

Residentie “De Kapucijn”



7 Mooie appartementen in het centrum van Maaseik

Inleiding

Residentie “De Kapucijn” is gelegen in het centrum van Maaseik, Capucienenstraat 11, op wandelafstand van het gemeentehuis en de markt.

De residentie bestaat uit 7 appartementen met 2 slaapkamers waarvan 1 penthouse, voor alle appartementen is er een autostandplaats voorzien.

Alle appartementen zullen BEN- appartementen worden met een E-peil van 10 of lager, dit door het gebruik van warmtepomp, vloerverwarming en zonnepanelen.

Algemeen

In dit lastenboek staat beschreven wat u kan verwachten van uw aankoop in residentie “De Kapucijn”.

Dit lastenboek is zowel voor u als voor ons de contractuele leidraad, wij adviseren u om dit document grondig door te lezen.

Wij streven ernaar om de samenwerking en de realisatie van uw aankoop vlot en zonder zorgen te laten verlopen.

De plannen zijn opgemaakt ter goeder trouw door de architect en eventuele raadgevende ingenieurs op het ogenblik van de studies voor de stedenbouwkundige vergunning.

De afmetingen die zijn opgegeven zijn “theoretische ruwbouw” afmetingen zonder afwerking (afstand tussen de muren voor eventuele muurafwerking) die niet gegarandeerd zijn, verschillen na uitvoering van de werken blijven dus mogelijk. Verschillen die binnen de algemeen aanvaardbare afwijkingen liggen, zijn ten voordele of ten nadele van de koper en dit zonder enige prijsaanpassing.

Eventuele aanduiding van kasten, meubilair,... op de plannen zijn louter ter informatie teneinde een beeld te geven over de “mogelijke” inrichting. Ze zijn niet in de verkoop inbegrepen.

De bouwheer behoudt zich het recht voor om, zonder voorafgaandelijk bericht, elk product of materiaal dat in dit lastenboek wordt vermeld, te vervangen door een evenwaardig product of materiaal. Hetzelfde voorbehoud geldt met betrekking tot eventuele wijzigingen op grond van wettelijke reglementering en andere vereiste voorschriften.

Ook wanneer uit de technische studies blijkt dat er zich bepaalde wijzigingen opdringen (bv technische kokers), behoudt de bouwheer zich uitdrukkelijk het recht voor, zonder voorafgaandelijk bericht, deze wijzigingen door te voeren.

Voor de voorlopige oplevering zal de bouwheer uw appartement bezemschoon maken teneinde de voorlopige oplevering correct en in een enigszins nette omgeving te kunnen laten doorgaan. Het blijft wel aangewezen om als koper nadien nog grondig het hele appartement bijkomend te reinigen.

De uiteindelijke sleuteloverhandiging zal plaatsvinden nadat alle facturen voldaan zijn.

Grondwerken

De funderingen worden uitgevoerd overeenkomstig de studie van het ingenieursbureau.

De graafwerken nodig voor de plaatsing van de nutsleidingen worden uitgevoerd volgens de regels van de kunst. Er zijn geen ondergrondse parkeerplaatsen of kelderbergingen voorzien, enkel de meters van de nutsaansluitingen zullen in de ondergrondse kelder geplaatst worden.

De aarding lus is voorzien onder de funderingen en wordt geplaatst overeenkomstig de voorschriften van het Algemeen Reglement op de Elektrische installaties (AREI).

Riolering

Het gehele rioleringsstelsel wordt uitgevoerd overeenkomstig het rioleringschema en volgens de geldende normen terzake. Als tijdens de praktische uitvoering ervan zou blijken dat er aanpassingen nodig zouden zijn dan behoudt de bouwheer zich het recht voor om deze aanpassingen uit te voeren zonder voorafgaandelijke verwittiging.

Alle buizen en hulpstukken voor de afvoerkolommen zijn voorzien in PVC. De buizen dragen het keurmerk BENOR. De toezichtputten, sifonputten en andere toebehoren zijn eveneens voorzien in PVC.

De aansluiting op de gemeentelijke riolering gebeurt overeenkomstig de gewestelijke en gemeentelijke reglementering terzake.

