

Verkoopslastenboek

DE TWAALF

Diestsesteenweg191-195 | Lubbeek-Linden



Algemene werken

Algemeen

De residentie zal gerealiseerd worden aan de Dieststesteenweg 191-195 te Lubbeek (Linden).

Afbraak

De bestaande gebouwen worden volledig afgebroken in overeenstemming met de vigerende wetgeving. Een sloop -en asbestinventaris wordt opgemaakt en een sloopopvolgingsplan wordt opgesteld teneinde aan alle reglementeringen te voldoen.

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, conform de geldende reglementering van OVAM. De verkoper voorziet in de volledige afwerking van de buitenaanleg.

Draagstructuur

De funderingen, vloerplaten, balken, dragende elementen, kolommen worden uitgevoerd conform de richtlijnen van de aangestelde ingenieur. De aanduidingen op de architectuurplannen zijn indicatief. Alle hoogtes en diktes worden aangepast aan de stabiliteitsstudie.

Dak

Het dak wordt uitgevoerd in hoogwaardig zinklook met opstaande naad.

Ondergronds metselwerk (kelder en kelderbergingen)

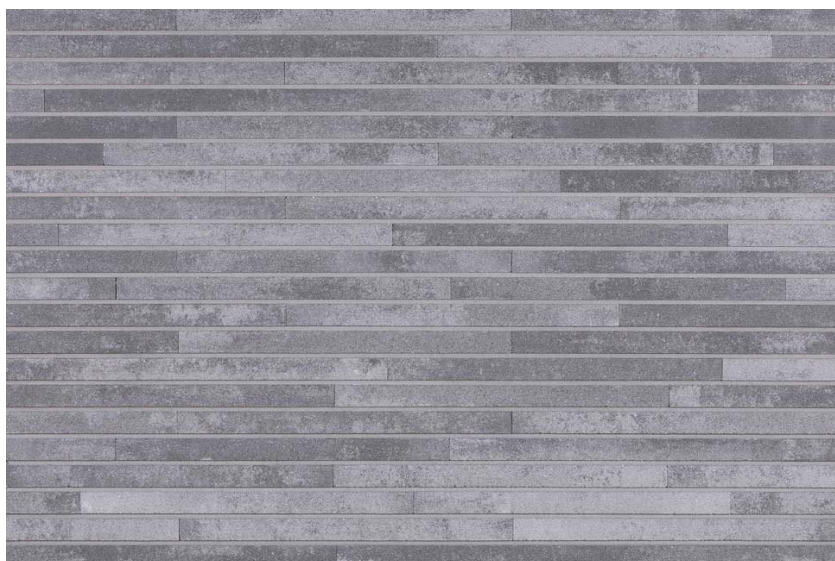
De wanden worden uitgevoerd in zichtbaar blijvende betonwanden of metselwerk.

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 uitgevoerd in traditioneel metselwerk van MBI gevelstenen in beton van 59.5 cm lang en 4 cm hoog (kleur Shaded Grey). Deze erg lange stenen geven dit project een uniek karakter.





De aluminium buitenafwerking wordt uitgevoerd in Alineel Type A. Deze duurzame toepassing van aluminium maakt van het gebouw echte architectuur ipv de veel te vaak gebruikte banaliteit in architectuur.



Het witte vlak in de voorgevel wordt uitgevoerd in witte sierpleister.

Thermische Isolatie

De isolatie van de gevels, wanden, vloeren en platte daken zijn conform de vigerende EPB-wetgeving. Net zoals het dak.

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
- 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 of gebakken klei metselwerk.

Bepkeistering

Alle muren en plafonds worden bepleisterd, volgens de regels der kunst. Na eventueel licht schuurwerk is dit pleisterwerk behang gereed.

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.

Buitenschrijnwerkerij

De buitenschrijnwerkerij wordt uitgevoerd in schrijnwerk van aluminium met een thermische onderbreking, incl. dubbele beglazing. Kosten van glas, hang- en sluitwerk zijn inbegrepen.

Terrassen:

Gelijkvloers

De gelijkvloerse appartementen hebben een terras dat uitgevoerd wordt in natuursteen. Standaard wordt graniet voorzien.

