



Residentie 't DORP'

Beverststraat 18 in 3740 Beverst

Architectenvennootschap
Beneens-Heynen bvba
Hasseltsesteenweg 8 bus 1
3540 Herk-de-Stad
013/55.31.56



Bouwheer / promotor
Prof Projects bvba
Kermtstraat 85
3510 Kermt (Hasselt)
011/35.14.00

P R O F
P R O J E C T S

Info en verkoop
ERA Nobis
Veearts Strauvenlaan 2
3540 Herk-de-Stad
011/35.14.00 · nobis@era.be

Algemene inlichtingen

Naam: **Residentie 't DORP** zal opgericht worden pal in het centrum van Beverst recht tegenover de kerk, met op wandelafstand een ruim aanbod aan centrumvoorzieningen zoals een kleuter- en lagere school, een voor- en naschoolse kinderopvang, een sporthal, jeudlokalen, een supermarkt, bank, dokterspraktijk, verschillende horeca -zaken en meerdere toeristische bezienswaardigheden, zoals o.a. het Kasteel van Schoonbeek (oorspronkelijk een versterkte kasteelhoeve, beschermd door moerassen en een slotgracht. waar je kan wandelen of fietsen -tussen knooppunten 105 en 106- via de indrukwekkende platanendreef. Men waant zich hier in het hartje van de Languedoc...)

Met dit uniek project wensen we en authentieke uitstraling te geven aan een mooi wooninbreidingsproject, aansluitend en in harmonie met **Residentie ROXY**, een naburig project van Prof Projects bvba dat quasi gelijktijdig wordt opgericht. Het project is gelegen langs een interessante verkeersader in het centrum van Limburg, in het midden tussen Bilzen-Centrum en Diepenbeek (op telkens 5 km van diens opritten naar de E313), waardoor deze strategische locatie een prima uitvalsbasis vormt, o.a. tussen de centrumsteden Hasselt (± 10 km) en Maastricht (± 15 km).

Project: **Residentie 't DORP** wordt opgericht in een hedendaagse, tijdloze architectuur met toepassing van duurzame materialen. De subtiele afwisseling en toepassing van verschillende gevelstenen, in combinatie met de vernieuwende toepassing van buitenschrijnwerk, resulteert in een beeldbepalend, maar beheerst architectuurproject. De weldoordachte organisatie en indeling van de grondplannen, dragen bij tot een zeer aantrekkelijke woonaccommodatie.

Residentie 't DORP is een uitgesproken energiezuinig en standingvol gebouw waarbij een laag energie label, m.b. de BEN-norm (**<E30**) wordt gehaald, met toepassing van hernieuwbare energiebronnen (fotovoltaïsche zonnepanelen voor private toepassing) en een balansventilatie type D met warmterecuperatie (waardoor raamroosters worden vermeden, tevens ten gunste een optimale akoestisch isolatie van het omgevingslawaai). Hierdoor bekomt de koper een **korting op het KI van 50%** over een periode van 5 jaren! Mits een bijkomende investering van 5.000 euro (i.f.v. een LW warmtepomp en/of extra zonnepanelen) kan je als koper kiezen voor een **E<20**, wat resulteert in een korting op het KI van 100% over een periode van 5 jaar.

Het inbreidingproject, gelegen tussen centrumstraten, huisvest enerzijds **6** appartementen langs de Beverststraat, elk voorzien van een ruim terras en private tuinen aan de gelijkvloerse appartementen, en anderzijds **2** half-open-woningen met eigen inpandige garages langs de Zonhoevestraat.

Het gelijkvloerse appartement heeft een private inkom met vestiaire, nachthal met 2 slaapkamers, toilet, badkamer, berging en een leefruimte met open keuken. Dit appartement heeft een ruim zuid-westgericht terras (deels overdekt) en een private tuin.

De **3** appartementen op verdiep. 1 hebben een private inkom met vestiaire, nachthal met 2 slaapkamers, toilet, badkamer, berging en een leefruimte met open keuken en een ruim zuid-west-gericht terras (deels overdekt), met zicht op een gemeenschappelijke zone achteraan

De **2** appartementen op het 3^{de} (dak) verdiep. hebben een private inkom met vestiaire, nachthal met 2 slaapkamers, toilet, badkamer, berging en een door-zon-leefruimte met open keuken aan een ruim zuid-westgericht terras, tevens met zicht op een gemeenschappelijke zone achteraan

De **2** half-open woningen met overdekte inkomzone, ruim terras een private tuin aan de achterzijde, hebben een inkomhal met vestiaire en toilet, een door-zon-leefruimte met open keuken, een ruime berging, een inpandige garage + fietsenberging; op de verdieping situeren zich 3 slaapkamers, een badkamer en aparte toilet. Tevens is een toegankelijke zolderruimte voorzien.

