

Homberg

Lastenboek

Oude Mechelsebaan 354, 3201 Aarschot



Ontwikkeling en projectmanagement

Bouwheer	Artebeau Industrielaan 25 B-2250 Olen www.artebeau.com 014/57.81.07
Architect	Jurgen Baetens Gijmelsesteenweg 116b B-3200 Aarschot 0497/42.41.36
EPB & Veiligheidscoördinatie	Impact SB Leuvensestraat 20 3200 Aarschot www.impact-sb.be 015/67.63.50
Ingenieur	IWS stabiliteit Struikstraat 102 3460 Assent 0474/57.46.56
Werfleider	Brend Everaerts be@artebeau.com 0496/06.39.07
Keuken en badkamermeubel	Kredo Keukendesign Bosstraat 77 3560 Lummen www.kredokeukendesign.be 013/55.03.30
Sanitaire toestellen	Desco Dellestraat 12 3560 Lummen www.desco.be 013/66.60.60
Vloeren	Atrio Nikelaan 25 2430 Laakdal www.atrionv.com 013/53.98.80
Binnendeuren	Spits Ivo Broekmansstraat 118a 2220 Heist-op-den-Berg www.spitsivo.be 015/63.60.98

Inhoud

VOORWOORD	4
HOOFDSTUK 1: ALGEMENE VOORWAARDEN	5
3.1 VOORAFGAANDELIJKE OPMERKINGEN	5
3.2 TOEGANG TOT DE WERF	5
3.3 TAKSEN EN BELASTINGEN	6
3.4 VERZEKERING	6
3.5 AANSPRAKELIJKHEID	6
3.6 UITVOERINGSTERMIJN	7
3.7 OPLEVERING.....	7
3.8 EERSTE SCHOONMAAK.....	7
3.9 ZETTINGEN.....	7
3.10 ERELONEN	7
3.11 KEUZE VAN AFWERKING / WIJZIGINGEN.....	8
HOOFDSTUK 2: BESCHRIJVING DER WERKEN	9
2.1 GRONDWERKEN	9
2.2 BETONWERKEN	9
2.3 METSELWERKEN	9
2.4 GEVELS	9
2.5 ISOLATIE	9
2.6 DORPELS	10
2.7 RIOLERING	10
2.8 TERRASSEN	10
2.9 DAKDICHTING.....	11
2.10 SCHOUWEN, KANALEN EN CENTRALE LEIDINGKOKERS	11
2.11 BUITENSCHIJNWERK.....	11
2.12 VENTILATIE	11
HOOFDSTUK 3: AFWERKING VAN DE GEMENE DELEN	12
3.1 TRAPHUIZEN.....	12
3.2 PARKEERGARAGE.....	12
3.3 LIFT	12
3.4 BRANDVEILIGHEID	13
3.5 BINNENDEUREN	13
3.6 SCHILDERWERKEN	13
3.7 BRIEVENBUSSEN.....	13
3.8 BUITENAANLEG.....	13
HOOFDSTUK 4: AFWERKING VAN DE PRIVATIEVE DELEN	14
4.1 BEPLEISTERING	14
4.2 VLOEREN	14
4.3 BINNENDEUREN	15
4.4 KEUKEN EN BADKAMERMEUBEL	15
4.5 SANITAIRE TOESTELLEN	16
4.6 ELEKTRICITEIT	16
4.7 SANITAIR	18
4.8 VERWARMING	18
4.9 ZONNEPANELEN	18
4.10 WAARBORGEN.....	19

