichtpunt
- 1 schakelaar
- 2 dubbele stopcontacten

Slaapkamer 2 (indien van toepassing):

- 1 lichtpunt
- 1 schakelaar
- 2 enkele stopcontacten

Slaapkamer 3 (indien van toepassing):

- 1 lichtpunt
- 1 schakelaar
- 2 enkele stopcontacten

Nachthal:

- 1 lichtpunt
- 1 schakelaar

Rookmelder:

- 1 rookmelder

Terras:

- 1 lichtpunt (armatuur wordt door de bouwheer voorgesteld voor alle terrassen hetzelfde)
- 1 stopcontact

Berging in de kelder:

- 1 lichtpunt
- 1 stopcontact
- 1 schakelaar

Nutsvoorzieningen

Elk appartement heeft zijn eigen aardgas-, elektriciteits- en waterteller. De kosten voor het plaatsen en aansluiten van de installaties en het indienststellen van de diverse installaties (elektriciteit + gas + water) zijn ten laste van de koper (niet inbegrepen in de aankoopprijs). De keuring van de installaties is ten laste van de verkoper.

Telefoon en kabeldistributie worden door de aannemer in het gebouw voorzien.

Bij oplevering worden de nutsvoorzieningen overgedragen naar de koper.

Afwerking gemene delen

Gemeenschappelijke inkomhal

De inkomhal wordt afgewerkt volgens het ontwerp van de architect.

Deze wordt betegeld (vloer) en de muren geverfd in een lichte, neutrale kleur.

Een brievenbus per appartement wordt voorzien conform de voorschriften van Bpost.

Er wordt een videofoon geïnstalleerd.

Er wordt een gepaste verlichting voorzien.

Trappenhal

De trappenhal wordt uitgevoerd in beton die daarna met een natuursteen wordt afgewerkt naar keuze van de verkoper. Eveneens wordt een leuning in zwart metaal voorzien passend bij de architectuur van het gebouw.

De noodtrap in de kelder die uitgaat op het gemeenschappelijke tuingedeelte wordt uitgevoerd in een prefab zichtbeton met een rubberen neus.

Lift

Er worden 2 liften voorzien in gebouw A/B zoals aangeduid op plan. In gebouw C komt geen lift. De liften zijn machinekamer loos en geluidsarm. Ze zijn van het merk Schindler. De liften zijn voorzien van telescopische schuifdeuren. Ze hebben een binnen afmeting van 120 cm x 140 cm, met een deurbreedte van 90 cm en een draagvermogen van 675 kg.

Brandbeveiliging

Het brandweeraadvies wordt rigoureus opgevolgd. Dit houdt o.a. in dat een strikte compartimentering wordt aangehouden, er brandhaspels en poederblussers worden voorzien zoals voorgeschreven, noodverlichting aangebracht wordt, elk appartement voorzien wordt van een rookmelder, een noodtrap voorzien is in de kelder, enz.... De brandweer komt het gebouw bij oplevering dan ook inspecteren.

Verlichting gemene delen & buitenverlichting

In alle gemeenschappelijke ruimtes zal voldoende verlichting voorzien worden door de verkoper inclusief de armaturen.

Het gebouw zal discreet en zonder storende lichtinval voor de bewoners uitgelicht worden aan de buitenzijde. Dit volgens een lichtstudie in samenspraak met de architect.

Schilderwerken

De gemeenschappelijke hal, bovengrondse trappenhall, gangen worden geschilderd. De buitenkant van de toegangsdeur naar elk individueel appartement wordt ook geschilderd. De kleur is naar keuze van de verkoper.

Parkeervoorziening

De parkeerplaats bevindt zich in de ondergrondse parkeergarage. De toegang tot de ondergrondse parking wordt afgesloten met een poort, die elektrisch wordt bediend. De parking zal met een signalisatieplan worden afgewerkt. Er zijn 2 zenders voorzien per staanplaats.

Signalisatie in de kelder

De parkeerplaatsen in de kelder worden aangeduid op de grond en genummerd.

Administratieve bepalingen

Plannen en Lastenboeken

Wij garanderen de kwaliteit en het concept van het project, maar het valt niet uit te sluiten dat er in de vooraf beschreven materialen en/of installaties wijzigen plaatsvinden. Maar dit zonder afbreuk te doen aan de kwaliteit of het concept.

Noodzakelijke wijzingen omwille van constructieve of esthetische redenen, vereisen geen voorafgaande toestemming van de kopers.