Verdiepingen

Alle verdiepingsappartementen hebben terrassen uitgevoerd in een houtcomposiet. Deze planken blijven maatvast en zijn veel minder onderhevig aan mosvorming.



Afwerking van de privatieve delen

Schilderwerk

Er zijn geen schilder- en behangwerken voorzien voor de privatieve gedeeltes.

Berging / inbouwkasten

Indien er op een plan een ruimte benoemd is als 'berging' is enkel de ruimte op zich voorzien en niet de inbouwkasten.

Vloeren

Alle ruimtes worden voorzien van een keramische tegel, te kiezen door de klant bij Impermo te Sint-Truiden voor een waarde van € 25,00/m² BTW incl. Bijhorende plinten worden voorzien in steen of mdf, naar keuze van de koper.

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 60 cm op 60 cm. Indien duurdere of goedkopere tegels worden gekozen wordt ook met dit snijverlies rekening gehouden.

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 maar mogelijk) dient men rekening te houden met een langere droogtijd van de chape om een correcte vochtigheidsgraad te bekomen om een goede uitvoering te kunnen garanderen.

Indien de koper opteert voor een andere vloer dan een keramische tegel (natuursteen, gietvloeren, enz) of indien de koper een groter formaat dan 60 cm op 60 cm kiest kan er ook een meerprijs worden aangerekend. Hetzelfde geldt voor bepaalde legpatronen (ruitvormig, wildverband, tegelparket).

Binnendorpels aan de ramen

Aan de binnenzijde worden venstertabletten voorzien in natuursteen (blauwe steen, marmer, composiet, ed.) naar keuze van de koper indien de ramen niet tot onderaan komen.

Binnenschrijnwerk inkomdeur individueel appartement.

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

Er zijn standaard vlakke houten ongeschilderde verfdeuren voorzien. Omlijsting en afkasting in watervaste MDF zijn inbegrepen. Alle noodzakelijke hang- en sluitwerk is in de prijs inbegrepen. Er is een keuzemogelijkheid uit een aantal deurklinken & slotplaatjes. De deurbladen zijn van het type tubespaan.

Centrale verwarming

Het appartement wordt standaard voorzien van vloerverwarming met een individuele hoogrendementsketel op aardgas en met een temperatuur afhankelijke regeling die in de leefruimte geplaatst wordt. Elke ruimte bevat één of meerdere verwarmingskringen die (beperkt) apart regelbaar zijn.

Ventilatie

Een ventilatiesysteem type C+ EVO is inbegrepen in de prijs. De unit van dit systeem wordt aan het plafond in de berging geplaatst. Bovendien zijn er aan bepaalde ramen ventilatieroosters zoals de wetgever verplicht.

Elektrische installatie

De elektrische installatie zal uitgevoerd worden in overeenstemming met de voorschriften van de maatschappij die voor de elektriciteitsbedeling zorgt en zal goedgekeurd worden door een erkende controledienst. De keuring is ten laste van de verkoper. Er wordt een gedetailleerd installatieschema met lichtpunten, schakelaars en

stopcontacten samengesteld in samenspraak met de koper. De appartementen beschikken over een videofoon met kleurenscherm.

Wij voorzien het onderstaande als basis in het appartement volgens aanduiding op het plan van de architect/installateur:

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 enkel stopcontacten
- 2 dubbel stopcontacten
- 1 coax en 1 utp aansluiting
- 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 stopcontact voor oven op aparte kring
- 1 stopcontact voor koelkast
- 1 stopcontact voor dampkap
- 1 stopcontact voor vaatwasser op aparte kring
- 2 dubbel stopcontacten

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 dubbel stopcontacten
- 1 coax en 1 utp aansluiting

Slaapkamer 2 (indien van toepassing):

- 1 lichtpunt
- 1 schakelaar
- 2 enkel stopcontacten

Slaapkamer 3 (indien van toepassing):

- 1 lichtpunt
- 1 schakelaar
- 2 enkel stopcontacten

Nachthal:

- 1 Lichtpunt
- 2 schakelaars

Rookmelder:

- 1 Rookmelder

Terras:

- 1 lichtpunt met armatuur bepaald door de architect
- 1 spatwaterdicht opbouwstopcontact

Berging in de kelder:

- 1 lichtpunt
- 1 schakelaar
- 1 stopcontact

Keuken

Er is een kwalitatieve en goed uitgeruste keuken voorzien. Per appartement is er een keuken voorzien volgens offerte waar de klant een ruime keuze in kleuren heeft.