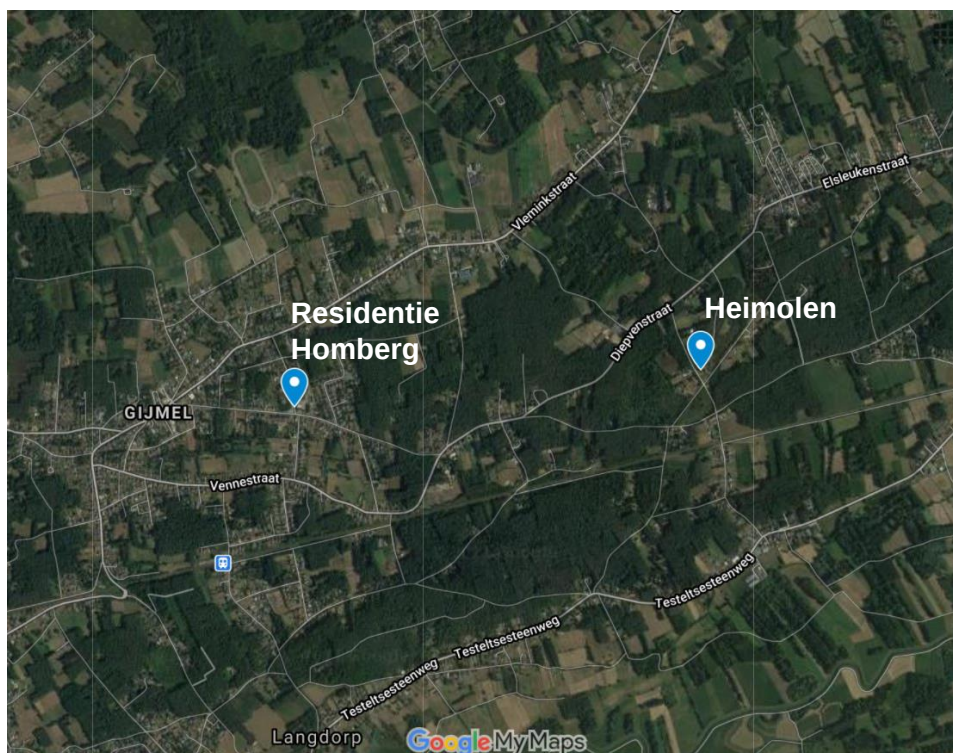
Voorwoord

Met dit lastenboek bieden wij u een duidelijke en overzichtelijke beschrijving van het woonproject 'Homberg'. Het woonproject dat hoofdzakelijk residentieel wordt ingevuld, biedt 7 appartementen met private tuin en 14 appartementen op verdiep met terras. Zowel de tuinen als de terrassen zijn zuidgericht. Wij bieden diverse appartementen aan, vertrekkende van compacte éénslaapkamerappartementen tot ruime twee- en eventueel drieslaapkamerappartementen.

Het project bestaat uit 4 bouwlagen: kelder, gelijkvloers, verdieping 1 en verdieping 2. In de ondergrondse kelder zijn 22 open autostaanplaatsen voorzien, een privatieve berging voor elke wooneenheid, een collectieve fietsenberging en een gemeenschappelijk afvallokaal.

Op het gelijkvloers van het appartementsgebouw voorziet het project een handelspand met 4 parkeerplaatsen.

Residentie Homberg is gelegen te Aarschot, Oude Mechelsebaan 354. De residentie bevindt zich op wandelafstand van natuurgebied Molenheide, waar de Heimolen al sinds 1662 het landschap bepaalt. Dit natuurgebied bestaat voornamelijk uit heide en naaldbomen, en biedt een goede woonplaats aan enkele zeldzame diersoorten. Natuurgebied Molenheide is het hele jaar door toegankelijk voor wandelaars. Ook met de fiets is deze autoluwe omgeving een absolute droombestemming.



Hoofdstuk 1: Algemene voorwaarden

3.1 Voorafgaandelijke opmerkingen

Bij verkoop verbindt de verkoper zich er toe de bouw en de afwerking uit te voeren volgens onderhavig lastenboek. Ingeval de eigenaar wijzigingen of meerwerken vraagt, zal de verkoper hem een offerte bezorgen voor deze werken. De werken zullen pas uitgevoerd worden na schriftelijk akkoord van de koper.

Om veiligheidsredenen is het niet mogelijk dat de koper zelf op voorhand werken uitvoert of laat uitvoeren, tenzij met voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van de verkoper.

Voor de materialen aangegeven als referentie in huidig document, of aangegeven op de plannen, mogen gelijkaardige producten toegelaten worden, voor zover hun waarde, kwaliteit en doelmatigheid ten minste gelijk zijn aan de voorgeschreven materialen, waarover de architect mits raadpleging van zijn opdrachtgever, zijn goedkeuring kan geven.

Indien er verschil is tussen de plannen en het lastenboek, dan heeft het lastenboek voorrang op de plannen. Indien er verschil is tussen bouwaanvraagplannen en de uitvoeringsplannen, dan hebben deze laatste voorrang. Indien er verschil is tussen de uitvoeringsplannen en de betonstudie, dan heeft deze laatste voorrang.

Alle meubilair vermeld op de bouwplannen of op de verkoopplannen zijn slechts ter illustratie en zijn niet inbegrepen in de overeenkomst. De fotorealistische voorstelling van het project is slechts ter illustratie en kan afwijken van de werkelijkheid. De werkelijke maten kunnen licht afwijken van de maten vermeld op de plannen.

De weergegeven oppervlaktes van de appartementen zijn gebaseerd op metingen genomen op 1.5 meter hoogte en zijn berekend van spouw tot spouw met inbegrip van de binnenmuren. Ze zijn eveneens afgerond naar volle vierkante meters.

Technische kokers gelegen binnen de omtrek van het appartement zijn gerekend in de oppervlakte van het betreffende appartement.

De terrassen en balkons worden opgemeten van de uiterste zijde van het terras/balkon tot aan de buitenkant van de scheidingswand met het appartement.

Op de verkoopplannen zijn de afmetingen, maten en oppervlaktes slechts bij benadering aangegeven zodat afwijkingen in de uitvoering steeds mogelijk zijn. De koper dient dan ook rekening te houden met afwijkingen in de gebeurlijk op de plannen vermelde afmetingen maten en oppervlakten ten opzichte van de uitvoering ervan.

