



## VerkoopsLastenboek

### Residentie 'Hoepertingen – Bloesempoort'



## Algemene werken

### Algemeen

De Residentie is gelegen in Hoepertingen, Borgloon. Het is ideaal gesitueerd tussen zowel Sint-truiden als Borgloon. De residentie bestaat uit 8 appartementen: 3 appartementen op het gelijkvloers, 3 appartementen op de 1<sup>ste</sup> verdieping en 2 appartementen op de tweede verdieping. Het gelijkvloers en het appartement op de 1<sup>ste</sup> verdieping aan de rechterzijde beschikken elk over een aparte ingang. De andere appartementen zijn toegankelijk via de gemeenschappelijke ingang centraal in het gebouw waar ook de lift voorzien is.

Er zijn 9 private parkeerplaatsen voorzien achter het wooncomplex inclusief een gesloten fietsenstalling en berging voor de afvalcontainers. Er is ook een individuele berging voorzien voor de appartementen op het eerste en tweede verdiep.

Dit is zonder twijfel de beste locatie in Hoepertingen om te wonen of om in te investeren. De centrale ligging tussen alle winkels zorgen er voor dat je op wandelafstand een bakker, slager, krantenwinkel, apotheek,... vindt.

Centraal gelegen tussen Sint-Truiden, Borgloon en Tongeren, Wellen en Heers ben je zo bij je (klein)kinderen, je werk, je vriend(in) of je vrienden.

De ruime terrassen met bijzondere aandacht voor elkaars privacy geven je een prachtig en volledig zuidgericht zicht op de Haspengouwse velden.

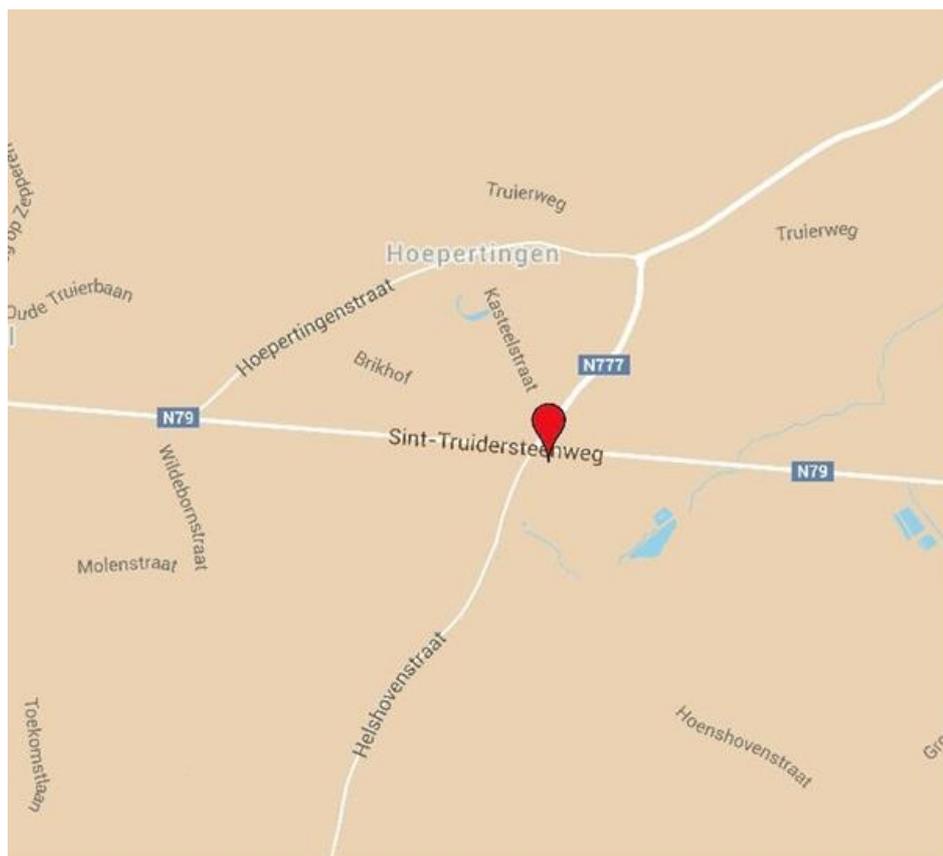
Niet alleen de omgeving is groen, de appartementen beschikken ook over zonnepanelen op het dak. Zo wordt er groene stroom opgewekt die de energiefactuur gevoelig zal doen dalen.