De opvang van regenwater gebeurt via een gescheiden rioleringsstelsel rechtstreeks naar de regenput in de parkeerdoorgang. Recuperatie en afname uit deze regenput is voorzien d.m.v. een buitenkraan. Elk appartement krijgt één buitenkraan aan 1 terras.

Metselwerken

De buitenmuren worden opgetrokken in een 1° keus gevelsteen van de Firma Vandersanden, type Lima, module WF 65 of gelijkwaardig, een gedeelte van de gevel wordt voorzien van pleisterwerk in de kleur wit. De houten gevelbekleding wordt voorzien in Ayous hout.

De binnenmuren worden opgetrokken met gebakken aarde snelbouw type : Poro + (Terca) of met betonblokken.

Het voegwerk van het metselwerk zal achteraf uitgevoerd worden door gespecialiseerde vaklieden. De kleur van het voegwerk zal de gevelsteen benaderen en dit in overleg met de architect.

Dakafwerking

De totale dakafwerking van de terrassen (platte daken) hebben een dikte van minstens 20cm om te voldoen aan de EPB wetgeving.

De hanggoten en regenwaterpijpen worden uitgevoerd in zink.

Isolatie

Thermische isolatie

In de spouw van de buitenwand is er een is er een thermische isolatie voorzien van 12 cm PUR/PIR. Deze platen, die waterafstotend zijn, zorgen ervoor dat het globale isolatiepeil voldoet aan de van kracht zijnde wettelijke eisen.

Bij de buitenpleister worden EPS platen geplaatst van 14 cm.

Op het gelijkvloers komt er een thermische isolatie van 16cm EPS.

Geluidsisolatie

Tussen de gemeenschappelijke muren, zijnde, de muren tussen 2 appartementen en de muren tussen appartement en hal, wordt een contactgeluidsisolatie geplaatst zijnde een minerale wol van 6cm.

Op de draagvloer van het eerste en tweede verdiep wordt een geluidsisolerende, naadloze, zwevende laag aangebracht nl. Thermogran of gelijkwaardig met een dikte van 19cm.

Ramen

De aluminium ramen worden uitgevoerd in een strakke profiel die aansluit bij de moderne architectuur. De kleur is zwart aan de buitenzijde.

Er wordt minstens een super isolerende **dubbele** beglazing gebruikt met een **k-waarde 1,0** die de nodige thermische en akoestische isolatie geeft.

Voor alle plaatsen waar er ramen zijn voorzien zal er minstens één venster met draai/kip worden uitgerust.

Bepkeistering

Alle wanden en plafonds worden afgewerkt met een gladde binnen bepleistering. De binnen bepleistering is niet schilder klaar en dient nog fijn geschuurd te worden door de schilder. Het is mogelijk dat er na een tijd (eerste 2 jaren) scheurtjes in het pleisterwerk komen door de werking van het gebouw (verschillend uitzettingsgedrag van materialen). Deze scheurtjes zullen de stabiliteit van het gebouw nooit in het gedrang brengen en moeten als zodanig door de klant aanvaard worden. De scheurtjes kunnen de oplevering van de werken niet verhinderen en kunnen niet het voorwerp zijn van enige schadevergoeding.

Het is aangeraden om een scheur-overbruggende verf of behang te gebruiken.

Vloeren

Er wordt een keramische vloertegel, met bijpassende plint, voorzien voor het gehele appartement.

De handelswaarde van de vloertegel bedraagt **40 euro/m²** (BTW incl.).

De handelswaarde van de plint bedraagt **7 euro/lm** (BTW incl.)

Eventuele meerprijzen worden achteraf bijbetaald.



Wandtegels

Zowel de badkamer als het aparte toilet worden over de volledige hoogte betegeld.

De handelswaarde van de muurtegels bedraagt **25 euro/m²** (BTW incl.)

Indien de badkamer voorzien is van een badkuip, dan zal deze omkast en betegeld worden.

Voor zowel de vloertegels als de wandtegels kan de koper zijn keuze maken in de showroom van de leverancier. Eventuele meerprijzen worden achteraf bijbetaald.

