

Verkoop lastenboek

BOUTERSEM NIEUWSTRAAT

WONEN IN'T PARK

44 WOONEENHEDEN (19 GEZINSWONINGEN & 25 STAPELWONINGEN)

+ 2 ONDERGRONDSE PARKINGS



Algemene werken

Algemeen

Deze woonontwikkeling zal gerealiseerd worden in de Nieuwstraat in Boutersem. Het project bestaat uit :

- 25 stapelwoningen waarbij deze op het gelijkvloers over een privatieve tuin beschikken.
- Aaneengeschakelde grondgebonden woningen 1 tot 9, opgetrokken in een mix van moderne, en klassieke bouwstijl
- Aaneengeschakelde grondgebonden woningen 10 tot 19 in een moderne bouwstijl

Alle grondgebonden woningen, alsook de gelijkvloerse stapelwoningen beschikken in hun privatieve tuin over een tuinberging die tevens fungeert als fietsenstalling.

Op het terrein wordt bovendien een overdekte fietsenstalling voor de stapelwoningen op de eerste & tweede verdieping. Ondergronds bouwen we 2 parkeergarages (gesitueerd onder de stapelwoningen enerzijds, en onder woning 1 tot 9 anderzijds)

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 en gemene delen.

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.

Rioleringen

De rioleringsbuizen zijn uitgevoerd in PVC of PE 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. Dit alles volgens de stabiliteitsstudie van het ingenieursbureau.

Buitenafwerking ; gevelmaterialen

W2, W3, W5, W6, W7 en W8	Klassiek	Witte gevelsteen	Lichtgrijs gevoegd
W1, W4, W9, W11, W12, W13, W14, W15, W16 en W19	Modern	Lichtgrijze gevelsteen	Verlijmd
W10, W17 en W18 + alle stapelwoningen	Modern	Witte gevelsteen	Verlijmd

Van elke geveluitvoering zijn er demopaneeltjes voorzien op het kantoor van de verkoper. Sommige gevels worden deels voorzien van houten gevelbekleding; thermowood (den)

Dak

De platte daken (moderne woningen) worden uitgevoerd vertrekkend vanop de welfsels met eerst een uitvullingschape in helling, isolatie volgens EPB studie, een EPDM-waterdichting.

Hellende daken (klassieke woningen) worden voorzien met als isolatie minerale wol conform de EPB isolatiestudie. De pannen die voorzien worden zijn keramische dakpannen, antraciet.

De hanggoten en regenwaterafvoeren worden voorzien in zink. De regenwaterafvoeren en dakgoten zijn grijs, zink.

Thermische Isolatie

De isolatie van de gevels, wanden, vloeren en platte daken zijn conform de EPB-regelgeving.
Spouwmuur: harde PUR platen of gelijkwaardig met een dikte conform de EPB voorschriften.
Dakisolatie: harde PUR platen of evenwaardig met een dikte conform de EPB voorschriften.
Vloerisolatie: PUR-schuim of gelijkwaardig.

Akoestische isolatie

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

Binnenmuren

Alle binnenmuren worden uitgevoerd in cellenbeton, betonblokken of gelijkwaardig.

Bepleistering

Alle muren en plafonds worden bepleisterd, volgens de regels der kunst. Na eventueel licht schuurwerk en het opvullen van kleine gaatjes is dit pleisterwerk klaar voor de schilder.
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 zettingsscheurtjes 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 (zwart) met een thermische onderbreking, incl. dubbele beglazing. Kosten van glas, hang- en sluitwerk zijn inbegrepen.

De voordeuren zijn uitgevoerd in aluminium, zwart.

De voordeuren van de klassieke woningen worden uitgevoerd in hout.

Terrassen van de stapelwoningen:

- Plafonds van de overdekte terrassen: witte crepie
- Terrasvloeren : De vloeren van alle terrassen worden afgewerkt zowel gelijkvloers als verdieping, met een grijze terrastegel op tegeldragers, naar keuze van de architect.
- Afsluiting terrassen. De terrassen worden afgewerkt met bloembakken (wit) en ballustrades in wit staal. Waar muurtjes tussen de terrassen aanwezig zijn, worden deze uitgevoerd in witte crepie.

Terrassen van de grondgebonden woningen:

- Terrasvloeren : De vloeren van alle terrassen worden afgewerkt met een grijze terrastegel op tegeldragers naar keuze van de architect.

**Materialen kunnen steeds gewijzigd worden door de architect, op voorwaarde dat deze niet minderwaardig zijn in kwaliteit.*

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, niet de inbouwkasten, ...

Indien in de berging een droogkast wordt geplaatst, dient deze van het condenserende type te zijn.

Vloeren

Alle ruimtes worden voorzien van een keramische tegel, te kiezen door de klant bij A-Z design in Halen voor een waarde van **€ 25,00/m² BTW incl.** Bijhorende plinten worden voorzien in steen of een overschilderbare plint in 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 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 / laminaat (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.