*Nota: de koper dient te kiezen voor een dampkap met koolstoffilter. (geen uitlaat naar buiten)

Sanitaire installatie

In de verkoopprijs is een bedrag voorzien van € 40,00 per m² bruto oppervlakte van het appartement. (Een appartement van bv 100 m² heeft een bedrag van 40 maal 100 = 4,000 €). Dit is het bedrag voorzien te kiezen bij Van Marcke.

*Nota: betegelde inloopdouches zijn niet mogelijk. Er dient steeds gekozen te worden voor een douchebak.

Nutsvoorzieningen

Ieder appartement heeft zijn eigen aardgas-, elektriciteits- en waterteller. De kosten voor het plaatsen en aansluiten van de installaties, het in dienst stellen van de diverse installaties (elektriciteit + gas + water) zijn ten laste van de koper, niet inbegrepen in de verkoopprijs. De keuring van de installaties is ten laste van de verkoper. De verkoper doet de aanvragen voor de aansluitingen en zal ook contracten afsluiten voor het gebruik van water, gas en elektriciteit (zodanig dat alle installaties kunnen opgestart worden). Bij afgifte van de sleutels zullen de meterstanden opgenomen worden en overdrachtsformulieren ingevuld worden. De aansluitingskabels van zowel Telenet als Proximus zullen tot in het appartement gebracht worden.

De verkoper voorziet een elektriciteitsaansluiting monofasig 40A met dag- en nachtteller.

Afwerking gemene delen

Gemeenschappelijke inkomhal

De inkomhal wordt afgewerkt volgens het ontwerp van de architect. Deze wordt betegeld (vloer) en de muren geverfd.

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

Trappenhal

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

Lift

Er wordt 1 lift voorzien in het gebouw zoals aangeduid op plan.

Zonnepanelen

Appt	Zonnepaneel 285 Wp (Watt piek) Aantal panelen
A001	2,00
A002	1,00
A003	1,00
A004	2,00
A105	1,00
A106	1,00
A107	-
A108	2,00
A209	1,00
A210	-
A211	-
A212	1,00

Brandbeveiliging

Het brandweeradvis wordt rigoureuus 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....

Signalisatie in de kelder

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

Buitenverlichting

Het gebouw zal discreet en zonder storende lichtinval voor de bewoners uitgelicht worden aan de buitenzijde.

Schilderwerken

De gemeenschappelijke hal, bovengrondse trappenhal, gangen worden 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.

Verlichting gemene delen

Voldoende verlichting zal voorzien worden door de verkoper inclusief de armaturen.

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". De verkoper 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.
- Het te behalen EPEIL bedraagt E40.
- Indien de koper bepaalde supplementen (meer-werken) kiest, dient hiervoor een bestelbon afgetekend te worden. De facturatie van deze supplementen gebeurt op volgende wijze. Supplementen m.b.t. ruwbouw, worden gefactureerd samen met één van de eerste schijven. Supplementen m.b.t. de binnen afwerking worden gefactureerd vanaf fase "ruwbouw winddicht", en wanneer de bestelbon definitief is bevestigd door de koper.

Gelezen en goedgekeurd,

Dhr. en Mevr. Xxx De koper (s)

Lijst leveranciers:

Wij raden u aan om steeds vooraf een afspraak te maken met de contactpersoon bij elke leverancier (in elk geval voor de keuken & badkamer!). 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@stevenstrappen.be



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

VAN MARCKE

Genkersteenweg 280
3500 Hasselt 011/85.95.30
Contactpersoon : Rosaria rgiunta@vanmarcke.be



Keukens

KREDO keukens

Bosstraat 7
3560 Lummen
013/550 330
Contactpersoon: Michiel
Michiel@kredokeukendesign.be