3.2 Toegang tot de werf

Om redenen van veiligheid en verzekering is de toegang tot de werf ten alle tijden verboden voor iedereen die niet betrokken is bij de uitvoering van de werken. De bouwheer wijst alle aansprakelijkheid af voor ongevallen die zich op de werf kunnen voordoen.

Na de uitvoering van de ruwbouwwerken kan de koper een werfbezoek aanvragen bij de

verkoper. Dit werfbezoek zal steeds begeleid zijn door een afgevaardigde van de verkoper. Er kunnen 3 aangevraagd worden. Vanaf het vierde werfbezoek zal er een kost aangerekend worden van 100 euro per werfbezoek.

Het is ten strengste verboden dat de koper voor de oplevering van het appartement andere aannemers op de werf werken laat uitvoeren of zelf werken uitvoert. In tegengesteld geval is de bouwheer volledig onttrokken aan de verantwoordelijkheid en garantie ten opzichte van de koper voor wat zijn werk en de uitvoeringstermijn betreft. De koper aanvaard in dit geval, zonder schriftelijke toestemming, de privatieve delen.

3.3 Taksen en belastingen

De bouwtaken op het werk, aansluitingskosten (elektriciteit, gas, telefoon, water, TVD), de onkosten van zegels en notaris, inschrijving der documenten, eventuele gemeentebelasting, de btw op de aannemingssom en registratie op de grond zijn ten laste van de koper. Deze kosten zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs, tenzij anders bepaald.

3.4 Verzekering

De verkoper is gedekt door een verzekering die schade aan derden dekt. Kopers die echter de werf bezoeken, zonder de verkoper of zijn aangestelde te verwittigen, doen dit op eigen verantwoordelijkheid. Bij de start der werken zal de verkoper een ABR verzekering afsluiten tot bij het beëindigen der werken. Bij het einde van de werken zal er een blokpolis afgesloten worden door de syndicus en dit op kosten van de kopers.

3.5 Aansprakelijkheid

Conform 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.

De waarborgen beperking zich tot de vervaging of herstelling van slecht uitgevoerde werken (verborgen gebreken), waarbij elke andere schade of vergoeding uitgesloten is.

Eens er schriftelijk overgegaan werd tot de voorlopige oplevering, is de bouwheer niet meer verantwoordelijk voor zichtbare gebreken (artikel 1642 van het Burgerlijk Wetboek).

De waarborgperiode voor verborgen gebreken, die buiten het toepassingsgebied van artikels 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek vallen, bedraagt 1 jaar en vat aan op datum van de voorlopige oplevering van de verworven privatieve en gemene delen.

De bouwheer kan niet aansprakelijk gesteld worden in zake betaling van schade -en/of herstelvergoeding veroorzaakt door het vroegtijdig aanbrengen van behang en schilderwerk, door uitslag van pleisterwerk, enz. Hetzelfde geldt voor schade ten gevolge van kleine zettingen of scheurvorming indien de bekleding niet bestaat uit voldoende elastische materialen.

De bouwheer draagt geen enkele verantwoordelijkheid voor de werken die de koper zelf

laat uitvoeren of voor beschadigingen, ontvreemding of verlies van de totaliteit of van een gedeelte van uitgevoerde leveringen of werken.

3.6 Uitvoeringstermijn

De uitvoeringstermijn bedraagt 400 werkdagen vanaf het afsluiten van het archeologisch onderzoek. Zijn niet inbegrepen in werkdagen: zaterdag, zondagen, feestdagen, compensatiedagen in de bouwsector, weerverletdagen. Elke gebeurtenis die een onoverkomelijke hinderpaal vormen voor de uitvoering van de werken, of die de verkoper verplicht de werken te onderbreken, wordt beschouwd als een geval van overmacht. Dit kan o.a. zijn: uitbraak van een virusepidemie, oorlogen, ongevallen, brand, stakingen, schaarste in transport of materialen of energie, uitzonderlijke weersomstandigheden,... Deze periode van tijdelijke onderbreking brengt van rechtswege en zonder schadevergoeding een verlening mee van de oorspronkelijke uitvoeringstermijn en dit met een periode gelijk aan de onderbreking.

3.7 Oplevering

Overeenkomstig de voorschriften van het Burgerlijk Wetboek:

Verplichtingen van de partijen:

- De verkoper is verplicht het appartement te leveren, bij ondertekening van het PV van oplevering.
- De koper heeft de verplichting het appartement in ontvangst te nemen en er de prijs voor te betalen overeenkomstig artikelen 1582, 1650 en volgende.
- De koper zal het appartement pas in bezit nemen als hem de sleutels hiervan overhandigd zijn. Voor de inbezitneming van het appartement zal er een PV van oplevering opgemaakt worden in 2 exemplaren en ondertekend door koper, verkoper en indien aanwezig door de architect. Pas na ondertekening van het PV en na volledige betaling van het verschuldigde bedrag, zullen de sleutels overhandigd worden. Bij betrekking van het appartement, uitvoeren van werken of laten uitvoeren van werken in het appartement aanvaardt de koper stilzwijgend de overname.