Het geringe tot onbestaande aanbod aan appartementen in het grootste dorp van Borgloon maakt dit een unieke kans om hier te kunnen blijven wonen. Dit maakt het project ook een uitstekende investering mét rendement dat gemakkelijk te verhuren is.

De architecten kozen voor deze toplocatie een zeer hedendaags ontwerp met een sobere voorgevel aan de straatzijde met uitzondering van de inkomhal waar de grote glaspartijen als eye-catcher voor heel veel licht zorgen. De combinatie van de witte gevel en het zwarte dak is een hedendaagse uitwerking van een klassieke Franse villa.

De meer uitgesproken achterzijde met de speelse verspringingen zorgt niet alleen voor een optimaal gebruik van de zuidzijde maar ook voor absolute geborgenheid.

Ligging



## **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.

## **Buitenmuren**

De buitenmuren worden opgetrokken in een gevelsteen type Desaegher of gelijkwaardig overeenkomstig met de bouwvergunning bepaald door de architect of de promotor. Er wordt voor een evenwichtige schikking in kleur en vorm gezorgd. De gevel wordt in een gepaste kleur ingevoegd.

## **Isolatie**

Spouwmuur : Recticel harde PUR platen met een dikte van minstens 10cm of evenwaardig. De platen sluiten perfect aan.

Dakisolatie: Recticel harde PUR platen met een dikte van minstens 10cm of evenwaardig.

Vloerisolatie: PUR schuim van minstens 7 cm op het gelijkvloers. Op elke verdieping enkel een akoestische isolatie.

## **Binnenmuren**

Alle binnenmuren worden uitgevoerd in kalkzandsteen, beton, betonblokken of gelijkwaardig.

## **Bepoistering**

Alle muren worden bepoisterd, deze zijn klaar voor de schilder. Ook de plafonds worden bepoisterd. De poisterwerken worden uitgevoerd volgens de regels der kunst.

Nota: Er wordt op gewezen dat kleine scheurtjes kunnen optreden tussen materialen van verschillende aard (door het verschillend uitzettingsgedrag van de materialen). Deze kleine scheurtjes brengen de stabiliteit van het gebouw helemaal niet in het gedrang en moeten als zodanig door de klant aanvaard worden. De scheurtjes kunnen de oplevering van de werken niet verhinderen en kunnen niet het voorwerp zijn van enige schadevergoeding.

## **Buitenschrijnwerkerij**

De buitenschrijnwerkerij wordt uitgevoerd in schrijnwerk van aluminium met een thermische onderbreking, incl. dubbele beglazing van hoogrendementsglas. (K-waarde van het glas 1.0) Kosten van glas, hang- en sluitwerk zijn inbegrepen. Het schrijnwerk wordt uitgevoerd in de RAL kleur 7021 (warm zwart). In de twee dakappartementen worden er aan de voorzijde van het gebouw Velux ramen voorzien die elektrisch bedienbaar zijn. Deze ramen worden ook uitgerust met elektrisch bedienbare gordijnen.

De globale geleidingscoëfficiënt U van het venster (raamwerk + beglazing), berekend volgens de vereenvoudigde formules van de geldende norm (NBN B 62), ligt lager dan of is gelijk aan 2,0 W/(m<sup>2</sup>.K).

## **Terrassen:**

De terrassen op de benedenverdieping worden uitgevoerd met tegels in blauwe steen. De tuinen worden gescheiden door zwarte bekaert draad van 1m80cm hoog. Er wordt ook poortjes voorzien zodat de appartementen op de benedenverdieping langs achter toegankelijk zijn. De verdiepings appartementen worden afgewerkt met terrasplanken in houtcomposiet type Deceuninck. De leuning is uitgevoerd met witte metalen bakken gevuld met substraat.

## Afwerking van de private delen

### Schilderwerk

Er zijn geen schilder- en behangwerken voorzien voor de private gedeeltes. Het is aangeraden om niet onmiddellijk te schilderen en achteraf een scheuroverbruggende verf of behang te gebruiken.