**Het is dan ook zeer belangrijk om zo snel mogelijk door te geven dat men eventueel parket wenst, zodat dit kan besproken worden. Indien parket gekozen dient er rekening gehouden te worden met langere droogtijd en extra werkbare dagen.*

Indien de koper opteert voor een andere vloer dan een keramische tegel (natuursteen, parket, ...), of indien de koper een ander formaat kiest dan 60 x 60 zal er voor de PLAATSING een meerprijs worden aangerekend (bijvoorbeeld bij een keramische parkettegel). Hetzelfde geldt voor bepaalde legpatronen (Romeins verband, diagonaal legpatroon, ...) alsook voor parkettegels. De exacte meerprijs die van toepassing is is

afhankelijk van de tegelkeuze van de koper en kan op zijn eenvoudig verzoek opgevraagd worden bij de after sales afdeling.

Indien de koper voor keramische parkettegel kiest, of een groter formaat tegel, is een leveling systeem noodzakelijk. Bij laminaat een ondervloer. In beide gevallen dient de koper er rekening mee te houden dat deze niet in de basis is inbegrepen.

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. De douchewanden telkens tot plafondhoogte. Alle andere wanden worden standaard niet betegeld. Als de klant duurdere tegels bestelt geeft dit aanleiding tot een verrekening. Eveneens wordt er hier rekening gehouden met een snijverlies van 15%. Het standaard voorzien formaat voor wandtegels is 30x60 of 60x60. Als de koper een ander formaat kiest, geeft dit aanleiding tot een verrekening (supplement) in de plaatsing.

Indien de koper wenst dat er badkamerwanden worden betegeld kan men hier een offerte voor aanvragen.

Dorpels

Er worden raamdorpels aan de buitenzijde voorzien in aluminium of arduinsteen. Aan de binnenzijde worden venstertabletten voorzien in natuursteen. Er wordt een standaard venstertablet door de verkoper voorzien. Andere stalen niet in de basis inbegrepen, kunnen op verzoek en wens van de koper aangevraagd worden.

Binnenschrijnwerk

Inkom deur voor de stapelwoningen

De inkomdeuren zijn voorzien van een spionoog en een driepuntsluiting. De deuren worden aan de buitenkant geschilderd volgens de kleurkeuze van de architect. Daar waar nodig zijn ze brandvertragend.

Binnenschrijnwerk algemeen

De omlijsting en afkasting v.d. deuren is inbegrepen in watervast MDF, inbegrepen 3 scharnieren. Evenals zijn de deurbladen ook inbegrepen, zijn een slot en een aluminium kruk met bijbehorende sleutel inbegrepen. De binnendeuren zijn naar keuze van de koper. De binnenbladen zijn niet in celrooster maar het betere en zwaardere "tubespaan". In de basis worden deze deuren "ongelakt" aangeboden. De koper heeft vrije keuze om een offerte op te vragen om deze te laten lakken.

Centrale verwarming

De woning wordt uitgerust met een individuele hoogrendementsketel met vloerverwarming op gas. Er wordt vloerverwarming voorzien in ALLE ruimtes. Elke ruimte bevat één of meerdere apart regelbare verwarmingskringen. In de leefruimte wordt één thermostaat voorzien. Deze installatie wordt gekeurd door de verkoper op kosten van de verkoper.

Ventilatie

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

Individuele zonnepanelen woningen

Op elk dak zullen er zonnepanelen geplaatst worden – exact aantal wordt bepaald door de EPB studie. Deze zullen op een draagstructuur optimaal zuidwest-gericht geplaatst worden voor een maximaal rendement. De individuele teller van elke woning is verbonden met zijn specifieke zonnepanelen. Op eenvoudig verzoek kan de koper een offerte of extra uitleg bekomen voor uitbreiding / optimalisatie van het aantal panelen.

Elektrische installatie & verlichting

De elektrische installatie zal uitgevoerd worden in overeenstemming met de voorschriften van de maatschappij die voor de elektriciteit bedeling zorgt en zal goedgekeurd worden door een erkende controledienst. De keuring is ten laste van de verkoper. De koper wordt ten gepaste tijden uitgenodigd door de elektriciens om samen een elektriciteits- en verlichtingsplan op te stellen. Op verzoek van de koper kunnen er extra's voorzien worden t.o.v. de basisuitrusting.

Inkomhal:

- 1 lichtpunt aan het plafond
- 1 Schakelaar
- Deurbel / videofoon

per toilet(ten) in afzonderlijke ruimte:

- 1 lichtpunt aan het plafond
- 1 schakelaar

Woonkamer:

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

Keuken:

- 1 lichtpunt aan het plafond
- 1 schakelaar
- 1 voeding voor elektrisch fornuis op aparte kring
- 1 voeding voor vaatwasser op aparte kring
- 5 enkel 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 enkel stopcontact
- 1 stopcontact voor verwarmingsketel

Badkamer:

- 1 lichtpunt aan het plafond
- 1 schakelaar
- 1 lichtpunt boven de wastafel
- 1 schakelaar
- 2 stopcontacten