3.8 Eerste schoonmaak

Voor de voorlopige oplevering wordt het appartement droog schoongemaakt met verwijdering van alle puin en bouwafval.

3.9 Zettingen

Het gebouw wordt volledig nieuw opgetrokken. Hierdoor kunnen kleine zettingen ten gevolge van zetting van de funderingen, kruip van beton of temperatuurverschillen zich voordoen. De verkoper is niet verantwoordelijk voor eventuele schade teweggebracht door vroegtijdig behangen of schilderen door de koper.

3.10 Erelonen

Het ereloon voor de architect, veiligheidscoördinator en EPB verslaggever zijn ten laste van de verkoper.

Indien de koper zich laat bijstaan of adviseren door een architect, ingenieur, expert of dergelijke, zijn alle kosten die daaraan verbonden zijn ten laste van de koper.

3.11 Keuze van afwerking / wijzigingen

De koper heeft mogelijkheid in keuze van volgende zaken:

- Vloerafwerkingen en wandtegels
- Keuken en toestellen
- Badkamertoestellen
- Privatieve binnendeuren
- Plaatsing van stopcontacten, schakelaars, tv aansluitingen , ...

Afhankelijk van de vordering der werken, kunnen bepaalde zaken niet meer aanpasbaar zijn.

De koper zal een plan ontvangen met daarop de verschillende elektrische en sanitaire voorzieningen zoals ze voorzien zijn in het lastenboek. De koper kan dan een afspraak aanvragen aan de verkoper voor toelichtingen bij de plannen en om eventuele wijzigingen aan te brengen aan de plannen. Wijzigingen zijn pas uitvoerbaar vanaf het moment van het verlijden van de authentieke akte. De verkoper heeft steeds het recht bepaalde aanpassingen te weigeren.

Nadat de koper zijn gewenste wijzigingen heeft doorgegeven, zal de architect deze aanpassingen onderzoeken naar uitvoerbaarheid. Mogelijk kunnen bepaalde gevraagde wijzigingen door de architect op basis van technische uitvoerbaarheid geweigerd worden.

De koper zal een nieuw plan ontvangen met de gevraagde aanpassingen en een bijhorende offerte. De koper dient deze plannen en bijhorende offerte binnen de 7 dagen voor akkoord terug te bezorgen aan de verkoper. Mondelinge toezeggingen hebben geen waarde zolang ze niet schriftelijk zijn bekrachtigd.

Indien de koper niet akkoord is met de aangepaste plannen kan binnen de 7 dagen voor de 2^{de} maal bijkomende wijzigingen vragen.

Alle verdere wijzigingen aan de plannen zullen aangerekend worden aan 100 euro per afgeleverd plan/offerte ongeacht de omvang van de wijziging.

In geval van meerwerken of veranderingen zal de uitvoeringstermijn automatisch verlengd worden in functie van specifieke lever- en/of uitvoeringstermijnen. In geen geval kan de overschrijding van de termijn ten gevolge van meerwerken of veranderingen, aangevraagd door de koper, aanleiding geven tot het aanrekenen van boetes of kosten aan de bouwheer.

De keuzemogelijkheden van de vloeren, wandtegels, keuken,... worden verder in dit lastenboek besproken.

Hoofdstuk 2: Beschrijving der werken

2.1 Grondwerken

Deze post omvat alle grondwerken en eventueel wegvoeren buiten de werf, aangepast aan de aard van de bodemgesteldheid. Hierin zijn ook begrepen alle uitgravingen voor putten en afvoeren, uit te voeren volgens aanduidingen van de architect. Waar nodig wordt het terrein rond het gebouw op gepast niveau gebracht, volgens de aanduidingen op de plannen. De aanvullingen gebeuren gedeeltelijk met de uitgegraven gronden en waar nodig met zand.

2.2 Betonwerken

De betonwerken worden uitgevoerd volgens de voorschriften van de beton-ingenieur. Deze bepaalt de samenstelling van het beton, de plaatsing en dikte van betonijzer op basis van de resultaten van het bodemonderzoek, het eigengewicht van het gebouw en de nuttige belasting.

De bekistingsplannen en ijzerboderellen zullen tijdig aan de architect voorgelegd worden. De betondekken zullen berekend worden met een nuttige belasting van +/- 200 kg/m² voor woonruimten. Plafonds zullen uitgevoerd worden in prefab welfsels of breedvloerplaten. De keldervloer en buitenste kelderwanden worden uitgevoerd in beton. De vloer zal gepolierd worden. Kleine haarscheurtjes zijn mogelijk, echter de waterdichtheid van de kelder is gegarandeerd door de aannemer.

