

CLARA & AUGUST

SIMPLICITY IS THE ULTIMATE
SOPHISTICATION.

Leonardo da Vinci





INDEX

WELKOM	5
SCHERPENHEUVEL	6
DE STAD HEEFT EEN PLAN	7
CLARA & AUGUST	8
CLARA... HELDER EN VERLICHT	8
AUGUST... KEIZELIJK EN VERHEVEN	8
HET ONTWERP	10
DE NOTARIS	10
DE BANK	10
DE BOUWHEER	10
COMMERCIEEL LASTENBOEK	12





WELKOM

.... IN EEN WERELD VAN CHARME & KLASSE

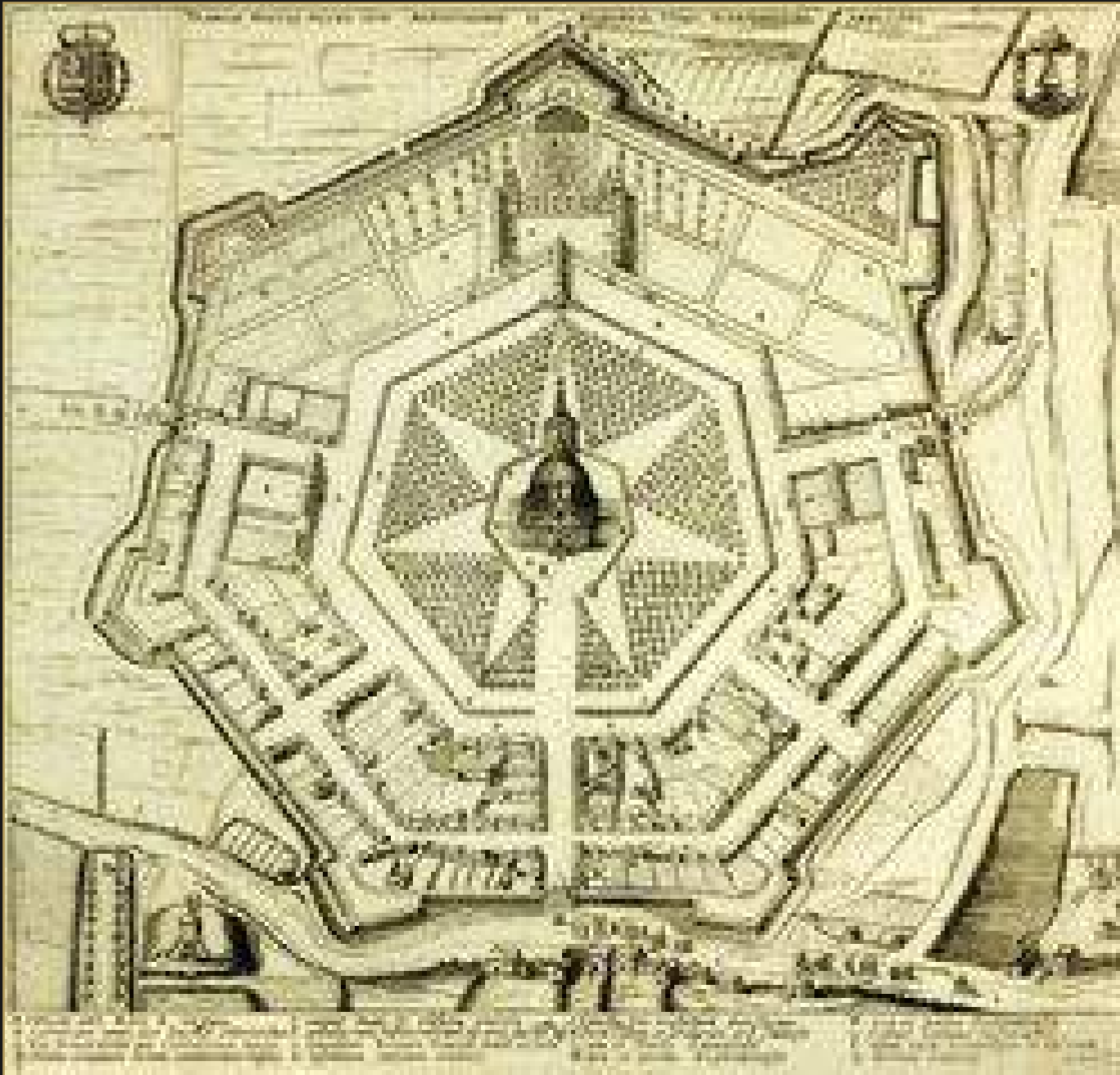
DISCLAIMER:

Alle beelden geven een sfeerbeeld van de geplande werken

S C H E R P E N H E U V E L

... doet bij iedereen een belletje rinkelen als vermaard bedevaartsoord. Een beeldje aan een eik boven op een heuvel in het golvende Hageland,... het prille middeleeuwse begin. In de 17de eeuw wordt deze plek pas goed op de kaart gezet. De vrome aartshertogen Albrecht en Isabella laten op de heuveltop een barokke kerk bouwen met een imposante koepel, getooid met vergulde sterren.





DE STAD HEEFT EEN PLAN

Minder bekend, maar zeer bijzonder, is dat Scherpenheuvel als één van de weinige steden in de wereld gebouwd werd volgens een plan van een ideale stad uit de Renaissance. Met de kerk midden in een park, was er naast de bebouwing ook veel ruimte voor groen en brede lanen binnen de zevenhoekige planvorm. Een stad die oprijst op een heuvel tussen weidse akkers, golvende hellingen en beboste flanken.

