

Hasel

DUURZAAM WONEN



LASTENBOEK

Gelegen te Hasselt, Kempische Steenweg, op een boogscheut van het centrum, met alle verbindingswegen vlakbij. Aansluiting met de E313 en E314 op enkele kilometers. Scholen en winkels in de nabije omgeving.

De residentie telt éérentwintig luxueuze appartementen met ruime terrassen. Optimaal thermisch- en geluidsisolerend, zeer laag energieverbruik. Ondergronds bevinden zich 44 parkeerplaatsen, alsook fietsenparkings en kelderbergingen.

Hasselt, waar goede smaak en gezelligheid hoog scoren ...

Indeling

Gelijkvloerse verdieping

6 appartementen met 2 slaapkamers, en bijhorende terrassen en tuinen

Eerste verdieping

5 appartementen met 2 slaapkamers, 1 appartement met 3 slaapkamers, en bijhorende terrassen

Tweede verdieping

5 appartementen met 2 slaapkamers, 1 appartement met 3 slaapkamers, en bijhorende terrassen

Derde verdieping

1 penthouse met 2 slaapkamers, 2 penthouses met 3 slaapkamers, en bijhorende terrassen.



Alle appartementen zijn bereikbaar via liften en/of traphallen. Onder het gebouw ligt een ruime ondergrondse parking met 44 open parkingplaatsen, twee ruime fietsenparkings, 21 afsluitbare bergingen en de nodige technische lokalen.

Opdat de kopers een duidelijk beeld zouden krijgen van de voortreffelijke prijs-kwaliteit verhouding, werd de bouwtechnische beschrijving van materialen en werken die in de totaalprijs zijn begrepen, samengevat in dit lastenboek.

Beschrijving

VAN DE PRIVATIEVE APPARTEMENTEN

1. OPBOUW

A. RIOLERING

- Het gehele gebouw is voorzien van de vereiste afvoeren conform de reglementering van de lokale overheden.
- Het leidingennet onder de plaat gelijkvloers en rondom het gebouw wordt uitgevoerd in PVC- of PE-buizen teneinde optimale bedrijfszekerheid te kunnen waarborgen en is minimaal bestand tegen temperaturen tot +65°C.
- Het leidingennet in de kelderruimte wordt blijvend zichtbaar aangebracht.
- Ter vergemakkelijking van het onderhoud zijn de nodige controleopeningen in het buizenstelsel voorzien.
- Opvang- en onderhoudsputen zijn voorzien van de vereiste reukafsluiters, verluchtingen, reukdichte deksels e.d.m, overeenkomstig de reglementeringen hieromtrent.

B. STABILITEIT EN STRUCTURELE ELEMENTEN

- De aanduiding van de fundering op de plannen van de architect is enkel indicatief en wordt definitief bepaald door de studie van de ingenieur stabiliteit, die zich steunt op de resultaten van het bodemonderzoek uitgevoerd door een gespecialiseerd laboratorium en de berekening van de belastingen van het gebouw met de nuttige bijbelastingen. Aldus bepaalt de ingenieur stabiliteit het exacte funderingstype, de afmetingen en betonsamenstelling.
- De aardingslus is voorzien onder de fundering.
- De constructie wordt uitgevoerd volgens de stabiliteitsstudie opgemaakt door de ingenieur. Hierbij wordt er tevens rekening gehouden met de grondwaterkering.
- De keldermuren en wanden worden uitgevoerd in gegoten beton en zichtmetselwerk in betonblokken, meegaand gevoegd.
- Alle andere draagmuren worden uitgevoerd in materialen rekening houdend met de stabiliteitsstudie (beton, snelbouw, silicaat, etc.).
- De muren tussen de appartementen worden ontdubbeld en voorzien van isolatie, conform de vigerende wetgeving EPB ter zake en de basis comforteisen van de geldende akoestische norm.
- Niet dragende muren worden voorzien in metselwerk van 8 à 10 cm dikte, afhankelijk van het gekozen materiaal. Voor de badkamer of douchekamer wordt rekening gehouden met waterwerende blokken of bekleding.
- Vloerplaten in opgestorte predallen, holle welfsels of ter plaatse bekiste platen volgens de studie van de ingenieur.
- Zichtbare balken en kolommen zullen als normaal worden beschouwd, evenals sommige leidingen, ook al zijn ze niet vermeld op de plannen.
- Alle bouwwerken in beton en de wapening ervan voldoen aan de Belgische en Europese normen ter zake.

C. GEVELS

- Meerkleurig gevelmetselwerk al dan niet met bijhorend voegwerk volgens aanduidingen op plan en bepalingen van de bouwdirectie.

- De gevelopeningen waar het gevelmetselwerk dient opgevangen te worden, zullen overbrugd worden door roestwerend behandelde stalen lateien of gelijkwaardige L-profielen. Waar vereist kan het gevelmetselwerk ook opgevangen worden door achterliggende ter plaatse gegoten betonnen balken.
- Plaatselijk wordt de gevelbekleding eventueel uitgevoerd in esthetisch beton, duurzame of synthetische houtbekleding of in gevelpanelen, gevelbepleistering, etc, alles volgens bepaling van de bouwdirectie.
- Het gevelmetselwerk wordt uitgevoerd als een geventileerde, geïsoleerde spouwmuur (conform de vigerende wetgeving EPB ter zake) met een binnenspouwblad in metselwerk (snelbouw, betonblokken, gegoten beton, silicaat, ...).
- Waar nodig worden waterkerende lagen voorzien om het eventueel spouwvocht naar buiten af te leiden via openblijvende stootvoegen.
- Onderaan het opgaand gelijkvloers metselwerk van binnenwanden en binnenspouwbladen worden waterkerende lagen voorzien in versterkt kunststof tegen mogelijk opstijgend vocht.
- Bij aansluitingen van vlakke of hellende daken of terrassen tegen alle gevelvlakken worden waterkeringen voorzien.
- Deurdorpels in vlakke geschuurde blauwe hardsteen aan de deuren voorzien van een opkant, raamdorpels in geschuurde blauwe hardsteen of eventueel in metaal of kunststof, al dan niet deel uitmakend van het buitenschrijnwerk, in een aangepaste kleur. Alles volgens bepalingen van de bouwdirectie.
- Aansluitingen tussen gevelvlakken en buitenschrijnwerk, en eventueel zichtbaar blijvende uitzetvoegen worden opgespoten en afgewerkt met een elastisch blijvende voegkit.