2.3 Metselwerken

Alle muren in de garage en kelderverdieping, worden uitgevoerd in grijze betonblokken of in gewapend beton. De muren in gewapend beton worden glad bekist, de muren in metselwerk worden plat gevoegd.

Alle muren op het gelijkvloers en de verdiepingen worden uitgevoerd in snelbouwstenen, achteraf te bepleisteren. De dragende muren zullen een minimale breedte hebben van 14cm, de niet dragende muren zullen een minimale breedte hebben van 9cm.

2.4 Gevels

De gevels worden opgetrokken in gevelsteen en gevelbepleistering en dit volgens de aanduidingen op de plannen. De gevelsteen zal pagus grijs-zwart van Wienerberger zijn. De gevelsteen zal gelijmd zijn of vermetseld en gevoegd met platte voeg.

2.5 Isolatie

2.5.1 thermische isolatie

- De gevels voorzien van gevelsteen worden geïsoleerd met PIR of PUR.
- De gevels voorzien van gevelbepleistering worden geïsoleerd met EPS.
- De platte daken worden geïsoleerd met brandveilige isolerend hellingsysteem Pirotherm isolatie of met XPS, PIR of PUR platen.

- Het buitenschrijnwerk is voorzien in thermisch onderbroken aluminium profielen met glas met een minimale k-waarde van 1.0
- De vloeren worden geïsoleerd met een laag isolerende uitvullingschape met hierop een akoestische folie.

De diktes van de verschillende isolaties zullen bepaald worden door de EPB verslaggever.

2.5.2 akoestische isolatie

- Akoestische isolatie van de scheidingswanden tussen verschillende wooneenheden en tussen de wooneenheden en de gemeenschappelijke delen: dubbele muur met spouw. Er zal geen gebruik gemaakt worden van spouwvakken en de spouw zal gevuld worden met minerale wol om de akoestische demping nog te verbeteren.
- De muren van de appartementen worden aangezet op een akoestische strip om flankeringsgeluiden van muren naar plafonds te dempen
- De vloeren worden geïsoleerd met een laag isolerende uitvullingschape van 5cm met hierop een akoestische folie.

2.6 Dorpels

De dorpels aan de buitendeuren en de buitendorpels van de ramen, zullen uitgevoerd worden in blauwe hardsteen zonder schadelijke, noch esthetische gebreken. De dorpels zullen 5cm dik zijn. Alle dorpels zullen aan de zichtbare zijden geschuurd worden.

2.7 Riolering

Alle rioleringswerken zullen uitgevoerd worden volgens de gegevens van de architect. Deze betreffen zowel levering, plaatsing en aansluiting van de nodige pp buizen, Pvc- buizen, expansiestukken, enz. Deze werken omvatten eveneens de nodige inspectieputten, schepputten en toezichtputten. Alle afvoerleidingen vanaf gelijkvloers tot bovenste verdieping binnen het gebouw worden uitgevoerd in polyethyleenbuizen of PVC buizen.

2.8 Terrassen

De terrassen zullen uitgevoerd worden in keramische tegels met een dikte van 2cm op tegeldragers, dit bovenop de dakdichting van de platte daken en terrassen.

De borstwering van de terrassen zal uitgevoerd worden in een staal frame dat zwart gelakt is met ingeklemd gelaagd, ondoorzichtig glas.

2.9 Dakdichting

De platte dak dichtingen zullen worden uitgevoerd met roofing, EPDM of FPO folie. Alle nodige hulpstukken en aansluitingen worden voorzien om een waterdicht geheel te bekomen. De regenwaterafvoerkolken worden uitgevoerd met dakkolken aangepast aan het gebruikte dakdichtingssysteem. De zichtbare regenwaterafvoerbuizen worden uitgevoerd in zink: diameter aan te passen aan de af te voeren wateroppervlakte. Eventuele afvoeren binnenin het gebouw zullen uitgevoerd worden in PE of PVC en zullen in een leidingkoker zitten.

2.10 Schouwen, kanalen en centrale leidingkokers

Alle nodige kanalen zullen voorzien worden tot in het appartement en dit voor o.a. aansluiting van de verwarmingsketel en de ventilatie unit. Alle aanvoerleidingen van de nutsvoorzieningen, schouwen, kanalen,... zullen volledig rondom voorzien worden van een koker in metselwerk.

2.11 Buitenschijnwerk

Alle vensterramen en buitendeuren zullen uitgevoerd worden in thermisch onderbroken aluminium profielen. Zowel de plannen als de toebehoren zullen ter voorafgaandelijke goedkeuring aan de architect voorgelegd worden.

Kleur: RAL-kleur nog te bepalen door de architect.