Deze structuur is nog steeds herkenbaar. Brede lanen wisselen er af met rustige straatjes. Een park met hoogstambomen in het hart van de stad, afgeboord met een brede wandelallee en tal van terrasjes.

Dit zijn niet de enige troeven van Scherpenheuvel-Zichem. In dit stadje vind je tal van bijzondere plekken zoals het historische Zichem met de pas gerestaureerde Maagdentoren, het rivierdorp Testelt, de Abdij van Averbode die recent opgesmukt werd met een prachtig binnenplein, het natuurschoon van het gebied 'de Merode', de Demervallei die kronkelend natuurgebieden met mekaar verbindt, een waar knooppunt van fiets- en wandelroutes.

Het stadsbestuur heeft nóg een plan. Na een grondige studie werd de toekomstvisie uitgetekend in een structuurplan. Dit moet er voor zorgen dat Scherpenheuvel verder wordt versterkt als woonstad verankerd in een attractief landschap.

TENHEUVEL

... groeit uit tot een begrip in de stadskern van Scherpenheuvel.
7 gebouwen met allure vormen een nieuw woonensemble op de zuidflank.
7 is het geluksgetal waarop deze stad en zijn prachtige basiliek gebaseerd zijn.
7 sterren.

CLARA & AUGUST

De gebouwen Basil, Eden en Fideel zijn voltooid.
Dora en Genova worden momenteel afgewerkt.
Zelfs de contouren van Clara zijn al merkbaar.
Ook de koppelbebouwing achter Basil, de eerste 5 eenheden van August, is volop in uitvoering. Deze nieuwe link biedt interessante kansen voor handelaars en investeerders. Zo kan een mooie handelsruimte zelfs uitgebreid worden met extra oppervlakte of gekoppeld aan een (conciërge)woning. De vlotte verbinding met de ondergrondse parking maakt het aantrekkelijk als praktijkruimte, kantoor of andere dienstbestemming.

Met de constructie van Clara en August vangt de laatste fase van dit prestigieuze project aan. Twee gebouwen die qua opzet erg verschillen, maar toch weer de kenmerkende architectuur van deze plek dragen. Het zijn de laatste stukken van de puzzel die dit boeiend woonhof compleet maken.

tenHeuvel plaatst wonen in een nieuw perspectief.

CLARA... HELDER EN VERLICHT

Aan de zonnkant van het stadsleven benut dit gebouw ten volle zijn oriëntatie en ligging. We bevinden ons pal in het centrum, maar in de kalmte van een rustige woonwijk. Hier komt alleen bestemmingsverkeer. Winkels en caféterrassjes vind je om de hoek. Vanuit de ondergrondse parking fiets je in een mum van tijd het Hageland in.

De heldere planindelingen met klare ruimtes en royale raampartijen zijn belangrijke troeven. Riante terrassen maken een zonnig buitenleven mogelijk. Omgeven door groen zorgen bomen en hagen voor een aangename atmosfeer.
Het hoogteverschil wordt overwonnen met een keerwand en een loopbrug naar de voordeur. Alle niveaus zijn rechtstreeks met lift en trap bereikbaar.

Clara is een veilige woonburcht in de zuidhoek van tenHeuvel.



AUGUST... KEIZERLIJK EN VERHEVEN

Dit imposante bouwwerk wordt het hoogste profane gebouw van Scherpenheuvel. Een begane grond die volledig is voorbehouden aan diensten en handel tilt 4 woonverdiepingen hoog boven het maaiveld. Naarmate je stijgt, wordt het uitzicht indrukwekkender.

Het gebouw heeft twee voorgevels die je de keuze bieden: uitkijken op het binnengebied met het heuvelend landschap op de achtergrond of het panorama van de stadskern met het silhouet van de basiliek. De huidige publieke parking, het August Nihoulplein zal in de nabije toekomst plaats ruimen voor een aangenaam ontmoetingsplein met banken en bomen. De auto's gaan ondergronds.

Geschikt rond een centrale hal wisselen grote en kleine appartementen mekaar af. Vanuit deze hal bereik je ongemerkt en veilig de ondergrondse parkeerkelder zonder het gebouw te verlaten. Elke wooneenheid heeft een andere indeling en uitkijk. Er is voor elk wat wils.

Zoals in het ganse project zijn ook hier de terrassen ruim en vangen ze veel licht.

Op de dakverdieping strijden twee prachtige penthouses zij aan zij om het mooiste uitzicht. Intensieve daktuinen en schermen zorgen voor eenieders privacy. Dit is de kroon op het werk.

HET ONTWERP

ARCHITECTUURBLOCKX is gevestigd in Scherpenheuvel - Zichem.

Met meer dan 30 jaar bouwervaring, focust het bureau zich de laatste jaren op projecten die geïntegreerd worden binnen een stads- of dorpskern.

De uitdaging is een evenwicht te vinden tussen hedendaagse architectuur en de bijzondere, historisch gegroeide context. Elke oplossing wordt dan uniek.