Het spreekt voor zich dat de plaatsing niet is inbegrepen in de handelswaarde van zowel de vloer- als de wandtegels. De plaatsing wordt voorzien door de bouwheer. Voor formaten kleiner dan 20x20 of groter dan 45x45 en voor speciale legvormen (diagonaal, mozaïek, parketimitatie...) zal een meerprijs voor plaatsing gevraagd worden.

Binnendeuren

De inkomdeuren van de appartementen zijn brandwerende deuren met een brandweerstand van een half uur. Deze deuren worden gekozen door de bouwheer omwille van het uniforme geheel van de inkomhal. Het betreft hier deuren, voorzien van een tochtborstel en een beveiligd slot.

De inkomdeuren worden aan de buitenkant geschilderd of afgewerkt met laminaat volgens de kleurkeuze van de architect.

Voor de binnendeuren van het appartement heeft de koper een budget van **280** euro/deur ter beschikking.

Eventuele meerprijzen worden achteraf bijbetaald

Keuken

Wat betreft de keuken, deze wordt volledig op maat gemaakt naar de wensen van de koper. Het betreft hier een keuken van het merk Häcker.

De keuken kan voorzien worden van frigo, inox dampkap, keramische kookplaat, oven, spoelbak, vaatwasmachine. Alle apparaten kunnen door de koper gekozen worden. De indeling van de keukens op de plannen zijn louter ter illustratie.

Het budget voor de keuken bedraagt **7.000** euro (BTW incl.)

Eventuele meerprijzen worden achteraf bijbetaald.

Badkamer en Toilet

Voor wat betreft de badkamer en het toilet, ook deze wordt volledig ingericht naar keuze van de koper. Het budget dat hiervoor voorzien is bedraagt **4.500 euro**.(BTW incl.)

De indeling van de badkamer zoals voorzien op plan is louter ter illustratie, er zijn dus andere opstellingen mogelijk. De badkamer wordt voorzien van wandtegels tot plafondhoogte. Eventuele meerprijzen worden achteraf bijbetaald.

In de aparte toiletruimte is er een hangtoilet voorzien van het merk Geberit of gelijkwaardig, er wordt eveneens een handwasser voorzien.

Berging

Alle appartementen zijn voorzien van een berging. Voor het gebruiksgemak liggen de bergingen zo dicht mogelijk bij de keuken. De bergingen zijn voorzien van :

-) Elektrische aansluitingen voor wasmachine en droogkast,
-) Aanvoer en afvoer van water voor wasmachine

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

Elektriciteit

De installatie wordt uitgevoerd volgens de Belgische normen en Fluvius.

Er wordt een gedetailleerd installatieschema opgemaakt per appartement met lichtpunten, stopcontacten en schakelaars. Dit schema kan aangepast worden aan de wensen van de koper tot op een bepaalde hoogte in het constructieproces.

De installatie wordt gekeurd door een erkend organisme.

Ieder appartement heeft een afzonderlijke digitale teller die zich in het meterlokaal bevindt. De zekeringenkast wordt in de berging van het appartement geplaatst.

Zowel in de **living** als in **alle slaapkamers** wordt er een **tv- en data-aansluiting** voorzien, met **inbegrip** van de bekabeling. Er wordt centraal vanuit de berging vertrokken.

Op de terrassen wordt er aan de buitenkant ook een waterspandicht stopcontact voorzien. Alle terrassen worden ook voorzien van **verlichting mét armatuur**, dit om het uniforme van het gebouw te vrijwaren.

Videfoon: ieder appartement is voorzien van een videfoon die het elektrisch slot van de inkomdeur bedient.



Verwarming

Elk appartement wordt verwarmd met een warmtepomp- verwarmingsinstallatie.

Deze installatie omvat de nodige leidingen en vloerverwarming, gebruiksklaar afgewerkt. De installatie staat opgesteld in de berging van het appartement.

Bij een buitentemperatuur van – 8°C worden volgende temperaturen gegarandeerd :

- living : **22°C**
- keuken : **22°C**
- badkamer : **24°C**
- slaapkamer : **20°C**

Er wordt een **digitale** thermostaat voorzien.

Er wordt **vloerverwarming** voorzien door het gehele appartement met aparte zoneregeling voor de slaapkamers.