Dubbel glas: alle beglazingen in vensterramen en buitendeuren van de gemeenschappelijke hallen, zullen in geslepen dubbel klaar glas zijn. De glasdikten zullen overeenstemmen met de fabrieksnormen. Alle dubbel glas zal vakkundig opgespannen worden. De k-waarde is minstens 1.0

Indien gewenst kan de koper bijhorende vliegenramen bij de fabrikant van de ramen bestellen. Hierbij zal de uniformiteit van het gebouw gerespecteerd worden.

2.12 Ventilatie

Er wordt een ventilatie-unit geïnstalleerd conform de berekeningen van de EPB verslaggever. De ventilatie is voorzien met een systeem C+ evo. De luchtafvoer is voorzien door een centrale motor en de nodige buizen en ventilatiemonden. De luchtaanvoer gebeurt via roosters bovenop de ramen.

Alle keukens dienen uitgerust te zijn met een gemotoriseerde circulatiedampkap voor beperking van de geurhinder. De dampkap werkt autonoom van het ventilatiesysteem en wordt niet aangesloten op een afvoerkanaal.

Door het vooropgestelde ventilatiesysteem is er geen aansluiting van een droogkastafvoer mogelijk op de ventilatiekanalen. Bij gebruik van een droogkast is dus enkel het condensatietype mogelijk.

Hoofdstuk 3: Afwerking van de gemene delen

3.1 Traphuizen

De traphallen vanaf het gelijkvloers tot en met de bovenste verdieping zullen afgewerkt worden in pleisterwerk.

De bevoering van de trappen en traphallen zal bestaan uit keramische tegels. De onderkant van deze trappen en plafonds zal uitgevoerd worden in beton of pleisterwerk, afgewerkt met 2 lagen Latex, kleur te bepalen door de architect.

Trapleuningen: uit te voeren in gelakt staal of inox

De traphuizen worden voorzien van de nodige verlichting gecombineerd met veiligheidsverlichting. De verlichting zal werken met drukknoppen en/of bewegingssensors met een tijdschakeling. De lichtpunten worden aangesloten op een aparte teller van de gemeenschap. Alle schakelaars zijn in opbouw.

3.2 Parkeergarage

De parkeergarage bevindt zich in de kelder onder het gebouw. De toegang tot de parkeergarage is via een inrit aan de Oude Mechelsebaan 354 en is afgesloten met een geautomatiseerde sectionaalpoort. Elke koper krijgt 1 zender per eigen aangekochte parking voor deze poort.

De buitenwanden van de kelder zullen worden uitgevoerd in gewapend beton. De binnenmuren van de parkeergarage en de bergingen zullen voorzien zijn in gewapend beton of in zichtbare betonblokken. Het plafond bestaat uit gladde welfsels of breedvloerplaten. De vloer bestaat uit de funderingsplaat dewelke gepolierd zal worden. De parkeergarage wordt voorzien van de nodige verlichting. De verlichting zal werken met drukknoppen en/of bewegingssensors met een tijdschakeling. Deze lichtpunten worden aangesloten op een aparte teller van de gemeenschap. Alle schakelaars zijn in opbouw.

3.3 Lift

Alle appartementen zijn bereikbaar met de lift.

De lift:

- is bestemd voor max. 8 personen;
- conform de richtlijnen van toegankelijkheid gebouwen;
- is geschikt voor rolstoelgebruikers;
- is voorzien van telescopische schuifdeuren;
- beantwoord aan alle veiligheidsvoorschriften;
- wordt gekeurd door een erkend controle organisme.

3.4 Brandveiligheid

Bovenaan de traphal is er een rookkoepel voorzien. Conform de voorschriften van de brandveiligheid en conform van het advies van de brandweer worden de nodige brandblussers en brandhaspels voorzien. Er zal ook een brandmeldingssysteem voorzien worden met een sirene.

Zowel de algemene delen als de privatieve wooneenheden zijn voorzien van de nodige rookdetectors.

3.5 Binnendeuren

De binnendeuren zijn vlakke schilderdeuren. Waar nodig is de deur brandwerend en indien nodig zelfsluitend. De deuroplijstingen zijn uitgevoerd in hout. Het hang en sluitwerk is voorzien in inox. De draairichting is aangeduid op de verkoopplannen, alsook de zelfsluitende deuren.

3.6 Schilderwerken

Op de vloer van de garage wordt de belijning en de nummering van de parkeerplaatsen geschilderd met heldere vloerverf. Al het pleisterwerk voorzien in de trap/lifthal wordt geschilderd in 2 lagen. Alle binnendeuren van de gemeenschap worden geschilderd. De toegangsdeuren van de appartementen en de toegangsdeuren van de berging worden geschilderd aan de zijde van de gemeenschap.

In de privatieve delen worden de gepleisterde wanden behangklaar gemaakt.

3.7 Brievenbussen

Samenvoegende afsluitbare brievenbussen aan de ingang van de residentie.

3.8 Buitenaanleg

De wegenis, beplantingen, keerwanden en omheiningen zullen aangelegd worden met alle daarbij horende grondverzet en aanvullingswerken. Voor de beplanting zal voornamelijk gewerkt worden met onderhoudsluwe beplanting.