DE HUISNOTARIS IS ER VOOR ONS ALLEMAAL

Joris Stalpaert
Grote Bollostraat 60
3120 Tremelo

DE HUISBANKIER ZORGT VOOR 100% BANKGARANTIE

BNP Paribas Fortis BC Leuven Mechelen
Vital Decosterstraat 42
3000 Leuven

DE BOUWHEER ZORGT VOOR U

CoBUILD bvba
Karabiniersplein 15
1030 Brussel



DISCLAIMER:
Alle beelden geven een sfeerbeeld van de
geplande werken

COMMERCIEEL LASTENBOEK





DISCLAIMER:
Alle beelden geven een sfeerbeeld van de geplande werken

ALGEMENE BEPALINGEN

PRINCIPE

De appartementen worden verkocht sleutel op de deur, volgens de plannen en de tekeningen van de architect en conform het lastenboek die de koper erkent ontvangen te hebben. Waar het verkochte goed in de meeste gevallen nog niet voltooid is, gebeurt de verkoop aan de hand van de hiernavolgende documenten:

- de bouwvergunning,
- de bouwplannen en in voorkomend geval de (bv. omwille van stabiliteitsredenen) gewijzigde plannen,
- het lastenboek dat summier de uit te voeren werken en de te gebruiken materialen omschrijft,
- het verkoopplan van één of meerdere door u gekozen appartementen en/ of penthouses,
- de notariële basisakte met het bijhorende reglement van mede-eigendom.

Het huidige project wordt uitgevoerd conform de WET BREYNE. De koper krijgt bij ondertekening van de notariële akte een voltooiingswaarborg.

BOUW- & VERKOOPPLANNEN

De werken worden uitgevoerd op basis van de bouwplannen die voldoen aan de voorwaarden bepaald in de bouwvergunning en werden opgemaakt door de architect na opmeting van het terrein. De stabiliteitsstudie kan leiden tot aanpassingen van de afmetingen en de positie van structurele elementen. De verschillende maten die zouden voorkomen, zullen beschouwd worden als gebruikelijke toleranties. Het gaat om aanvaardbare afwijkingen dewelke in geen geval de eis tot schadevergoeding door één der partijen rechtvaardigen.

De in dit lastenboek beschreven afwerking heeft voorrang op al de aanduidingen op de plannen welke slechts indicatief zijn. De bouwheer behoudt zich het recht de plannen te wijzigen, onderverdelingen van ramen aan te passen en sommige kleuren en materialen opgenomen in dit lastenboek te vervangen door andere. Uiteraard gebeurt ook dit vaak in samenspraak met de ingenieur en/ of de architect. Een genoemde merknaam is enkel informatief en dient gelezen te worden als “merknaam of gelijkwaardig”.

Voor (het onderhoud van) de bezettingswerken moeten de voorschriften van de bouwheer en de architect qua kleur- en productkeuze worden nageleefd.

De getekende kasten, meubels, decoratieartikelen,... alsook de installaties die gebeurlijk op zekere verkoopplannen zouden voorkomen, zijn enkel ten titel van indicatie voorgesteld.





WIJZIGINGEN AAN DE BOUWPLANNEN

Voor zover ze niet nadelig zijn voor de stevigheid of de snelheid van afwerking van het gebouw in het algemeen, of betrekking hebben op het uitzicht ervan of op de voorwaarden bepaald in de bouwvergunning, kunnen decoratiewerken, wijzigingen en supplementaire werken aan de privatieve delen door u worden gesuggereerd. Zo kan u bijvoorbeeld uw keuken anders gaan indelen, de plaats van sommige toestellen wijzigen, een ontbijthoek creëren en de grootte van badkamer en kamer(s) aanpassen. Concrete voorstellen dienen schriftelijk te gebeuren en het zijn finaal de ingenieur, de architect en de bouwheer die in onderling overleg en vrij zullen oordelen.

Het is niet uitgesloten dat voor een bepaalde keuze van afwerking toch een supplementaire plaatsingskost zal worden aangerekend.

Door u aangevraagde decoratiewerken, wijzigingen aan de constructie en supplementaire werken en de eventueel daarmee gepaard gaande extra erelonen van de architect dienen rechtstreeks aan de bouwheer te worden betaald.

Wijzigingen zullen ook aanleiding geven tot termijnverlengingen en hebben bijgevolg een invloed op het moment van de voorlopige oplevering.

Voor de exacte plaatsing van sanitaire, verwarmings- en elektriciteitsvoorzieningen zal de door de bouwheer aangeduide installateur als de tijd rijp is zelf met u contact opnemen om dit samen in uw appartement te bespreken en aan uw wensen aan te passen. Uitbreidingen zijn altijd mogelijk. Ook de daaraan verbonden meerprijzen worden u net als het bedrag van de definitieve aansluitingskosten te gepasten tijde, veelal naar het eind van de bouwperiode toe, bezorgd door de bouwheer. We geven allen de installateurs het vertrouwen, in die zin dat de installaties die zij finaal hebben voorzien wel degelijk aanvaard worden als zijnde deze die met u, de klant, werden overeengekomen.

De aldus door de koper gekozen materialen zullen geleverd en/ of geplaatst worden uitsluitend door de leveranciers en/ of aannemers van de bouwheer.

Niet-beschikbaarheid van materialen geldt als overmacht. U als klant wordt in zulke gevallen verwittigd en uitgenodigd om een nieuwe keuze te maken.

Het is de koper niet toegelaten om zelf, of via derden, werken uit te voeren op de werf vóór de voorlopige oplevering.