D. BUITENSCHRIJNWERK

- Buitenschrijnwerk in PVC of thermisch onderbroken aluminium conform de vigerende wetgeving EPB ter zake (kleur en type volgens bepalingen bouwdirectie), voorzien van de nodige tochtstrips en aangepaste sluitingen.
- Toegangsdeuren van de toegangshallen in PVC of in thermisch onderbroken aluminium, met sluitsystemen langs binnen- en buitenzijden.
- Sluitsystemen aan binnen- en buitenzijde gelden enkel voor de effectieve deuren, geenszins voor opendraaiende ramen, zelfs tot op vloerhoogte, en ook niet voor schuiframen. De vermelde toegangsdeuren hebben veiligheidsbeslag tegen inbraak: ze zijn voorzien van minimum driepuntsluiting en veiligheids-profielcilinders. De kopers ontvangen bij voorlopige oplevering van hun appartement drie sleutels van hun specifieke toegangsdeur.
- Raamverdelingen in de zin zoals aangeduid op de geveltekeningen. De opendraaiende delen zijn voorzien van een kipstand. Alle ver- en ontgrendelmogelijkheden zijn enkel aan de binnenzijdes voorzien.
- Ook schuiframen zijn enkel aan de binnenzijde voorzien van ver- en ontgrendelmogelijkheid.
- Bepaalde ramen kunnen voorzien worden van verluchttingsroosters, geïntegreerd bovenaan in de beglazing of gemonteerd op de bovenzijde van de raamkaders, conform de vigerende wetgeving EPB ter zake, en steeds volgens bepaling van de bouwdirectie.
- Vliegenramen en –deuren, zonneschermen, zonweringen en rolluiken, zijn niet voorzien tenzij voorgeschreven in functie van de EPB wetgeving, en ook steeds volgens bepaling van de bouwdirectie.

- Doorrit naar de ondergrondse parkeerruimte: traliepoort of al dan niet geperforeerde sectionaalpoort, kleur en afwerking volgens bepalingen van de bouwdirectie, elektrisch bediend met doorrijbeveiliging, codeklavier buiten, drukknop binnen en met één afstandsbediening voor ieder appartement (extra afstandsbedieningen optioneel verkrijgbaar).

E. BEGLAZING

- Alle ramen en buitendeuren worden voorzien van dubbele, thermisch isolerende buitenbeglazing van het heldere type tenzij anders opgelegd conform de vigerende wetgeving EPB ter zake.
- Waar nodig wordt veiligheidsbeglazing voorzien conform de wettelijk opgelegde norm NBN S23-002.

F. BORSTWERINGEN (BALUSTRADES)

- Voorzien volledig in gelakt metaal of met gelakt metaal en/of doorzichtig paneel in kunststof of glas als valbeveiliging (kleuren en type volgens bepalingen van de bouwdirectie).
- Tot op balustradehoogte kunnen ook opgemetselde of betongegoten muren dienst doen als valbeveiliging. De bouwdirectie bepaalt welke muren daarvoor in aanmerking komen.

2. DAK

A. PLATTE DAKEN

- Draagstructuur volgens de studie van de ingenieur. Op de dakplaat wordt daar waar nodig is een afschotlaag voorzien om overmatige plasvorming te voorkomen. Een lichte, zacht hellende onderlaag wordt voorzien. Een damp scherm wordt aangebracht.
- Bitumineuze dakdichting of EPDM of PVC als waterdichtingslaag, steeds UV-bestendig (volgens bepaling van de bouwdirectie); aansluiting op aangrenzende constructie door middel van de nodige overlappingsen en aangesloten op het geheel van de dichtingslaag. Bij groendaken worden wortelvaste toplagen toegepast.
- Boven de bewoonde lokalen wordt er een thermische isolatieplaat tussen de dichtingslagen voorzien. (conform de vigerende wetgeving EPB ter zake)
- Dakranden: dekstenen in blauwe hardsteen of zink of gewoon afgewerkt met aluminium dakrandprofiel, kleur in harmonie met het geheel en volgens bepalingen van de bouwdirectie.
- Groendak of groene binnentuin wordt omboord naargelang de mogelijkheid, te bepalen door de bouwdirectie.

B. SCHUINE DAKVLAKKEN

Waar de daken aansluiten op de naastliggende bebouwing worden hellende dakvlakken voorzien.

- Draagstructuur: spanten welke dienen voorzien te worden volgens de studie van de ingenieur.
- Er wordt een thermische isolatie geplaatst (conform de vigerende wetgeving EPB ter zake) voorzien van een damp scherm in overeenstemming met de bestemming van de onderliggende lokalen.
- De dakopbouw wordt aangepast in overeenstemming met de aard van de dakbedekking.
- Dakbedekking: kleur en type volgens bepalingen van de bouwdirectie.