De gemeenschappelijke hal wordt wel geschilderd, evenals de buitenkant van de toegangsdeur naar elk individueel appartement. De kleur is naar keuze van de verkoper.

### Gordijnkasten

Deze worden standaard niet voorzien.

### Berging / kelder

Er is een gemeenschappelijke berging voor de fietsen en afvalcontainers voorzien. Tevens wordt er voor de 5 verdiepingsappartementen ook een individuele berging voorzien, deze situeert achter de laatste parkeerplaatsen.

### Parkeerplaats

Aanvullend zijn er nog parkeerplaatsen ter beschikking die ook kunnen worden aangekocht voor een prijs van 8.305 euro. Kosten grond, registratie, constructie en 21% BTW inclusief.

### Isolatie

Spouwmuur : Recticel harde PUR platen met een dikte van minstens 10cm of evenwaardig. De platen sluiten perfect aan.

Dakisolatie: Recticel harde PUR platen met een dikte van minstens 10cm of evenwaardig.

Vloerisolatie: PUR schuim van minstens 7 cm op het gelijkvloers. Op elke verdieping enkel een akoestische isolatie.

### Vloeren

Alle ruimtes worden voorzien van een keramische tegel, te kiezen door de klant bij Impermo te Sint-Truiden voor een waarde van **€ 25,00/m<sup>2</sup>** BTW incl. Bijhorende plinten worden voorzien. Als de klant duurdere tegels bestelt geeft dit aanleiding tot een verrekening, ook voor de plinten. Voor de plinten wordt een bedrag van 7 euro BTW incl. voorzien. We voorzien een snijverlies van 15% voor tegels tot en met 60 cm op 60 cm. Indien duurdere of goedkopere tegels worden gekozen wordt ook met dit snijverlies rekening gehouden.

Bij de eventuele plaatsing van een parket (niet voorzien) dient men rekening te houden met een lange droogtijd van de chape om de correcte vochtigheidsgraad te bekomen en een goede uitvoering te garanderen. Bij de plaatsing van een parket dient men tevens rekening te houden met een chape die lager ligt dan bij de gewone vloeren. Het is dan ook zeer belangrijk om zo snel mogelijk door te geven dat men eventueel parket wenst, zodat dit kan besproken worden.

Indien natuursteen, parket of buitenformaat tegels worden gekozen kan dit ook aanleiding zijn voor een meerprijs. Hetzelfde geldt voor bepaalde legpatronen (Romeins verband, diagonaal legpatroon, ...)

## Wandtegels

In de badkamer worden wandtegels voorzien voor een waarde van **€ 25,00** per m<sup>2</sup>, incl. BTW, dit rondom de plint (+40 cm) van het bad en het gedeelte muur waarmee het bad in aanraking komt tot op plafondhoogte. De douchewanden telkens tot plafondhoogte, alsook 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%.

## Dorpels

Er worden raamdorpels in natuursteen (2 cm dik) voorzien aan alle ramen die niet tot onder komen naar keuze van de bouwheer te kiezen bij de verkoper uit een aantal stalen.

## Binnenschrijnwerk

De omlijsting en afkasting is inbegrepen in watervast MDF, inbegrepen 3 paumelles. Evenals de deurbladen inbegrepen zijn, zijn een slot en een aluminium kruk met bijbehorende sleutels inbegrepen. De binnendeuren zijn naar keuze van de bouwheer. De deuren zijn niet geverfd, enkel de toegangsdeur van het appartement, deze is geverfd in de kleur van de rest van de gemeenschappelijke hal.

De toegangsdeur naar elk appartement is brandvertragend. De 'Rf' of weerstand tegen brand van een bouwelement, wordt bepaald volgens NBN713-020 of door een erkende berekeningsmethode. De Rf van de deuren wordt geattesteerd door het 'BENOR-ATG'- merk.

## Centrale verwarming

Het appartement wordt uitgerust met een hoogrendementsgascondensatieketel (type Vaillant) met vloerverwarming.

De installatie wordt gekeurd door een erkend organisme. De keuring is ten laste van de verkoper.

## Ventilatie

Een ventilatiesysteem type C EVO is inbegrepen in de prijs.