Indien hij/ zij om bepaalde redenen een gedeelte van de voorziene afwerking niet wenst te laten uitvoeren door de bouwheer en deze staat dit toe, dan zal de koper het desbetreffende door de bouwheer aangeboden budget niet kunnen recupereren.

De details van de door de koper geplande werken na de voorlopige oplevering dienen op voorhand te worden medegedeeld aan de bouwheer, opdat kan bekeken worden dat deze geen afbreuk zullen doen aan het gebouw, noch bepaalde evenwichten zouden kunnen verstoren.

VEILIGHEID & WERFBEZOEKEN

De veiligheidscoördinator werd aangeduid door de bouwdirectie.

Kopers, kandidaat-kopers of hun afgevaardigden mogen zich niet op de werf begeven zonder voorafgaandelijke toestemming van de bouwheer! Zij zullen volledig verantwoordelijk gesteld worden voor de gebeurlijke ongevallen en diefstallen die zich tijdens de bezoeken zouden kunnen hebben voorgedaan, dit zonder beroep te kunnen aantekenen, noch schadevergoeding of schadeloosstelling te kunnen eisen tegenover de bouwheer en/ of (onder)aannemers, architecten, ingenieurs en/ of verkopers (of hun verzekeraars).

PRIJSBEPALING

Alle verkoopprijzen zijn steeds exclusief:

- BTW op de constructiewaarde,
- registratiekosten op de grondwaarde en notariskosten,
- verwarmingskosten vóór de voorlopige oplevering, door de architect of de bouwheer nodig geacht voor het drogen van de woning,
- opkuiskosten,
- alle schilder- en behangwerken (deze zijn overal in het gebouw uit te voeren door de kopers),
- verlichtings- en laagspanningsarmaturen (deze zijn overal in het gebouw te plaatsen door de kopers),
- tuinafsluiting en -aanleg,
- aansluitingskosten voor Tv, internet en telefoon
- aansluitingskosten en installatie van meters voor water, gas en elektriciteit, alsook de tellerkast en de toevoerkabels en -buizen tot in uw appartement,
- kosten bij de definitieve aansluiting op het rioleringsnet,
- kosten voor het (her)aanleggen van de straat, het trottoir en de overige delen van het openbaar domein en de gemeenschappelijke buitenaanleg volgens de eisen van de gemeente,
- taksen, ondermeer van de bezetting van het openbaar domein,
- uw deel van de kosten van de ABR-polis of brandpolis vanaf de verkoopovereenkomst.

Deze zijn te allen tijde voor uw rekening. U bevindt zich hier namelijk wat betreft aansluitingskosten, taksen, belastingen, verzekeringen, abonnementsgelden,... als koper in hetzelfde geval als iemand die een particuliere woning laat bouwen.

BUDGETTEN

Wat betreft de u toegekende budgetten dient u een afspraak te maken bij de aangeduide leveranciers en enkel de naam van de residentie en de referentie van uw appartement te vernoemen. Er wordt u tijdig een leverancierslijst bezorgd voor wat betreft de keuze van alle vloer- en wandtegels, alle (sier)radiatoren en binnendeuren én de volledige inrichting van bad- (en/ of douche)kamer, toilet(ten) en keuken. Verder worden een aantal opties aangeboden inzake type verwarming. Ook de plaatsing van een gashaard behoort tot de mogelijkheden, tenminste indien dit technisch uitvoerbaar is in het desbetreffende appartement. Alles verloopt ook hier via de vertrouwde huisleveranciers, in dewelke de bouwheer ontzettend veel vertrouwen heeft... Voor úw comfort blijven also de verantwoordelijkheden van de uitvoering én de dienst-na-verkoop in handen van deze mensen!

ZETTINGEN VAN HET GEBOUW

De eventuele krimp- en zettingbarsten en -scheuren, veroorzaakt door temperatuurschommelingen of de normale zetting van het gebouw, vormen geen reden tot niet-betaling of uitstel van betaling. Evenmin ressorteren dergelijke verschijnselen onder de verantwoordelijkheid van de bouwheer, die van de ingenieur of die van de architect. Het gaat hier immers om de verschijnselen inherent aan de natuur van het gebouw.

GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

(de delen van het gebouw dewelke gemeenschappelijk zijn; niet limitatieve opsomming)

- het ondeelbaar gedeelte van het terrein,
- het opmaken van de plannen van het gebouw,
- de opgaande hoofdleidingen van water, gas en elektriciteit,
- alle afvoeren,
- de riolering,
- de grondwerken, fundamenteen en metselwerken,
- alle dakwerken inclusief de schouwpijpen,
- het buitenschrijnwerk, borstweringen en balustrades,
- het buitenglaswerk in dubbele beglazing,
- de bekleding en de voltooiing van de gewone gemeenschappelijke delen,
- de liften, trappen en de leuning in de gemene delen,
- statische of mechanische verluchting,
- de minuterie, sensoren en de verlichtingsapparaten van de gemene delen,
- de videofooninstallaties en deuropeners,
- de brievenbussen,
- de schilderwerken van de gemene delen,
- gemeenschappelijke water-, gas- en elektriciteitsmeters,
- bevloering en eventuele aanpassingen aan het voetpad,
- de bouwaks,

PRIVATIEVE DELEN

(de delen van het gebouw dewelke privaat zijn; niet limitatieve opsomming)

- de (dun)bepoistering van de metselwerken en plafonds,
- de vloer- en wandbekleding,
- de binnendeuren,
- de sanitaire installatie,
- de centrale verwarming,
- de elektriciteitsvoorzieningen,
- de keukeninrichting.