Keuze afwerking

De verkoper zal de koper verzoeken om al zijn keuzes voor een bepaalde datum vast te leggen.

Wanneer de keuzes niet op tijd worden gedaan en hierdoor de opleveringstermijn wordt overschreden, zal dit nooit ten nadele van de projectontwikkelaar kunnen gebruikt worden.

Opkuis

Het appartement wordt voor de oplevering een eerste keer gekuisd. Eventuele verdere detailreiniging valt ten laste van de koper.

Voorlopige oplevering

De uiterste datum van oplevering wordt bepaald door het aantal werkbare werkdagen dat in de verkoopovereenkomst is vermeld. Naarmate de bouwwerken vorderen zal er een prognose van opleveringsdatum worden gegeven.

Garantie

Het appartementencomplex wordt gebouwd volgens de "Wet Breyne". Verelst & Gilen gaat hiervoor een voltooiingswaarborg aan om de volledige afwerking van het complex te garanderen.

Opmerkingen:

- De plaatsing van de vloer, plinten, wandtegels, deur- en raamdorpels en sanitaire toestellen is inbegrepen in de totale prijs voor zover standaard materialen, plaatsing en afmetingen gekozen worden en voor zover deze materialen voorzien zijn in het lastenboek.
- Bij de keuken en het binnenschrijnwerk is de plaatsing in de prijs inbegrepen. Bij een andere keuze of andere afmetingen kan een meerprijs aangerekend worden.
- Privatieve decoratiewerken zijn niet in de aankoopprijs inbegrepen. De koper kan zijn eigendom naar keuze afwerken binnen de voorschriften van de basisakte. Met privatieve decoratie werken wordt bedoeld het schildervlak maken van de muren en plafonds, het schilderen of behangen, de meubels en inbouwkasten, gordijnen, verlichtingsarmaturen, ook al worden ze op het plan wel voorzien;
- De krimp- en zettingsbarsten, voorzien door de normale zetting van het gebouw is geen reden tot uitstellen van betaling en ressorteert dit niet onder de verantwoordelijkheid van de bouwheer. Het gaat hier immers om verschijnselen inherent aan de natuur van het gebouw. Het is aangeraden om de muren niet onmiddellijk te schilderen en achteraf een scheur overbruggende verf of behang te gebruiken
- Dit VerkoopLastenboek heeft voorrang op de plannen.
- De verkoper behoudt zich het recht voor wijzigingen aan te brengen aan het lastenboek, welke door de architect of hemzelf nodig worden geacht.
- 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 of eventueel door vereisten van de architect (esthetiek, constructieve onverenigbaarheid met andere materialen, enz.).
- Documentatie en/of stalen van de meeste hoger beschreven materialen zijn ter inzage bij de verkoper.
- Indien de kopers andere dan in dit lastenboek beschreven materialen wensen, kan dit aanleiding geven tot een verrekening.
- Indien de materialen reeds besteld zijn bij de aankoop van het appartement is de koper verplicht deze materialen aan te houden.
- Afgifte sleutels: de sleutels van het appartement worden overhandigd bij de oplevering en nadat alle rekeningen betaald werden.
- De kopers van de woning mogen nooit zonder begeleiding de werf betreden.

Gelezen en goedgekeurd,

Dhr. en Mevr. xxx
DE KOPER (handtekening)

Lijst leveranciers:

Wij raden u aan om steeds vooraf een afspraak te maken met de contactpersoon bij elke leverancier. Op die manier zal er de nodige tijd voor u worden vrijgemaakt om u zo goed mogelijk te kunnen begeleiden met het maken van uw keuzes.

Vloertegels, parket, laminaat, wandtegels, mazaïeken, ...

IMPERMO

Tiensesteenweg 127
3800 Sint-Truiden
011/68.10.26

Contactpersoon : Catharina
Catharina@impermo.be



Binnendeuren en houten trappen

STEVENS HOUTTECHNIEKEN bvba

Lichtenberglaan 2030
3800 Sint-Truiden
011/69.10.10

Contactpersoon: Robin
robin@stevenstrappen.be



Sanitaire toestellen (bad, douche, toilet, ...)

VAN MARCKE

Genkersteenweg 280
3500 Hasselt
011/85.95.30

Contactpersoon : Rosaria
rgiunta@vanmarcke.be



Keukens

DEAPLUS

Kuringersteenweg 186
3500 Hasselt
011/22.04.10

Contactpersoon: Marie-Jeanne
Marie-Jeanne.Mensch@deaplus.be