C. TERRASSEN

- De buitenterrassen op de gelijkvloerse verdieping worden voorzien van een tegelbevloering, te bepalen door de bouwdirectie.
- Begaanbare terrassen boven bewoonde lokalen:
 - Afwatering door een lichte, zacht hellende onderlaag, teneinde overmatige plasvorming te voorkomen.
 - Waar de terrassen zich boven bewoonde lokalen bevinden, wordt een thermische isolatieplaat voorzien (conform de vigerende wetgeving EPB ter zake).
 - Bitumineuze dakdichting of EPDM of PVC als waterdichtingslaag, steeds UV-bestendig, volgens bepaling van de bouwdirectie.
 - Ballastlaag met vloertegels (bepaald door de bouwdirectie), geplaatst op vaste tegel dragers of zand/cementzakjes (voor waterafvoer onder de tegels). De betegelde oppervlaktes worden beperkt zoals aangeduid op het verkoopplan.
- Begaanbare terrassen boven niet-bewoonde lokalen:
 - Of terrassen in beton bekleed met terrastegels met dezelfde onderopbouw als hierboven beschreven maar zonder thermische isolatie, tenzij om koudebruggen te vermijden.
 - Of terrassen in geprefabriceerd beton, volledig glad afgewerkt boven en onder. Deze terrassen hoeven niet te worden voorzien van extra bevloering.
- Alle terrassen worden thermisch onderbroken t.o.v. de binnenbouw om koudebruggen te vermijden, conform de vigerende wetgeving EPB ter zake.
- De overhangende terrassen worden onderaan niet bekleed, tenzij vereist omwille van de thermische onderbreking, zoveel als mogelijk zal de zo glad mogelijk uitgevoerde betonnen onderzijde zichtbaar blijven. In ander geval wordt de onderzijde bekleed met panelen in een aangepaste kleur. Alles volgens bepalingen van de bouwdirectie.

D. REGENWATERAFVOER

- Eventuele bakgoten en hanggoten in zink.
- Zichtbare afvoerbuizen voor regenwater in zink met aangepaste diameter, niet zichtbare in PVC.

3. BINNENAFWERKING

A. VLOERISOLATIE EN BEVLOERING

Gemeenschappelijke delen

- De vloeropbouw van de gemeenschappelijke hallen bestaat uit thermische isolatie, conform de vigerende wetgeving EPB ter zake, chape en tegelvloeren.
- De bovengrondse traphallen worden voorzien van een keramische tegelvloer volgens keuze van de bouwdirectie, met bijhorende plinten. Achter de hoofd-inkomdeuren wordt een vloermat voorzien, omrand met een metalen vloerkader.
- In de deuropeningen van de privatieve toegangen worden tussen de muurbreedte dorpels geplaatst in keramische blauwe steen, natuursteen of composiet-natuursteen, naar keuze van de bouwdirectie.
- In de ondergrondse parkeer- en kelderruimtes, ook in de keldertraphallen, wordt een gepolijste betonnen vloerplaat voorzien in cementkleur. Indien platformen en rampen op chape voorzien moeten worden, zullen deze bekleed worden met een keramische tegel.

Privatieve ruimten

- Over de volledige binnenoppervlakte van alle appartementen wordt een (contact-) geluidsabsorberende laag voorzien in de vloeropbouw. Er wordt rondom verticale randisolatie voorzien met een blijvende hoogte tot bovenzijde afgewerkte vloeren. De vloerplinten worden 'zwevend' bevestigd, los van de tegels en voorzien van een kitvoeg.
- Alle appartementen krijgen een thermische vloerisolatie (conform de vigerende wetgeving EPB ter zake), over de gehele oppervlakte.
- Chape wordt voorzien met de nodige uitzetvoegen en randisolatie. Voor de bepaling van de chapedikte van de niet afgewerkte lokalen wordt uitgegaan van een door de koper te plaatsen afwerking met een vloerdikte van +/- 12 mm. Indien tijdig beslist wordt, kan rekening gehouden worden met een dikkere vloerdikte, bvb. voor parket, maar gezien de grotere vochtgevoeligheid dient er in dat geval rekening gehouden te worden met een verlengde uitvoeringstermijn.
- Appartementen: standaard wordt volgende vloerafwerking voorzien: in de leefruimte, berging, keuken, eventueel bureau, badkamer, WC, hall en eventuele nachthal: tegelvloeren (afmet. max. 45/45) met handelswaarde 35,00 €/m², de bijhorende plinten aan handelswaarde maximum 10,00 €/lm (niet in de badkamer) telkens inclusief BTW. Het standaard plaatsingspatroon is recht op recht. Grotere tegels of ander legpatroon geven aanleiding tot hogere plaatsingsprijzen. Standaard grijs ingevoegd.
- De vloeren worden doorlopend geplaatst, zonder tussendorpels, met uitzetvoegen waar nodig wordt geacht.
- In de slaapkamers en dressings wordt laminaatparket voorzien, handelswaarde 24 €/m², incl.BTW, inclusief bijhorende plinten.
- Leverancier van tegels: zal later worden bekend gemaakt
- In de ondergrondse parkeergarage en kelderruimte wordt over de gehele oppervlakte een gepolijste betonnen vloerplaat in cementkleur voorzien.

B. TRAPPEN

Gemeenschappelijke delen

- Gemeenschappelijke traphallen: de draagsleden van de trappen en bordessen worden wat betreft de trappen naar de kelder, alsook de gemeenschappelijke trappen naar de verdiepingen, ofwel uitgevoerd in ter plaatse gestort beton, afgewerkt of gepolierd of met een stenen bevoering (tegels, natuursteen of composietnatuursteen) en bijpassende plinten, ofwel in volledig afgewerkt prefabbeton. Leuningen met handgreep in gelakte metalen buizen worden geplaatst aan de binnenzijde van de traphallen. Alles te bepalen door de bouwdirectie.

C. WANDEN

Gemeenschappelijke delen

- Een gladde muurbepoistering wordt voorzien. In de kelder worden de muren uitgevoerd in gladde betonwanden en/of zichtbare betonblokken, meegaand gevoegd.
- De bepoisterde muren worden verder afgewerkt met een eindschilderlaag (kleur volgens bepalingen van de bouwdirectie).

Privatieve ruimten

- Alle binnenwanden en –kolommen, uitgevoerd in metselwerk, beton of silicaat, worden afgewerkt met een gladde muurbepoistering.
- Eventuele binnenwanden in plaasterblokken worden gepolierd. De wanden worden behangklaar opgeleverd.
- Plamuur-, behang- of schilderwerken zijn te voorzien door de koper.
- De wandtegels in de badkamer worden rondom voorzien Tegelformaat standaard niet kleiner dan 20 x 20 cm en niet groter dan 30 x 30 cm, in recht patroon geplaatst, wit of lichtgrijs ingevoegd, afgekit waar nodig. Handelswaarde wandtegels: 30 €/m² incl. BTW. Leverancier: nog te bepalen. In de keuken en de toiletten worden standaard geen wandtegels voorzien.
- Raamtabletten in natuursteen of composiet-natuursteen of in watervaste MDF, te bepalen door de bouwdirectie.
- Autobergplaatsen en kelderbergingen: omtrekmuren binnen in gladde betonwanden en/of zichtbare betonblokken, meegaand gevoegd.