OPLEVERING

Het geheel is bezemschoon op te leveren met verwijdering van alle puin, afval en vuilnis.

Wanneer het appartement opleverbaar bevonden werd door de bouwheer en binnen de 5 werkdagen nadat u door hem schriftelijk of telefonisch werd uitgenodigd, zal de voorlopige oplevering plaatsvinden die geldt als uw goedkeuring van de werken. Ze zal tegensprekelijk geschieden. Op dat moment, mits de voorlopige oplevering van de gemene delen gebeurde en nadat de volledige betaling is gebeurd van basisprijs, supplementen, opties, aansluitingskosten, rechten, notariële honoraria, BTW en taksen, ontvangt u als koper de sleutels en is het u toegestaan uw intrek te nemen in de woning en op eigen initiatief werken te laten uitvoeren. Vanaf dan dient u uw eigendom ook zelf te verzekeren (veelal wordt hiertoe een zogenaamde blokpolis genomen voor de gehele residentie, waarvan u uw deel betaalt). Nog uit te voeren werken en/ of verbeteringen aan de gemene en/ of privaat delen vormen geen hinderpaal voor het tot stand komen van de voorlopige oplevering van het appartement.

Indien de koper niet aanwezig is op de voorgestelde opleveringsdatum, zal de voorlopige oplevering alsnog als gerealiseerd worden beschouwd.

Ook schilder- of andere werken in opdracht van de koper of door hem zelf uitgevoerd vóór de voorlopige oplevering, of het door hem voortijdig betrekken van het appartement worden beschouwd als voorlopige oplevering.

De waarborgtermijn is één jaar en loopt vanaf de datum van het proces-verbaal van voorlopige oplevering, of desgevallend na de stilzwijgende voorlopige aanvaarding, i.e. de datum waarop het appartement in gebruik genomen wordt. Gedurende deze periode zorgt de bouwheer dat de eventuele puntjes (lees: tekortkomingen) die in het proces-verbaal voorkomen, worden verholpen.

De definitieve oplevering vindt plaats één jaar na de voorlopige oplevering.



TECHNISCHE KANT VAN DIT BOUWWERK

VOORBEREIDENDE WERKEN, INRICHTEN VAN DE BOUWPLAATS & ALGEMEENHEDEN

De opdrachtgever neemt alle nuttige maatregelen teneinde schade aan de omliggende gebouwen, wegen, groenaanleg, afwerkingen, enz. te voorkomen, evenals alle maatregelen in het kader van de energieprestatieregelgeving.

Alle nodige plaatsbeschrijvingen vóór en na de werken en de eventuele taksen voor de bezetting van het openbaar domein worden voor de koper voorgeschoten en aan de gemeente of stad betaald.

De inplanting van een gebouw gebeurt vanzelfsprekend volgens de stedenbouwkundige voorschriften en de vergunde bouwplannen.

GRONDWERKEN & AANVULLINGEN

De grondwerken bestaan uit machinale of manuele uitgravingen tot op de gegeven diepten voor het maken van funderingen, rioleringen, bufferbekkens en verdere werken gelegen onder het maaiveld. De overtollige uitgegraven aarde zal gebruikt worden op het terrein of afgevoerd worden.

De wederaanvullingen buiten het gebouw en rond de constructies gebeuren slechts na verharding van het beton en na de metselwerken.

Nivelleren, aanvullen van de bovenste 20 à 25 cm aarde, aanvullen boven de kelder voor tuinen,...., noch aanplantingen behoren tot het takenpakket van de bouwheer.

Het peil van de afgewerkte vloer wordt bepaald door de architect in overleg met de technische dienst van de gemeente/ stad.

FUNDERINGEN

De aard van de funderingen is steeds in functie van de natuur van de bodem.

Het gebouw wordt altijd geplaatst op een fundering die de stabiliteit van het gebouw garandeert. De bekomen stabiliteit en differentiële zettingen voor het gebouw zijn binnen de geldende normen en vallen onder de verantwoordelijkheid van het ingenieurbureau.

Afmetingen, diktes, wapening en betonkwaliteit zullen op de uitvoeringsplannen vermeld staan.





NUTSVOORZIENINGEN & AANSLUITINGEN

De rioleringen worden uitgevoerd in BENOR-gekeurde PVC kunststofbuizen of in PE, volgens schema en diameters vermeld op het rioleringsplan. De diameter van de buizen is aangepast om het debiet van de diverse afvalwaters af te voeren onder normale omstandigheden. De regenwaterafvoeren zijn berekend op de geldende normen van het regenwaterdebiet. De toezichtsputen en/ of controleluiken laten toe het rioleringsstelsel op eenvoudige wijze te inspecteren en zo nodig te reinigen.

De nodige wachtleidingen voor de nutsvoorzieningen worden aangelegd volgens de richtlijnen van de betrokken maatschappijen voor de aansluiting van water, elektriciteit, gas, telefoon (data), internet (data) en kabeltelevisie. De definitieve aansluitingen zijn bijkomend ten laste van de koper en worden geraamd op € 5.350,00 excl. BTW per wooneenheid.