Hoofdstuk 4: Afwerking van de privatieve delen

4.1 Bepleistering

De bepleistering is een éénlagige spuitpleister bvb. Systeem knauf.

Alle zichtbare wanden en plafonds van het gelijkvloers en de verdiepingen zullen bepleisterd worden. Ingewerkte hoekbeschermers zullen geplaatst worden. De wanden zullen schilderklaar opgeleverd worden (opgelet: dit wil zeggen dat de schilder de kleine oneffenheden nog dient bij te plamuren).

4.2 Vloeren

Vlottende vloeren: de eigenlijke appartementsvloeren van de begane grond t.e.m. de bovenste verdieping zullen over hun gehele oppervlakte voorzien worden van een ondervloer bestaande uit Isobet plus (zie ook art.2.5)

De vloerbekleding zal bestaan uit:

1. In de appartementen:

Vloertegels: alle ruimten van het privatieve appartement: stenen vloeren met plinten

Waarde tegels: 40,00 euro/m² (inclusief BTW)

Waarde plinten: 12,50 euro/m (inclusief BTW)

Waarde tegels 50,00 euro/m² (inclusief BTW)

terrassen:

Wandtegels: in de badkamer naast, onder en achter het bad en de volledige douche en dit alles tot aan het plafond

Waarde 40,00 euro/m² (inclusief BTW)

wandtegels: Uitgevoerd in granito, komposiet of

Venstertabletten: natuursteen.

Waarde 180,00 euro/m² (inclusief BTW)

venstertabletten:

De koper is vrij in de keuze van zijn vloertegels, wandtegels en venstertabletten. Deze tegels dienen gekozen te worden bij Atrio Tegels te Laakdal. De verdere praktische informatie voor deze keuze zal tijdig aan de koper overhandigd worden. Naargelang de keuze kan er een meerwaarde verrekend worden. Hiervan krijgt de koper steeds voorafgaandelijk een offerte ter goedkeuring.

4.3 Binnendeuren

Binnendeuren appartement

Schilder deur, Hoogte: 201,5 cm, inox kruk

Ingangsdeuren appartement

Brandveiligheid : R.F. ½ N.B.N. 713.020 (volgens de normen van de brandweer)

Veiligheidsslotsen : Cilinderslotsen

Schilder deur, Hoogte : 211,5 cm, inox kruk

Deuromlijstingen

In MDF voor de brede stukken

Dikte ¾ cm , aanslag 14 mm breed

Bevestiging met tussenopvulstukken en met nagels, vijzen en nieten

De koper is vrij in de keuze van zijn binnendeuren. Deze deuren dienen gekozen te worden bij Spits Ivo te Heist-op-den-Berg. De verdere praktische informatie voor deze keuze zal tijdig aan de koper overhandigd worden. Naargelang de keuze kan er een meerwaarde verrekend worden. Hiervan krijgt de koper steeds voorafgaandelijk een offerte ter goedkeuring.

4.4 Keuken en badkamermeubel

De keukenbemeubeling (kasten, tabletten, toestellen, plinten, afwerklatten, luifels, spoelbak en kraan) is voorzien voor een aankoop prijs van 10.000 euro (inclusief BTW)

Het badkamermeubel met lavabo('s) + kranen + spiegel of spiegelkast is voorzien voor een aankoop prijs van 2.200 euro (inclusief BTW)

De koper is vrij in de keuze van zijn keuken en badkamermeubel. Deze meubels dienen gekozen te worden bij Keukens Kredo te Lummen. De verdere praktische informatie voor deze keuze zal tijdig aan de koper overhandigd worden. Naargelang de keuze kan er een meerwaarde verrekend worden. Hiervan krijgt de koper steeds voorafgaandelijk een offerte ter goedkeuring.

Eventuele alternatieve opstellingen dienen steeds door de architect te worden onderzocht naar technische haalbaarheid.

4.5 Sanitaire toestellen

Per appartement is een standaarduitrusting voorzien ter waarde van 2.700 euro (inclusief BTW).

De te kiezen uitrusting omvat (zijn vervat in de 2.700 euro):

- wc + handenwasser + nodige sifons, shellkraantjes, ...
- bad + overloopgarnituur + afvoergarnituur + kraan
- douchebak + eventueel douchescherm + kraan + afvoergarnituur

Het badkamermeubel met lavabo('s) + kranen + spiegel of spiegelkast is voorzien onder art. 4.4.

Naargelang uw keuze zal een meer- of minwaarde verrekend worden.

De koper is vrij in de keuze van zijn badkamertoestellen en kranen. Deze dienen gekozen te worden bij groothandel Desco te Lummen. De verdere praktische informatie voor deze keuze zal tijdig aan de koper overhandigd worden. Naargelang de keuze kan er een meerwaarde verrekend worden. Hiervan krijgt de koper steeds voorafgaandelijk een offerte ter goedkeuring.