D. PLAFONDS

Gemeenschappelijke delen

- Een gladde plafondbepoistering wordt voorzien, uitgezonderd in de kelder.
- Op de plafondbepoistering wordt een eindschildering voorzien.
- In de kelder blijven de betonnen welfsels of breedvloerplaten zichtbaar, alle voorkomende stalen liggers worden voorzien van een roestwerende menie.

Privatieve ruimten

- De plafonds der appartementen worden voorzien van een gladde dunne spuitpleister.
- Plamuur-, behang- en schilderwerken zijn te voorzien door koper.

E. BINNENSCHRIJNWERK

Gemeenschappelijke delen

- Alle toegangsdeuren tot de appartementen tussen privatieve en gemeenschappelijke delen zijn van het type 'vlakke schilderdeur' met afkasting en chambranten in MDF, voorzien van brandwerendheid in overeenstemming met de van toepassing zijnde reglementeringen en brandweervoorschriften; inox scharnieren en inox klinken worden voorzien. Aan de appartementszijde af te werken door de koper, aan de gemeenschappelijke zijde worden ze geschilderd (kleur volgens bepaling bouwdirectie).
- De kopers ontvangen bij voorlopige oplevering van elk individueel appartement drie sleutels per inkomdeur van het definitieve slot.
- Waar nodig worden brandwerende en/of zelfsluitende deuren voorzien, conform de brandweervoorschriften.

Privatieve ruimten

- De binnendeuren der privatieve ruimten: type vlakke schilderdeuren, deurbladen in honinggraat, binnenkast, slaglat en deuroplijstingen gemaakt in MDF, voorzien van alu scharnieren, binnendeurslot en inox krukken. De binnendeuren van de privatieve kamers hebben telkens één sleutel per slot. Handelswaarde 225 € /deur (incl.BTW). Keuze door de koper gebeurt bij later te bepalen leverancier.
- De kelderbinnendeuren zijn ook vlakke schilderdeuren met deurbladen in honinggraat, en worden van een basisbeslag en inox klinken voorzien. Ze worden ongeschilderd geplaatst. De toegangsdeuren tot de privatieve kelders worden van sloten voorzien.
- Individuele garagepoorten en toegangsdeuren tot de ondergrondse privatieve parkings zijn niet voorzien.
- Vast meubilair is niet voorzien.
- Valse plafonds in gipsplaten (bvb.type Gyproc) worden enkel voorzien in functie van de technieken, zoals voor bekleding van de hangtoiletten of zoals aangeduid op plan, doch nooit in een berging.
- Zichtbare leidingen worden afgekast, behalve in de bergingen.
- Voor de privatieve kavels zijn geen schilderwerken voorzien.

F. KEUKENINSTALLATIE

- Bij een tijdige beslissing kan de koper zelf de keukenmeubelen en -toestellen kiezen in overleg met de keukenfabrikant, aangesteld door de projectontwikkelaar-bouwheer.
- Appartementen:
volgende handelswaarde wordt voorzien per appartement: € 7500 (incl BTW)
In het budget zitten de materialen en toestellen vervat, alsook de plaatsing ervan.

- Voorziene toestellen:
koelkast, inbouwoven, vitrokeramische kookplaat, dampkap, afwasmachine .
Leverancier: nog te bepalen.

E. DIVERSEN

- Individuele brievenbussen volgens de voorschriften van de posterijen. Per gemeenschappelijke ingang worden de individuele brievenbussen gegroepeerd in één esthetisch geheel.
- Gecombineerde plaat voor belknoppen en naamplaatjes ten behoeve van parlofonie en videofonie.
- Belijning van de ondergrondse autostaanplaatsen wordt voorzien.

4. SPECIALE TECHNIEKEN

A. SANITAIR

Privatieve ruimten:

- Bij tijdige beslissing zal de koper zelf een keuze mogen maken bij een leverancier van sanitaire toestellen, opgegeven door de bouwheer. Er wordt een handelswaarde voorzien van 3.500 € excl. BTW. Leverancier: nog te bepalen.
- Alle noodzakelijke water- en afvoerleidingen zijn voorzien (waar ze op het verkoopplan getekend zijn) voor:
 - bad max. 180/80 **of** douche max. 90/90 (in het basisbudget niet tegelijk, ook al staan ze op de verkoop- of uitvoeringsplannen)
 - dubbele lavabo
 - hangtoilet en handenwasbakje
 - wasmachine, keukenspoeltafel en vaatwasmachine in de keuken .
 - CV-ketel
- Enkel de plaatsing van de vermelde toestellen zijn voorzien in het vooropgestelde budget. In dat budget zitten dus de toestellen en afwerkingsmaterialen, alsook de plaatsing ervan. Keuze van andere toestellen kan aanleiding geven tot een hogere plaatsingsprijs, ook al zijn het er niet méér.
- Warm en koud water-toevoer zijn voorzien op elk toestel behalve de aansluiting van de wasmachine, vaatwasser, het toilet, het handwasbakje en de CV-ketel, dewelke enkel van koud water-toevoer voorzien worden.
- Volledig betegelde inloofdouches worden vermeden, een douchebak wordt geprefereerd. Indien toch volledig betegelde inloofdouches gewild zijn, zal de uitvoering volledig bepaald worden door de bouwdirectie.
- De gehele installatie zal voldoen aan de eisen van de waterzuiveringsmaatschappij.
- De kosten vanwege de waterverdelingsmaatschappij voor de gebeurlijke uitbreidingen van de nutsvoorzieningen en voor de globale aansluiting op het net, alsook voor de plaatsing van de watermeter en het indienststellen van het leidingwater voor het betreffende

appartement, en de bijhorende keuring van de sanitaire installatie zijn ten laste van de koper voor zijn specifiek aandeel.