BETONCONSTRUCTIES

Funderingsvoeten, zolen, balken, kolommen of andere elementen in gewapend beton en staal worden uitgevoerd volgens de stabiliteitsstudie opgemaakt door de ingenieur. Vloerelementen worden onder de vorm van predallen of voorgespannen beton voorzien. De controle van de betonconstructies ligt dan ook bij de architecten en ingenieurs.

GEVELS

De gevels van tenHeuvel worden opgetrokken in een schitterende combinatie van ondermeer grijze gevelsteen, architectonisch beton, hout en wit gevelpleisterwerk. Er wordt voor gezorgd dat dit staaltje eigentijdse architectuur een tijdloos karakter meekrijgt.

De nodige spouwmuurisolatie wordt voorzien volgens de norm.

De binnenwand van de gevel wordt uitgevoerd in een 14 cm dikke snelbouwsteen, met silikaatsteen vermetsteld of gelijmd tot een stevige draagmuur, klaar om gepleisterd te worden.

De totale wandconstructie is stabiel, recht en haaks geplaatst volgens de plannen, voorzien van de nodige waterkering om alle spouwwater af te voeren naar buiten. Ze is zo opgebouwd dat ze thermisch als onderdeel voldoet aan de globale opgegeven warmteverlieswaarde (K-waarde) van het gebouw.

BINNENMUREN

De dragende binnenmuren van de appartementen worden opgetrokken in snelbouwsteen of silikaatsteen. De niet-dragende muren worden opgetrokken in gipsblokken. Alle wanden worden afgeleverd klaar om door de schilder te worden geplamuurd, geschuurd en afgewerkt.



ISOLATIE

Het volledige gebouw is geïsoleerd uitgevoerd volgens de norm, opgenomen in het rapport van de EPB-verslaggever.

De scheidingswanden tussen de verschillende appartementen worden voorzien van een akoestische isolatie.

Tussen de ondergrondse verdieping en het gelijkvloers komt isolatiechape. Tussen alle andere verdiepingen komt er een akoestische vloerisolatie met bijhorende randisolatie.

AFVOEREN & VERLUCHTING

Schouwen en verluchtingen zijn uitgevoerd zoals voorzien op het uitvoeringsplan.

De ventilatie van de leefruimtes en slaapkamers wordt verzorgd door middel van natuurlijke toevoer. In alle door de EPB-verslaggever aangeduide ruimten komt een mechanische afvoer waarvan de unit wordt opgehangen in de berging. We spreken hier over het zogenaamde Systeem C+.

In elk appartement is er naast de nodige afvoeren voor ketel, keuken, badkamer, toilet en desgevallend doucheruimte ook mogelijkheid een wasmachine te plaatsen in de berging. Verder is enkel het gebruik van een condensatiedroogkast toegelaten.

PLATTE DAKEN

De opbouw van de platte daken zou er als volgt kunnen uitzien: predallen in gewapend beton – druklaag – hellingsbeton 1,5 cm/m – dampscherm – 15 cm PUR-isolatie – Alcorplan dakdichting of gelijkwaardig.

Bijpassende zinken regenwaterafvoeren, dakgoten, bocht- en hulpstukken werken het geheel af. Alle andere aansluitingen en dichtingen van metselwerk, dakwerk, dakdoorgangen voor schoorstenen en dergelijke worden afgedicht met in het metselwerk ingewerkte slabben in lood of in een gelijkwaardig materiaal.

BUITENSCHRIJNWERK VAN ONS GEBOUW

De algemene inkomdeuren worden vervaardigd uit aluminium, voorzien van glas, driepuntssluiting, veiligheidscilinder, elektrische sluitplaat en deurtrekker. Het overige buitenschrijnwerk is gemaakt uit strakke grijze/ zwarte hoogwaardige en goed isolerende PVC-profielen.

Alle ramen en deuren zijn voorzien van een dubbele beglazing met een isolatiewaarde van 1,1 of beter.

De balustrades zijn een mix van gelaagd glas, staal en aluminium, esthetisch subliem en uitgevoerd volgens de geldende veiligheidsnormen.

LIFTEN

Bij de keuze van de personenlift(en) werd in de eerste plaats gekeken naar kwaliteit en comfort. Liftten zijn altijd van een gerenommeerd merk als Otis, MP of Kohnen. In en om de schachten primeert de brandveiligheid.

INKOMHALLEN

Elke inkomhal die zich niet op kelderniveau bevindt zal worden afgewerkt met aangepaste bevloering in keramische tegels inclusief bijhorende plinten.

Aan de ingangen wordt een videofooninstallatie van het merk Aiphone of gelijkwaardig geplaatst. Brievenbussen worden voorzien op de meest geschikte plaats.

Er komen voldoende lichtpunten, gestuurd door sensoren en/ of bediend door verlichte drukknoppen in de buurt van iedere deur.

Noodverlichting en brandblussers worden geplaatst volgens de voorschriften van de brandweer.

TUINEN

De groenbeplanting in gemeenschappelijke tuinen met gemeenschappelijk genot wordt aangebracht door de bouwheer. De aanplantingen gebeuren vaak in het plantseizoen volgend op de oplevering.

In tuinen met privaat genot (ook indien deze zich situeren boven een kelder of op een dakverdieping) dienen de eigenaars zelf te zorgen voor de door de architect voorgeschreven aanvullingen alsook voor de door de bouwheer toegelaten aanplantingen, (kunst)gras en afsluitingen. Het is wel mogelijk bv. omwille van praktische redenen deze zaken mits voorafgaande prijsafspraken te laten uitvoeren door de bouwheer.