## Sanitaire installatie

In de verkoopprijs is een bedrag voorzien van **2884€ incl. btw.** Dit is het bedrag voorzien te kiezen bij Van Marcke.

## Elektrische installatie

De elektrische installatie zal uitgevoerd worden in overeenstemming met de voorschriften van de maatschappij die voor de elektriciteitsbedeling zorgt en zal goedgekeurd worden door een erkende controledienst. De keuring is ten laste van de verkoper. Een installatieschema met lichtpunten wordt ter beschikking gesteld aan de koper.

### Inkomhal:

- 1 lichtpunt aan het plafond
- 1 Schakelaar

### Toilet:

- 1 lichtpunt aan het plafond
- 1 schakelaar

### Woonkamer:

- 2 lichtpunten aan het plafond
- 2 schakelaars per lichtpunt
- 2 enkel stopcontacten
- 2 dubbel stopcontacten
- 1 aansluiting TV (coax)
- 1 aansluiting internet (RJ45)
- 1 videfoon installatie
- 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
- 1 dubbel stopcontact

**Berging:**

- 1 lichtpunt aan het plafond
- 1 schakelaar
- 1 stopcontact wasmachine op aparte kring
- 1 stopcontact droogkast op aparte kring
- 1 aansluiting voor ventilatie unit op aparte kring
- 1 dubbel stopcontact
- 1 stopcontact voor verwarmingsketel

**Badkamer:**

- 1 lichtpunt aan het plafond
- 1 schakelaar
- 1 lichtpunt boven de wastafel
- 1 schakelaar
- 1 stopcontact

**Slaapkamer 1:**

- 1 lichtpunt
- 1 schakelaar
- 2 dubbel stopcontacten

**Slaapkamer 2:**

- 1 lichtpunt
- 1 schakelaar
- 2 enkel stopcontacten

**Slaapkamer 3 (indien van toepassing) :**

- 1 lichtpunt
- 1 schakelaar
- 2 enkel stopcontacten

**Nachthal:**

- 1 Lichtpunt
- 1 inbouwbewegingsmelder
- 1 rookmelder

**Terras:**

- 1 lichtpunt

## **Keuken**

Er is een kwalitatieve en goed uitgeruste keuken voorzien. De keuken wordt uitgevoerd volgens het plan van de keukenleverancier en de wensen van de klant. Voor het keukenmeubilair en –toestellen is er een budget van **7000€** BTW inclusief, voorzien uit te kiezen bij Deaplus. De levering en plaatsing is inbegrepen.

## **Nutsvoorzieningen**

Ieder appartement heeft zijn eigen aardgas-, elektriciteits- en waterteller. De kosten voor het plaatsen en aansluiten van de installaties, het in dienst stellen van de diverse installaties (elektriciteit + gas + water) zijn ten laste van de koper (niet inbegrepen in de aankoop prijs). De keuring van de installaties is ten laste van de verkoper. De definitieve aansluitingen zullen door de aannemer aangevraagd worden door middel van een volmacht van de koper. Zo niet dient de koper zijn aansluitingen zelf aan te vragen.

Telefoon en kabel distributie dienen persoonlijk aangevraagd te worden door de koper van de woning. Er is een wachtbuis (diameter 17mm) met trekdraad voorzien voor internet via Belgacom of Telenet.

De volmacht voor het aanvragen van zowel nutsvoorzieningen als energieleverancierscontracten (nodig voor het in dienst stellen van de tellers, contracten zijn maandelijks opzegbaar) wordt automatisch geschonken bij het ondertekenen van het lastenboek. Deze contracten worden overgedragen bij de voorlopige oplevering.



## Afwerking gemene delen

### **Gemeenschappelijke inkomhal**

De inkomhal wordt betegeld (vloer) en de muren geveerd. Een brievenbus per appartement wordt voorzien. De trappenhall wordt uitgevoerd in beton die daarna betegeld wordt met een keramische vloertegel naar keuze van de verkoper. Eveneens wordt een leuning in inox of gemetalliseerd metaal voorzien.

### **Lift**

De appartementen die toegankelijk zijn via de rechterzijde beschikken over een lift. De lift beantwoordt aan de Belgische normen en de Europese richtlijnen. De toegang tot de Lift beschikt over telescopische kooideuren.