Slaapkamer 1:

- 1 lichtpunt
- 1 schakelaar
- 2 dubbel stopcontacten
- 1 aansluiting TV (coax)
- 1 aansluiting internet (RJ45)

Slaapkamer 2:

- 1 lichtpunt
- 1 schakelaar
- 2 enkel stopcontacten

Slaapkamer 3 indien van toepassing:

- 1 lichtpunt
- 1 schakelaar
- 2 enkel stopcontacten

Nachthal:

- 1 Lichtpunt
- 2 schakelaars

Bureau / polyvalente ruimte (indien van toepassing):

- 1 Lichtpunt
- 1 schakelaar
- 1 dubbel stopcontact
- 1 aansluiting internet (RJ45)

Buiten:

- 2 lichtpunten met 1 schakelaar per lichtpunt
- 1 enkel buitenstopcontact / inbouw

Technische ruimte nutsvoorzieningen

- 2 opbouwstopcontacten (modem & router)

Keuken

Er is een kwalitatieve en goed uitgeruste keuken voorzien. De keuken wordt uitgevoerd volgens het plan van de keukenleverancier (KREDO in Lummen) en de wensen van de klant.

Voor de stapelwoningen;

Voor het keukenmeubilair en -toestellen is er een budget van **€ 80 per m² incl. BTW** voorzien.

Bijvoorbeeld een appartement van 92m² heeft een basis keukenbudget van $92 \times 80 = € 8000$. De koper kan hier uiteraard steeds van afwijken.

Voor de grondgebonden woningen;

Voor het keukenmeubilair en -toestellen is er een budget van **€ 65 per m² incl. BTW** voorzien.

Bijvoorbeeld een appartement van 92m² heeft een basis keukenbudget van $92 \times 65 = € 8.450$. De koper kan hier uiteraard steeds van afwijken.

Sanitaire installatie

In de verkoopprijs is een bedrag voorzien voor een uitgeruste badkamer. De sanitaire installatie is te kiezen bij Lambrechts (in afwachting!) . *Nota: betegelde inloofdouches zijn niet mogelijk. Er dient steeds gekozen te worden voor een douchebak, een inloofdouche met enkel tegels is niet mogelijk.

Voor de stapelwoningen is het budget € 40/m² incl. BTW

Voor de grondgebonden woningen is het budget € 25/m² incl. BTW

Nutsvoorzieningen

Ieder appartement/elke woning heeft zijn eigen aardgas-, elektriciteits- en waterteller dewelke plaatsvinden in een gemeenschappelijk bovengronds technisch lokaal. 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

Buitentrap

De overdekte buitentrap wordt uitgevoerd met een witte stalen trap. Eveneens wordt een leuning voorzien passend bij de architectuur.

Lift

Per buitentrap is er ook een lift voorzien vertrekkend vanuit de ondergrondse verdieping.

Voor de appartement betekent dit in totaal 5 liften.

Er wordt ook een lift voorzien vanuit de ondergrondse parking onder woning 1 tot woning 9, die uitgaat in openlucht op het gelijkvloers, volgens plan.

Zonnepanelen appartementen

Indien nodig voor het behalen van de EPB-normering zullen deze geplaatst worden.

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....

Buitenverlichting

Het gebouw (wat betreft de appartementen) zal discreet en zonder storende lichtinval voor de bewoners uitgelicht worden aan de buitenzijde.

Dit geldt ook voor de hele site in het algemeen. Er zal sfeer- en nachtverlichting worden voorzien waar nodig wordt geacht volgens de bouwvergunning.

Individueel per woning / appartement wordt verwezen naar de lijst hierboven en dient de koper zelf in te staan voor de verlichtingsarmaturen.

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 wijzigingen plaatsvinden. Maar dit zonder afbreuk te doen aan de kwaliteit of het concept.

Noodzakelijke wijzigingen 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 gekuist. 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". A.VERELST gaat hiervoor een voltooingswaarborg 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.
- Een offerte voor een eventueel gevraagd meer werk door de koper, dient steeds aan de verkoper (A.Verelst Development) te worden terug bezorgd, voorzien van handtekening. Dit dient als basis om de bestelling en uitvoering van het werk te garanderen.
- Het te behalen EPEIL wordt bepaald door de bouwvergunning.

- De beelden zijn illustratief en geven een zo goed mogelijke, waarheidsgetrouwe indruk, al krijgen de architectuurplannen steeds voorrang op 3D beelden & verkoopplannen.
- 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.

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, ...

ZAMEX – AZ DESIGN

Staatsbaan 76
3545 Halen
013/35 01 73

Contactpersoon : Esther
sales2@a-z-design.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, ...)

LAMBRECHTS

Gouverneur Verwilghensingel 36
3500 Hasselt
011 25 24 77
Contactpersoon : Ilse
Ilse.blavier@lambrechts.eu

lambrechts.

Keukens

KREDO keukens

Bosstraat 7
3560 Lummen
013/550 330

Contactpersoon: Michiel Beutels
michiel@kredokeukendesign.be