SPECIFIEK MET BETREKKING TOT DE PRIVATIEVE DELEN

SANITAIRE INSTALLATIE

De keuring van de sanitaire installatie gebeurt ten laste en op verzoek van de koper. Dit kan enkel gebeuren indien alle kranen,... geplaatst zijn. Vaak wordt door de installateur aan de koper gevraagd een volmacht (+ kopie identiteitskaart) te geven teneinde de bouwheer te laten zorgen voor de keuring van de installatie en voor de aanvraag tot aansluiting.

Eenzelfde regeling wordt meestal ook getroffen voor wat betreft elektriciteit en aardgas.

Met betrekking tot de waterdistributie worden koud- en warmwaterleidingen voorzien in een hoogwaardige meerlagenbuis, (een buis-in-buis-systeem van eerste kwaliteit met perskoppelingen en bolkranen) van aan de waterteller voor de aansluiting van, voor zover voorzien op het plan in dit lastenboek:

- bad,
- wastafels,
- douche,
- toilet,
- handwasbakje (enkel koud water),
- spoelbak,
- vaatwasmachine en
- wasmachine.

Buizen worden overal weggewerkt in muren en vloeren, behalve in uw berging en op de ondergrondse verdieping waar ze in opbouw worden geplaatst.

Alle aansluitingen worden voorzien van verchroomde Schellkranen.

Leidingen worden onderworpen aan een drukproef van 15 bar gedurende 24 uur.

Met betrekking tot de waterafvoer worden PVC, PE of PB afvoerbuizen en hulpstukken geplaatst, bestand tegen temperaturen tot 95° C. Alle Geberit-afvoerleidingen zijn voorzien van dilatatiestukken en beugels en worden aangesloten op het rioleringsstelsel. De toevoer- en afvoerleidingen zijn gegroepeerd geplaatst in leidingschachten.

SANITAIRE TOESTELLEN

De sanitaire toestellen zijn voorzien van alle kraanwerk, garnituren en toebehoren volgens de gangbare normen en dienen na afspraak gekozen te worden bij onze leverancier.

Het budget van de sanitaire toestellen, kranen en garnituren is:

€ 3.000,00 excl. BTW.

VERWARMING

Per woongelegenhed is een afzonderlijke verwarmingsinstallatie voorzien op basis van een individuele aardgasgestookte gesloten wandketel van een gerenommeerd merk zoals Junkers, Buderus of Renova Bulex.

De besturing gebeurt bij middel van een digitale kamerthermostaat met dag- en nachtrekening geplaatst in de living.

Voldoende plaatstalen radiatoren met individuele thermostaatkraan worden op strategische plaatsen opgehangen teneinde volgend warmtecomfort te garanderen in de diverse ruimtes van het appartement; in de:

- (inkom-)hal en gang: 16°C;
- leefruimte en keuken: 22°C;
- slaapkamers: 18°C;
- badkamer en douchecel: 24°C.





ELEKTRISCHE INSTALLATIE

De elektrische installatie wordt uitgevoerd conform het A.R.A.B., het A.R.E.I. en de voorschriften van de stroom leverende maatschappij. De volledige elektrische installatie wordt gekeurd door een vanwege het Ministerie van Economische Zaken erkend controleorganisme.

De voorziene elektrische installatie omvat:

- de keuring opdat de elektriciteitsmaatschappij de aansluiting op het openbaar net zou kunnen realiseren;
- het verdeelbord zelf met automatische zekeringen, verliesstroomschakelaars en een informatiefiche over de stroomkringen en zekeringen;
- de leidingen in vloeren en muren ingewerkt, behalve in uw berging en op de ondergrondse verdieping waar ze in opbouw worden geplaatst;
- stopcontacten en schakelaars van het merk Niko;
- data en televisie; de werkelijke aansluiting hiervan op het verdeelnet is niet inbegrepen.

Lichtarmaturen in het gebouw zijn niet in de aanneming begrepen. De hoofdkabels behoren tot de aansluitingskosten ten laste van de koper.

Voor zover de ruimten aanwezig zijn op het basisplan van uw appartement, voorzien wij concreet al het volgende erin:

inkom en nachthal

- 1 lichtpunt op een dubbele richting (betekent: '2 schakelaars om dat lichtpunt te bedienen')

leefruimte

- 2 lichtpunten op een dubbele richting
- 4 enkelvoudige stopcontacten
- 1 dubbel stopcontact
- stroomtoevoer voor uw kamerthermostaat
- 1 stopcontact kabeldistributie
- 1 stopcontact data
- een videofoon van het merk Aiphone of gelijkwaardig aangesloten op de deurpost aan de algemene inkomdeur

keuken

- 1 lichtpunt op een dubbele richting
- 1 enkelvoudig stopcontact
- 1 dubbel stopcontact
- 1 stopcontact voor de vaatwasmachine
- 1 stopcontact voor de oven
- 1 stopcontact voor de kookplaat
- 1 stopcontact voor de dampkap
- 1 stopcontact voor de koelkast

berging

- 1 lichtpunt op een enkele richting
- 1 enkelvoudig stopcontact
- 1 stopcontact voor uw wasmachine
- 1 stopcontact voor uw droogkast
- verdeelbord
- voeding voor de cv-ketel
- voeding voor de ventilatie-unit

terras

- 1 lichtpunt op een enkele richting

- toilet
- 1 lichtpunt op een enkele richting

- badkamer
- 1 lichtpunt op een enkele richting centraal
 - 1 lichtpunt op een enkele richting aan het meubel
 - 1 dubbel stopcontact