### **Individuele zonnepanelen**

Op de achterzijde van het dak dat volledig Zuidgericht is zullen er 32 zonnepanelen geplaatst worden. De individuele teller van elk appartement is verbonden met zijn specifieke 4 zonnepanelen. Indien er meer elektriciteit wordt opgewekt dan verbruikt zal de teller terugdraaien en deze elektriciteit zal dan op het publieke net verdeeld worden. Dus ook als je niet thuis bent gaat je elektriciteit niet verloren! Dat dit een gevoelige reductie van je elektriciteitsfactuur zal inhouden is dus een evidentie.

### **Brandbeveiliging**

Het brandweeradvis wordt rigoureuus opgevolgd. Dit houdt o.a. in dat een strikte compartimentering wordt aangehouden, er brandhaspels en poederblussers worden voorzien zoals voorgeschreven, noodverlichting aangebracht wordt, elk appartement voorzien wordt van een rookmelder, een noodtrap voorzien is in de kelder, enz....

### **Signalisatie in de kelder**

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

### **Buitenverlichting**

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

### **Schilderwerken**

De gemeenschappelijke hal, bovengrondse trappenhall, gangen worden geschilderd. De buitenkant van de toegangsdeur naar elk individueel appartement wordt ook geschilderd. De kleur is naar keuze van de verkoper.

### **Verlichting gemene delen**

Voldoende verlichting zal voorzien worden door de verkoper inclusief de armaturen. Op sommige plaatsen zal eveneens de gevel uitgelicht worden.

### **Sleutelplan**

Er wordt een sleutelplan voorzien zodat met slechts 1 sleutel je de voordeur van gemeenschappelijke hal als zowel je eigen appartementsdeur kan opendoen.

### **Groenaanplanting**

De Tuinaanleg is inbegrepen in de prijs.

## 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". Verelst & Gilen gaat hiervoor een voltooiingswaarborg aan om de volledige afwerking van het complex te garanderen.

## Opmerkingen

- De plaatsing van de vloer, plinten, wandtegels, deur- en raamdorpels en sanitaire toestellen is inbegrepen in de totale prijs voor zover standaard materialen, plaatsing en afmetingen gekozen worden en voor zover deze materialen voorzien zijn in het lastenboek.
- Bij de keuken en het binnenschrijnwerk is de plaatsing in de prijs inbegrepen. Bij een andere keuze of andere afmetingen kan een meerprijs aangerekend worden.
- Privatieve decoratiewerken zijn niet in de aankoopprijs inbegrepen. De koper kan zijn eigendom naar keuze afwerken binnen de voorschriften van de basisakte. Met privatieve decoratie werken wordt bedoeld het schildervlak maken van de muren en plafonds, het schilderen of behangen, de meubels en inbouwkasten, gordijnen, verlichtingsarmaturen, ook al worden ze op het plan wel voorzien;
- De krimp- en zettingsbarsten, voorzien door de normale zetting van het gebouw is geen reden tot uitstellen van betaling en ressorteert dit niet onder de verantwoordelijkheid van de bouwheer. Het gaat hier immers om verschijnselen inherent aan de natuur van het gebouw. Het is aangeraden om de muren niet onmiddellijk te schilderen en achteraf een scheuroverbruggende verf of behang te gebruiken
- Dit verkoopslastenboek 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. Indien zij dit toch doen, is dit op eigen risico.
- Indien is overeengekomen dat de koper een aantal werken zelf zal uitvoeren dan mogen deze werken enkel uitgevoerd worden na de oplevering van het appartement.

Gelezen en goedgekeurd,

Dhr. en Mevr. xxx

De koper (s)

## Lijst leveranciers

### Vloertegels, parket, laminaat, wandtegels, mozaïeken, ....

Impermo  
Tiensesteenweg 127  
3800 Sint-Truiden  
011/68.10.26



### Binnendeuren en houten trappen

Lichtenberglaan 2030  
3800 Sint-Truiden  
011/69.10.10



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

Van Marcke  
Genkersteenweg 280  
3500 Hasselt  
011/85.95.30



### Keukens

Deaplus  
Kuringersteenweg 186  
3500 Hasselt  
011/22.04.10