Ventilatie

Er wordt een ventilatiesysteem type C+ geplaatst volgens de vigerende EPB-wetgeving.

Afzuigmonden worden voorzien in wc, badkamer, keuken en bergingen.

De ventilatie-unit wordt geplaatst tegen het plafond van de berging.

Nutsvoorzieningen

Ieder appartement heeft zijn eigen elektriciteitsmeter en waterteller. Deze meters worden geplaatst in het meterlokaal, dat voorzien wordt van een brandwerende deur.

De kosten, zijnde € 2.000 excl. 21% BTW, voor het plaatsen en keuren van de nutsvoorzieningen zijn **niet** inbegrepen in de aankoop prijs van het appartement en zullen dus later worden doorgerekend aan de koper.

De definitieve aansluitingen zullen door de koper aangevraagd worden bij een leverancier van zijn keuze.

Telefoon dient persoonlijk aangevraagd te worden door de koper van het appartement, bekabeling is voorzien.

Terrassen

Voor de terrassen wordt er een bevloering voorzien met terrastegels of evenwaardig, maat 60 x 60. Voor alle terrassen worden deze tegels geplaatst op tegel dragers of gelijkwaardig. Voor alle terrassen wordt er een verlichting mét armatuur voorzien, dit om het uniforme geheel van het gebouw te behouden. Er wordt één waterkraan en één waterspatdicht stopcontact voorzien.

Parkeerplaats

Voor elk appartement is er een parkeerplaats voorzien. Dit is een buiten-staanplaats op het eigen terrein dat afgesloten wordt met een automatische poort. De parkeerplaats is verplicht bij aan te kopen. Parkeerplaats 4 is voorbehouden voor het penthouse.

Betaling

De prijs van een nieuwbouwapartement bestaat altijd uit twee delen namelijk : de grondprijs en de constructieprijs. Bij de grondprijs wordt de registratie geteld en op de constructieprijs wordt de geldende BTW geteld.

De volledige grondprijs met registratie wordt betaald bij het verlijden van de akte.

De constructieprijs met BTW wordt betaald in schijven.

De volgende schijven zijn hier van toepassing:

- 5% aanvang grondwerken
- 15% aanvang funderingswerken
- 15% aanvang vloerplaat gelijkvloers
- 15% aanvang vloerplaat eerste verdiep
- 15% aanvang vloerplaat tweede verdiep
- 10% aanvang vloerplaat derde verdiep
- 10% aanvang buitenschrijnwerk
- 5% aanvang pleisterwerken
- 5% aanvang plaatsing keuken/sanitair
- 5% in bezitneming of oplevering

Er is een 100 % bankwaarborg voorzien. (wet Breyne)

Hoe werkt dit nu in de praktijk ?

Bij het ondertekenen van de verkoopovereenkomst wordt er een voorschot van 5% betaald. Dit voorschot wordt bij het verlijden van de akte aanzien als een voorschot op de grondprijs.

Bij het verlijden van de akte voor de notaris dient er dus het volgende betaald te worden:

-) het saldo van de grondprijs + registratie
-) de notariskosten
-) De reeds uitgevoerde constructiewerken volgens de hierboven vermelde schijven, vermeerderd met de BTW.

Nadien worden de facturen opgestuurd al naargelang de vorderingen van de werken én volgens de hierboven vermelde schijven.

Bijkomende inlichtingen

De plannen zijn opgemaakt door architect Ilse Verbeek, Hemelrijkstraat 61, 3630 Maasmechelen.

De werfopvolging gebeurt door architect Ilse Verbeek.

De erelonen worden voldaan door de bouwheer.

Alle wijzigingen in de plannen en de uitvoering ervan dienen de goedkeuring te dragen van de architect.

De veiligheidscoördinatie wordt uitgevoerd door de firma Enerdo bvba, Oostereindestraat 31, 3560 Lummen.

De EPB – verslaggeving wordt uitgevoerd door de firma Enerdo bvba, Oostereindestraat 31, 3560 Lummen.

De erelonen hiervoor worden voldaan door de bouwheer.

Verdere inlichtingen en verkoop : **Immo Maes 0477/21.45.14**