- Gebeurlijke dubbeldienstkranen worden uitsluitend voorzien voor gebruik door de conciërge, in functie van het onderhoud van de gemeenschappelijke delen en geenszins voor het wassen van wagens en dergelijke.
- Eventuele drukverhoging voor privaatief waterverbruik en voor de voeding van de brandbestrijdingsmiddelen is ten laste van de kopers voor hun specifiek aandeel.
- Er zijn geen watervoorzieningen in de privaatieve delen van de ondergrondse verdiepingen.
- Elk appartement heeft een individuele watermeter, welke opgesteld wordt in een gemeenschappelijk meterlokaal.

B. VERWARMING (appartementen):

- In de gemeenschappelijke delen worden geen verwarmingselementen voorzien.
- Elk appartement heeft een individuele gasmeter welke opgesteld wordt in een gemeenschappelijk meterlokaal.
- De te bereiken temperaturen in de verschillende lokalen bij een buitentemperatuur van -10 graden Celcius zijn als volgt voorzien:
 - woonkamer: 22°
 - keuken: 22°
 - slaapkamer(s): 20°
 - hall - nachthall: 18°
 - badkamer: 24°
- De appartementen worden individueel verwarmd op gas door middel van een condenserende wandgasgenerator van het gesloten type zonder boiler. Er worden plaatstalen witte paneelradiatoren voorzien (bvb. Radson Integra of gelijkwaardig), alle voorzien van een thermostatische kraan. De regeling gebeurt via een thermostaat die zich in de leefruimte bevindt.
- Vloerverwarming kan optioneel geplaatst worden indien er geen technische obstakels zijn.
- In de toiletten, berguimtes, inkomhallen, nachthallen en kelderbergingen van de privaatieve delen worden geen verwarmingselementen voorzien.
- De installatie wordt gekeurd door een erkend controlemechanisme.
- De sanitaire warm water-bereiding gebeurt individueel via de wandgasgenerator.
- De kostprijs voor de gebeurlijke uitbreidingen van de nutsvoorzieningen en voor de globale aansluiting op het gasnet zijn ten laste van de koper voor zijn specifiek aandeel. De kosten voor de plaatsing en de indienststelling van de individuele meter welke gekoppeld is aan het appartement zijn ten laste van de koper individueel.

C. VENTILATIE

- De ondergrondse parkeerruimtes en kelderruimtes worden volgens plan architect geventileerd. De ventilatiedoorvoeren tussen ondergrondse binnenruimtes onderling, ook al zijn ze privaatief, blijven gewoon open, zonder roosters.
- Verluchting wordt voorzien voor de individuele verwarmingen op gas: een aanvoer van verse lucht en afvoer van verbrandingsgassen door middel van een gesloten systeem.

- Voor de verluchting van de badkamers, toiletten, keukens en bergingen zal dit gebeuren via een zelfregelend verluchtingssysteem waardoor verse buitenlucht wordt aangevoerd via onzichtbare roosters boven in de ramen en via binnendeurspleten naar de betreffende lokalen geleid wordt, waar een ventilatie-kanalensysteem de gebruikte lucht afvoert. De ventilatiekanalen worden onzichtbaar uitgevoerd, eventueel afgekast, behalve in de bergingen alwaar ze in opbouw zichtbaar kunnen blijven tegen het plafond. De ventilatoren worden in de bergingen geplaatst.
- Indien de EPB-normen voorschrijven om verluchtingssystemen met warmte-recuperatie toe te passen, zal dat uitgevoerd worden in de daartoe bestemde appartementen.
- Keukendampkappen:
Er wordt steeds geopteerd voor de recirculatie-keukendampkappen (zonder afvoeren).
- Luchtafvoeren voor droogkasten worden niet voorzien (er wordt dus uitgegaan van gebruik van condensdroogkasten).

D. ELEKTRICITEIT

- De elektrische installatie beantwoordt aan de voorschriften van de stroomleverende maatschappij en het AREI.
- Voor het in gebruik nemen van het gebouw zal de ganse installatie, zowel privaatieve als gemene delen, gekeurd worden door een door de overheid erkend controle-organisme.
- Noodverlichting wordt voorzien volgens de geldende brandweervoorschriften.

Gemeenschappelijke delen:

- De elektrische voorzieningen van de gemene delen worden op een algemene elektriciteitsmeter aangesloten.
- Alle leidingen in de kelder zijn in opbouw en dus zichtbaar blijvend aangebracht.
- Elektrischevoorzieningen per ruimte:
 - Buitengevel naast en boven inkomdeuren:
 - videofonie
 - minuterie met 1 lichtarmatuur op sensor
 - Centrale inkomhallen, lift- en traphallen (gelijkvloerse verdieping):
 - 1 stopcontact in centrale inkom
 - minuterie met 3 lichtarmaturen op sensoren
 - Lift- en traphallen kelderverdieping:
 - Minuterie met 2 lichtarmaturen op sensoren
 - Lift- en traphallen andere verdiepingen:
 - minuterie met 2 lichtarmaturen op sensoren
 - Inrit naar ondergrondse parking
 - minuterie met buitenlichtarmatuur op sensor
 - Ondergrondse parking (de volledige ruimte behalve de privaatieve parkings)
 - minuterie met voldoende lichtarmaturen op sensoren
 - stopcontact voor de garagepoort
 - stopcontacten voor vuilwaterpomp en regenwaterpomp op de aangewezen plaatsen tegen het plafond
 - Gemeenschappelijke lokalen/sassen/fietsenberging in ondergrondse verdieping:

- minuterie met telkens 1 lichtarmatuur op sensor

Privatieve ruimten:

- Elk appartement heeft een individuele meter welke opgesteld wordt in een gemeenschappelijk meterlokaal. De individuele verdeelborden staan in het appartement.
- De kosten voor de meters, eventuele meterkasten en voor de indienststelling van de individuele meter gekoppeld aan de individuele abonnements-onderschrijving zijn individueel ten laste van de koper.
- De kosten voor de globale aansluiting op het elektriciteitsnet, de kosten voor de gebeurlijke uitbreidingen van de nutsvoorzieningen evenals de individuele aansluiting voor telefoon, TV-distributie en computernetwerk zijn ten laste van de koper voor zijn specifieke aandeel.
- De schakelaars en de stopcontacten zijn van het ingebouwde type Niko wit of gelijkwaardig.
- De individuele verdeelborden met zekeringskasten worden in de appartementen geplaatst en zijn uitgerust met automatische zekeringen, differentieelschakelaar e.d., overeenkomstig de geldende reglementeringen.
- Videofonie – installatie en elektrische deuropener zijn voorzien, bepaald door de bouwdirectie.
- De nodige doorgangsbuizen en bekabeling voor aansluiting op telefoon, kabeltelevisie en computer zijn voorzien voor elk appartement.
- Er worden geen verlichtingsarmaturen voorzien in de privatieve delen.
- Bijkomende elektrische voorzieningen voor privatieve autostaanplaatsen die bij de verkoop gekoppeld worden aan één of ander appartement kunnen optioneel worden voorzien en aangesloten op de meterteller van het betrokken appartement.

Elektriciteitsvoorzieningen per ruimte:

Leefruimte :

- 2 lichtpunten
- 2 wisselschakelaars per lichtpunt
- 5 stopcontacten
- 1 inbouwaansluitdoos voor TV
- 1 inbouwaansluitdoos voor telefoon
- 1 inbouwaansluitdoos voor data
- 1 aansluiting voor de thermostaat
- 1 videfoon met bel en opener
- 1 deurbel aan de inkomdeur van het appartement

Keuken:

- 1 schakelaar
- 1 lichtpunt
- 2 stopcontacten op werkbladhoogte
- 1 stopcontact voor oven
- 1 stopcontact voor kookplaat
- 1 stopcontact voor dampkap

- 1 stopcontact voor vaatwasser
- 1 stopcontact voor koelkast

Badkamer:

- 1 schakelaar
- 1 lichtpunt
- 2 stopcontacten op meubelhoogte
- 1 voedingskabel met schakelaar voor verlichting badkamermeubel

Aparte toiletruimte:

- 1 schakelaar
- 1 lichtpunt

Berging:

- 1 schakelaar
- 1 lichtpunt
- 1 stopcontact
- 1 stopcontact voor CV (wandtoestel)
- 1 stopcontact voor ventilatie-systeem
- 1 stopcontact voor wasmachine
- 1 stopcontact voor droogkast
- 2 (opbouw)stopcontacten voor modems/decoders telefoon/internet

Gang:

- 2 of 3 lichtpunten naargelang de oppervlakte
- 2 of 3 wisselschakelaars
- 1 stopcontact

Slaapkamer 1:

- 1 lichtpunt
- 1 schakelaar
- 3 stopcontacten
- 1 inbouwaansluitdoos voor TV
- 1 inbouwaansluitdoos voor data

Slaapkamer 2 en 3:

- 1 schakelaar
- 1 lichtpunt
- 2 stopcontacten

Terrassen:

- 1 schakelaar, binnen geplaatst
- 1 lichtpunt met armatuur
- 1 stopcontact

Kelderberging

- 1 schakelaar
- 1 lichtpunt
- 1 stopcontact

E. LIFTEN

- De mechanische liften zullen voldoen aan de normen en veiligheidsvoorschriften. De keuze in afwerking wordt bepaald door de bouwdirectie.

F. BRANDBESTRIJDING EN -VOORKOMING

- De brandbestrijdingsinstallatie (brandhaspels en poederblussers e.d.) wordt voorzien conform de voorschriften van de brandweer.
- Conform de voorschriften wordt tevens rekening gehouden met de organisatie en uitvoering van toegangswegen, bereikbaarheid, weerstandstermijn van materialen en deuren, sluitsystemen, rookafvoer, luchtverversing, evacuatie, signalisatie, noodverlichting, alarm, detectie, etc.

5. BUITENAANLEG

Gemeenschappelijke delen

- De inrit naar de parkeerruimte is voorzien in afgewerkt beton.
- Op de kelderdaktuinen ("groendak") zullen gras, kunstgras of andere kiezelbedekking voorzien worden, met een aangepaste ondergrond naar gelang van de voorziene opbouw. Andere beplanting volgens tuinplan. Verhardingen volgens tuinplan in (dolomiet)kiezel, betonklinkers of tegels. Alles te bepalen door de bouwdirectie.
- Tuinhuisjes worden niet geplaatst.
- De kosten voor verdere aanleg, onderhoud en bijkomende groenvoorziening zijn ten laste van de koper of de gemeenschap.

6. ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

1. Het is de bouwheer toegestaan om wijzigingen aan te brengen aan onderhavige 'beknopte beschrijving' van de diverse voorzieningen of materialen van de gemeenschappelijke of privatieve delen indien dit om praktische, constructieve of andere noodzakelijke technische redenen nuttig of noodzakelijk wordt geacht. Uiteraard mag er geen afbreuk gedaan worden aan de aangeboden kwaliteit of het esthetisch uitzicht in de geest van voorgaande algemene beschrijving.
2. Werfbetreding - interventie van de koper.
De koper zal het recht niet hebben de werf te betreden, behalve indien hij vergezeld is van een afgevaardigde van de verkoper. Dit recht zal worden toegezegd mits aanvraag van een afspraak en het bezoek zal op eigen verantwoordelijkheid van de koper gebeuren. Bij ongeval of enig ander incident zal deze zich niet kunnen beroepen op eender welk recht van vergoeding, noch vanwege de verkoper of afgevaardigde van de verkoper, noch vanwege de

aannemer of de architect.

De koper zal op eenvoudige vraag zijn medewerking verlenen voor het vervullen van alle formaliteiten welke kunnen nodig blijken voor de oprichting van het gebouw, in het bijzonder voor de aansluitingen van het gebouw op de riolering, gas, elektriciteit, enz ... of van alle formaliteiten welke nodig kunnen blijken voor een onderzoek "commodo et incommodo", enz ...