4.6 Elektriciteit

De elektrische installatie zal uitgevoerd worden volgens de reglementen van de energieleverende maatschappij. De aansluitingskosten vallen ten laste van de koper. De plaats van de tellers is af te spreken met de stroomleverende maatschappij.

Per appartement en per gemeenschap is een zekeringskast met automatische zekeringen voorzien.

Schakelaars en stopcontacten zijn standaard in de kleur Cream of Intens White.

Een bijkomende teller is voorzien voor de buitenverlichting en de gemeenschappelijke binnenverlichting, kortom voor alle gemeenschappelijke delen.

De verlichtingstoestellen van de gemeenschap zijn eenvoudig en modern van uitzicht.

Verlichtingstoestellen zijn niet voorzien voor de appartementen (zowel voor binnen- als buitenverlichting). De noodverlichting werkt op zelfstandige batterijen. De nodige leidingen voor de telefoonaansluitingen, TVD zijn voorzien. Het leveren van de elektriciteit en gas dient zelf te gebeuren op initiatief van de koper.

Minimum zijn de volgende voorzieningen aanwezig :

Woonkamer:

- 2 lichtpunten met telkens 2 schakelaars
- 8 stopcontacten
- Leidingen voor aansluiting van telefoon en TVD
- Leiding thermostaat

Keuken:

- 2 lichtpunten (waarvan 1 boven werkvlak keuken) met telkens 1 schakelaar
- Aansluiting frigo, oven, elektrisch vuur, vaatwasser
- Aansluiting dampkap
- 4 stopcontacten

Slaapkamers:

- 1 lichtpunt met 1 schakelaar
- 5 stopcontacten

Badkamer:

- 2 lichtpunten (waarvan 1 boven de spiegel of ingewerkt in spiegelkast) met telkens 1 schakelaar.
- 2 stopcontacten

WC:

- 1 lichtpunt met 1 schakelaar

Berging in appartement:

- 1 lichtpunt met 1 schakelaar
- 3 stopcontacten

Hal:

- 1 lichtpunt met 3 schakelaars
- 1 stopcontact

Terras:

- 1 lichtpunt met 1 schakelaar

- 1 stopcontact

Berging in kelder:

- 1 lichtpunt met 1 schakelaar
- 2 stopcontacten

Verdere voorzieningen:

- bel- en videofoon-installatie
- de traphal en de gemeenschappelijke delen zullen een afzonderlijke teller hebben

Naargelang uw keuze zal een meerwaarde verrekend worden.

De plaats van de stopcontacten, schakelaars, ... kunnen vooraf besproken worden met de aannemer elektriciteit.

4.7 Sanitair

De installatie wordt uitgevoerd volgens de reglementen van de waterleveringsmaatschappij. De toestellen zijn voorzien in artikel 4.6

Voor de verdeling van het waterverbruik wordt per appartement een teller voorzien.

De warmwaterproductie gebeurt via de wandgasketel, samen met de verwarming.

Alle aanvoerleidingen worden uitgevoerd in VPE, geplaatst in een beschermhuls.

4.8 Verwarming

Individuele centrale verwarming door middel van warmwaterverwarming met versnelde omloop. Warmteproductie door wandgasketel met hoog rendement. De warmte-afgifte gebeurt via vloerverwarming. Regeling met klokthermostaat. De warmwaterproductie gebeurt met een ingebouwde warmtewisselaar.

Volgende kamertemperaturen worden gegarandeerd bij -9°C:

- Woonkamer en hal: 20°C
- Badkamer: 22°C
- Slaapkamers: 20°C

4.9 Zonnepanelen

Bij nieuwbouw woningen met verlaagd E-peil (bouwaanvraag vanaf 01-01-2016 tot heden) wordt een vermindering toegekend op het kadastraal inkomen gedurende 5 jaar:

Max. E30: 50% korting

Max. E20: 100% korting

AANDACHTSPUNT

De toekenning van de vermindering op het kadastraal inkomen wordt automatisch toegekend op uw aanslagbiljet. U moet er dus zelf niets voor doen. De vermindering wordt toegekend vanaf het aanslagjaar dat volgt op het jaar waarin het E-peil werd bepaald. Als het certificaat bijvoorbeeld uitgereikt werd op 10/06/2020, zal de vermindering voor de eerste keer toegekend worden het aanslagbiljet van 2021.

Elk appartement in residentie Homberg wordt standaard voorzien van zonnepanelen. De kandidaat-koper staat vrij om te kiezen voor E30 zonder enige opleg OF voor E20 met een opleg van 5.000,00 euro excl. btw. Bij keuze voor E20 zullen er extra zonnepanelen worden voorzien door de bouwheer.

4.10 Waarborgen

Volgende termijnen van waarborg zijn voorzien:

- 1 jaar voor elektriciteit, sanitair, verwarming
- 10 jaar voor stabiliteit van het gebouw