- in de eerste slaapkamer
- 1 lichtpunt op een dubbele richting
 - 3 enkelvoudige stopcontacten

- in de andere slaapkamer(s)
- 1 lichtpunt op een enkele richting
 - 2 enkelvoudige stopcontacten

Eventuele afwijkingen en extra's wat betreft uw private elektriciteitsinstallatie zijn bespreekbaar met de bouwheer en de elektricien en dienen minimum 7 dagen vóór aanvang der elektriciteitswerken te worden overeengekomen. Voor supplementen worden volgende eenheidsprijzen exclusief BTW aangerekend, geleverd en geplaatst:

- | | |
|--------------------------------------|----------|
| • schakelaar: | € 95,00 |
| • lichtpunt: | € 95,00 |
| • enkelvoudig stopcontact: | € 105,00 |
| • dubbel stopcontact: | € 125,00 |
| • stopcontact kabeldistributie: | € 125,00 |
| • stopcontact data: | € 125,00 |
| • boring voor spotgat: | € 65,00 |
| • kabelvoorziening per luidspreker: | € 100,00 |
| • 1ste stopcontact in kelderberging: | € 310,00 |
| • dimmermodule: | € 135,00 |
| • schakelmodule in bord: | € 65,00 |
| • voeding 24V: | € 120,00 |
| • leiding voor thermostaat: | € 80,00 |
| • led-TL-armatuur (kelderberging): | € 165,00 |
| • inbouwspot Lunatrix Urban: | € 80,00 |

VLOER- & MUURBEKLEDING

In inkom, nachthal, leefruimte, keuken, berging, toilet, badkamer en (indien aanwezig op het basisplan) doucheruimte wordt een keramische tegelvloer met een handelswaarde van € 24,00/m² excl. BTW voorzien. In al deze ruimten zijn er plinten voorzien met een handelswaarde van € 8,00/m² excl. BTW, behalve in de badkamer, waar wandbetegeling werd aangeboden.

Voor muurtegels in de badkamer wordt een handelswaarde van € 20,00/m² excl. BTW voorzien, voor een betegeling tot 140 cm hoogte. In de douche(s) is een betegeling tot plafondhoogte voorzien.



Eventuele supplementaire plaatsingsprijzen zullen u medegedeeld worden door de leverancier en/ of de bouwheer.

In de slaapkamers wordt enkel een gladde ondervloer voorzien om de kopers de kans te geven zelf te beslissen welke afwerking zij verkiezen (vast tapijt, lino, tegels, laminaat, parket,...).
De raamtabletten worden uitgewerkt in pleisterwerk, met uitzondering van de onderzijde van een schuifraam, waar ofwel de vloerbekleding wordt uitgewerkt tot tegen het raam, ofwel een tablet wordt voorzien afgewerkt in dezelfde vloerbekleding.

TERRASSEN

Op de terrassen worden bv. keramische tegels geplaatst op tegeldragers, door de bouwheer gekozen en passend bij de stijl van het gebouw. Terrassen in sierbeton krijgen deze afwerking niet omwille van het feit dat deze sowieso al prachtig afgewerkt zijn.

BINNENSCHRIJNWERK

De binnendeuren zijn volle kern schilderdeuren. Op aanvraag en op afspraak kunnen ook andere deuren worden gekozen. Eventuele supplementaire kost- en plaatsingsprijzen zullen u ook in dit geval worden medegedeeld door onze leverancier.

De inkomdeur van uw appartement heeft bovendien een brandweerstand van een half uur, veiligheidscilinder, spionoog en vaste bolknop of andere strakke trekker.

KEUKEN

Onze leverancier biedt u een mooie en ruime keuze. Op afspraak kan u langsgaan. Van de keuken wordt voor u een detailplan met computertekeningen gemaakt en indien gewenst neemt men alle technische documentatie van kasten, laden, toestellen en toebehoren met u door.

Het budget van de keuken bedraagt € 7.000 excl. BTW.

AAN U DE KEUZE!

Naast het detailplan krijgt u ook telkens een inzicht in de plaats van het appartement binnen in het gebouw. De oppervlakte van iedere woning wordt berekend tot in de assen der gemene muren. De gevels zijn vol berekend. Oppervlaktes van terras en tuin worden afzonderlijk vermeld. Succes!

Dit lastenboek werd opgemaakt op 22 April 2022 en het bevat 27 genummerde pagina's. Het wordt in twee exemplaren opgemaakt en ondertekend door de koper enerzijds en de verkoper/ makelaar anderzijds. 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.	
Koper en verkoper verklaren tevens dat er geen andere afspraken werden gemaakt dan deze hier vermeld.	
Datum van ondertekening: /...../.....	
Handtekening voorafgegaan door de eigenhandig geschreven melding "gelezen en goedgekeurd"	
De koper	De verkoper (bouwheer)

**WE KIJKEN SAMEN UIT NAAR EEN
BIJZONDER MOOIE BOUWERVARING!**



DISCLAIMER:
Alle beelden geven een sfeerbeeld van de
geplande werken



DISCLAIMER:

Alle beelden geven een sfeerbeeld van de geplande werken

CLARA & AUGUST