Door ondertekening van de verkoopsovereenkomst geeft de koper aan de verkoper de toelating om in zijn naam deze formaliteiten te vervullen.

3. Het is de koper van een appartement ten strengste verboden andere aannemers op de werf te brengen en aldaar werken te laten uitvoeren aan zijn appartement, voor de voorlopige aanvaarding ervan.
4. De ingebruikname en/of het laten uitvoeren van werken door derden niet aangesteld door de bouwheer of zonder zijn toelating geldt als voorlopige aanvaarding van de betrokken privatieve delen door de koper. Indien de koper, zonder weten van de bouwheer, zelf of via derden werken uitvoert aan het goed, geldt dit als *onvoorwaardelijke* aanvaarding van de voorlopige oplevering van zijn privatieve delen.
5. De verkoopsovereenkomst, de plannen en onderhavige beknopte beschrijving van de diverse voorzieningen vullen elkaar aan; ingeval er zich tegenstrijdigheden zouden voordoen, liggen de beslissingen daaromtrent uitsluitend bij de bouwdirectie in samenspraak met de architect.
Werken die niet expliciet vermeld staan in voorgaande beschrijving zijn niet in de verkoopsom opgenomen.
6. De plannen van het appartement die aan de kopers overhandigd worden, dienen als basis voor het opstellen van het verkoopcontract.
Zij werden te goeder trouw opgemaakt door de architect na meting van het terrein.
Noodzakelijke aanpassingen uit constructieve of esthetische redenen van algemeen belang zijn toegelaten zonder voorafgaandelijk het akkoord van de kopers te bekomen. Beperkte afwijkingen die zich zouden kunnen voordoen, dienen als aanvaardbaar beschouwd te worden en kunnen in geen geval een eis tot welke schadevergoeding dan ook door één van de partijen rechtvaardigen.
7. De eventueel op de plannen getekende kasten, meubels, keuken- en sanitaire inrichting e.d. zijn enkel ten titel van indicatie.
8. Sinds 1 januari 2006 is de energieprestatieregelgeving van kracht. Voor gebouwen waarvoor vanaf dan een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning ingediend werd, gelden eisen voor de energieprestatie en het binnenklimaat (EPB-eisen). De bouwheer heeft cfr. deze regelgeving een energieverslaggever aangesteld. Hierdoor kan hij garant staan voor energiezuinig ontworpen appartementen die voldoen aan de strengste eisen m.b.t. isolatiewaarden, energieprestaties en ventilatie en degelijke luchtverversing in alle kamers.
9. De krimp- en zettingbarsten die de stabiliteit niet in het gedrang brengen en die kunnen voorkomen door de normale zetting van het gebouw en de normale krimp van materialen zijn geen gebrek en vallen niet onder de verantwoordelijkheid van de bouwheer, de architect of de ingenieur.
10. Alle aankoppelings-, aansluitings-, plaatsings-, indienststellings-, keurings-, verbruiks- en abonnementskosten van de nutsvoorzieningen (water, gas, electriciteit, telefoon, riolering, TV-FM-distributie) zijn niet in de verkoopprijs inbegrepen en vallen dan ook ten laste van de

kopers. Deze kosten zullen worden doorgerekend bij de voorlopige oplevering en worden voorlopig geraamd op € 3 500 (excl BTW) per appartement.

11. De appartementen en de gemeenschappelijke delen worden bezemschoon opgeleverd.
12. Vóór het overhandigen van de sleutels zal de koper het saldo betaald hebben. Het betrekken van het appartement geldt als aanvaarding (= voorlopige oplevering).

WERKWIJZE TOT VASTLEGGEN VAN WIJZIGINGEN EN KEUZE VAN DE AFWERKING

1. Wanneer de koper, om welke reden ook, wijzigingen wenst aan te brengen aan dit bestek, de plannen of de standaard voorzieningen (aan de afwerking of de lay-out van zijn appartement), dan kan dit slechts in de mate dat de bouwheer hierover zijn akkoord geeft.
2. Ingeval de koper verzoekt om wijzigingen en/of meerwerken te laten uitvoeren ten opzichte van de basisuitvoering zal hij hiertoe rechtstreeks met de bouwheer een overeenkomst afsluiten teneinde de gewijzigde werken nader te omschrijven en de gebeurlijke prijsconsequenties wederzijds te bevestigen.
3. De koper dient zich op basis van de plannen, zoals die voor uitvoering van toepassing zijn, te vergewissen van de mate waarin de planindeling en diverse voorzieningen in overeenstemming zijn met zijn individuele wensen. De architect zal met de koper indien nodig een overeenkomst dienen op te maken met als doel de wijzigingen in de privatieve delen van de koper te verwerken. Het ereloon voor het uitvoeren van de diverse aanpassingen zal rechtstreeks door de koper aan de architect dienen betaald te worden.
4. Ingeval aanvullende inlichtingen gewenst zijn of wanneer mogelijke wijzigingen in overweging genomen worden, dient de koper hiertoe met de bouwheer en eventueel de architect af te spreken.

Aan de hand van de verschillende desiderata van de koper wordt in casu een voorlopig aangepast plan (voorbereid door de architect) voorgelegd. In zoverre de aard van de aanpassingen dit vereist, legt de bouwheer aan de hand van het voorlopig aangepast plan een opgave van mogelijke prijsverrekeningen aan de koper over.

Nadat de koper heeft opgegeven welke vragen tot wijzigingen hij wil weerhouden voor uitvoering, wordt hem een door de architect definitief aangepast plan en een door de bouwheer definitief opgesteld overzicht van prijsverrekeningen ter goedkeuring voorgelegd. De schriftelijke bevestiging van deze goedkeuring dient door de koper aan de bouwheer te worden overgemaakt binnen de daartoe voorziene tijd.

Voor grotere veranderingswerken zal een meerkost aangerekend worden voor de administratie, de uitvoerings- en coördinatiewerken. De aanvrager ontvangt daartoe op voorhand een kostprijsraming ter goedkeuring.

5. Het is niet uitgesloten dat voor een bepaalde keuze van afwerking, die binnen de voorziene handelswaarde valt, toch een supplementaire plaatsingskost kan aangerekend worden. Wijzigingen van afwerking kunnen ook aanleiding geven tot verlengingen van de uitvoeringstermijn.
6. Wijzigingen die het uitwendige van het gebouw en de uniformiteit van de gemene delen veranderen, zijn niet mogelijk.
7. Wanneer de koper om bepaalde redenen een gedeelte van de voorziene afwerkingsbudgetten (nl. keuken, sanitaire toestellen, vloeren, binnendeuren) niet wenst te laten uitvoeren door de bouwheer en de door deze laatste aangestelde aannemer (dit dient

dan wel door de koper tijdig gevraagd te worden en er mogen geen problemen ontstaan met reeds geplaatste bestellingen, uitvoering of meer algemeen met de werfplanning) en de bouwheer staat dit toe, dan zal de koper maximaal 65 % van het aangegeven budget kunnen recupereren. Dit bedrag zal in mindering gebracht worden van de laatste betaalschijf. Zulke zaken zullen enkel na schriftelijk akkoord tussen de koper en de bouwheer uit het contract kunnen genomen worden. De bouwheer wordt in dit geval ontslagen van alle verantwoordelijkheid en garantie ten opzichte van de kopers voor wat betreft zijn werk en de hieraan verbonden uitvoeringstermijn. Elke vorm van ingebruikname geldt eveneens als aanvaarding van de voorlopige oplevering.

8. In geval dat de koper de materialen bij een andere leverancier dan vermeld in dit lastenboek wenst te bestellen, kan dit mits akkoord vanwege de bouwheer en een bijkomende coördinatiekost van 35% op de verkoopprijs van de gekozen materialen.
9. De koper verklaart dat het appartement verkocht wordt met de afwerking zoals in dit bestek beschreven wordt zonder verdere uitzonderingen, tenzij expliciet in het bestek of een aangehechte bijlage genoteerd en door de verkoper ondertekend.

MATERIALEN, HANDELSWAARDEN EN MERKAANDUIDINGEN

1. De koper stelt de bouwheer in de mogelijkheid om zijn verbintenis uit te voeren.
2. Hij is derhalve verplicht binnen de acht dagen zelf of via een vertegenwoordiger te antwoorden op elk verzoek door de bouwheer tot hem gericht in verband met de totstandkoming van de door hem aangekochte kavel.
3. Indien geen antwoord geformuleerd wordt binnen deze periode, wordt aangenomen dat de koper akkoord gaat met de voorstellen van de bouwheer of dat de koper de vrijheid laat aan de bouwheer inzake keuze van materialen, kleuren enz.
4. De in rekening gebrachte hoeveelheden zijn de netto hoeveelheden, vermeerderd met een normaal percentage voor verwerkingsverliezen, afhankelijk van het gekozen materiaal, en naar boven afgerond naar volle verpakkingseenheden.
5. De bouwheer heeft het recht de plannen te wijzigen of andere materialen van gelijkwaardige kwaliteit te gebruiken dan diegene die in het lastenboek voorkomen, in de mate dat deze wijzigingen gevorderd worden door architect, ingenieur, bevoegde overheden, verzekeringsmaatschappijen, nutsvoorzieningsmaatschappijen of omdat de bouwheer meent dat deze wijzigingen de privaatieve/gemeenschappelijke delen of het nut ervan verbeteren, of nog omdat de bouwheer in de loop van de bouwwerken meent dat deze wijzigingen nodig of nuttig zijn om de uitvoering in overeenstemming te brengen met het lastenboek, ingevolge de afwezigheid op de markt van de voorziene materialen, minderwaarde in de kwaliteit, onaanvaardbare vertragingen in de levering, falen van de leveranciers of onderaannemers enz, behoudens voor de materialen die door de kopers worden gekozen in functie van de afwerking van hun privaatieve delen.
6. In het lastenboek wordt een aantal malen de benaming "handelswaarde" gehanteerd. Hieronder dient verstaan te worden de particuliere verkoopprijs van de materialen, zonder rekening te houden met eventuele kortingen, speciale akties, e.d.m. BTW in- of exclusief staat steeds vermeld bij de opgegeven handelswaarden.
7. De plaatsingskost is in de opgegeven waarden omvat daar waar expliciet vermeld.

Bouwheer: BVBA High Quality Invest
Voortstraat 43 3583 Beringen
Tel: 011 45 67 00
Email: info@hqi.be

Architect: Dominic Tholen
Dorpsstraat 29 te 3520 Zonhoven
Tel: 011/81 21 10
Email: dominic@arch-tholen.be

Veiligheidscoördinatie en EPB-verslaggeving: MBConsult BVBA
Ambachtslaan 3246 te 3800 Sint-Truiden
Tel: 011/69 50 75
Email: info@mbconsult.be

Notaris: Tournier & Despiegelaere, Geass. Notarissen BV BVBA
Koolmijnlaan 386 te 3581 Beverlo
Tel: 011/42 57 01
Email: luc@notaristournier.be

Dit lastenboek werd opgemaakt op 19/07/2019 en het bevat 18 genummerde pagina's.

Zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs :

- BTW, registratie –en notariskosten
- De definitieve aansluitingen en indienststellingen van water, elektriciteit, gas, telefoon, kabel-TV en riolering en het verbruik ervan vanaf dan
- Keuringskosten waterleiding.

Dit document wordt in twee exemplaren opgemaakt en ondertekend door de koper en de verkoper.

Elke partij verklaart een ondertekend exemplaar ontvangen te hebben.

De koper verklaart hierbij dat hij grondig kennis heeft genomen van hetgeen in dit bestek vermeld is. De koper en de verkoper verklaren tevens dat er geen andere afspraken werden gemaakt dan deze in dit lastenboek vermeld.

Voor het overige verwijzen wij naar onze algemene voorwaarden dewelke de koper verklaart ontvangen te hebben.

Deze voorwaarden maken onlosmakelijk deel uit van de koopovereenkomst.

Ondertekend te

Op

De koper

De verkoper