Kantoor Hasselt

Kempische Steenweg 398 - 3500 Hasselt

Kantoor Zonhoven

Heuvenstraat 102 A - 3520 Zonhoven

Kantoor Herk-de-Stad

Veearts Strauvenlaan 2 - 3540 Herk-de-Stad

Kantoor Alken

Hoogdorpsstraat 20A – 3570 Alken

In de ondergrondse parking zijn **15** parkings (waarvan 1 mindervalide-), **8** private kelderbergingen , gemeenschappelijke afvalberging en stalling voor **24** fietsen voorzien. Deze ondergrondse parking sluit aan bij de parkeerkelder van **residentie ROXY** en is ook via deze gemeenschappelijke hellende inrit bereikbaar

Alle private + gemeenschappelijke ruimtes voldoen aan de kwaliteitsvoorschriften van de vigerende woonverordening. De toegankelijkheid voor mindervaliden in de appartementen is verzekerd d.m.v. 1 ruime gemeenschappelijke inkomhal, rekening houdend met opstelruimtes voor rolstoelen en een rolstoel-toegankelijke lift.

1. Voorafgaandelijke opmerking

De koper verklaart kennis te hebben genomen en akkoord te gaan met de alg. verkoopvoorwaarden gevoegd bij de basisakte.

2. Ruwbouwwerken

2.1. Grondwerken

2.1.1. Graafwerken en aanvullingen

De grondwerken worden aangepast aan de aard van de bodemgesteldheid. De eventuele beschoeiingen worden uitgevoerd overeenkomstig de stabiliteitsstudie van de aangestelde ingenieur. De werken omvatten alle grondwerken nodig voor het uitgraven van de kelder, de funderingen, de rioleringen, e.a. Verder is het aanvullen van de grond rond de kelder en het afvoeren van de overtollige grond voorzien.

2.1.2. Aardingselectrode

Een blanke geleider (rood koper) wordt uit één lengte geplaatst rond het gebouw, onder de funderingen. Deze is af te dekken met zand. De twee uiteinden worden omhoog gebracht ter hoogte van de elektriciteitsmeters in de daar voor voorziene gemeenschappelijke tellerruimtes. Levering en plaatsing volgens de jongste uitgave van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI). (KB.10.03.81 – BS 20.04.81).

2.2. Funderingen

Het gebouw wordt gefundeerd overeenkomstig de studie van de ingenieur en dit op basis van uitgevoerde grondproeven. Het ereloon van de ingenieur en de grondproeven zijn ten laste van de bouwheer.

2.3. Rioleringen

2.3.1. Algemene bepalingen

Alle rioleringen en aansluitingen worden uitgevoerd in harde PVC, BENOR gekeurd en conform de gemeentelijke bepalingen. De toezichtskamers zijn eveneens uit te voeren in harde PVC, BENOR gekeurd of gemetseld. De riolering zal na uitvoering worden gekeurd door een erkende keurder.

2.3.3. Nutsleidingen

Uit te voeren volgens de voorschriften van de bevoegde nutsmaatschappijen. Bij het storten van de funderingen worden buizen met de nodige diameter in de funderingen aangebracht ten behoeve van de nutsleidingen (gas, water, elektriciteit, tv, telefoon, distributie - ifv internet).

2.4. Betonwerken

De architectuurplannen zijn zuiver informatief. Alle diktes en hoogtes worden aangepast aan de stabiliteitsberekeningen. Alle bouwwerken in beton en de wapening ervan dienen te voldoen aan de desbetreffende Belgische normen. Funderingen, platen, balken en kolommen worden uitgevoerd conform de plannen van de stabiliteitsingenieur.

De dekken van kelder, gelijkvloers, eerste en tweede verdieping worden uitgevoerd in welfsels of breedvloerplaten met opgestorte betonlaag. De kelder wordt uitgevoerd als waterdichte betonnen kuip. De betonvloer wordt glad afgewerkt (gepolierd). Lichte scheurvorming in de vloer en wanden ten gevolge van het drogingsproces worden als normaal beschouwd, tenzij zij waterinfiltratie en/of stabiliteitsproblemen veroorzaken. Als controle op de uitvoering worden alle wapeningen voor het betonstorten nagezien door het ingenieursbureau.

Kantoor Hasselt

Kempische Steenweg 398 - 3500 Hasselt

Kantoor Zonhoven

Heuvenstraat 102 A - 3520 Zonhoven

Kantoor Herk-de-Stad

Veearts Strauvenlaan 2 - 3540 Herk-de-Stad

Kantoor Alken

Hoogdorpsstraat 20A – 3570 Alken

2.5. Bouwwerken in staal

Berekeningen, ontwerp, fabricage, montage en oppervlaktebehandeling gebeuren overeenkomstig de wetgeving, normen en voorschriften ter zake. De controle op de uitvoering van de staalwerken gebeurt door het ingenieursbureau.

2.6. Bovengronds metselwerk

2.6.1. Gevels

De buitengevels worden uitgevoerd in een spouwmuurconstructie. Bestaande uit een draagmuur, een thermische isolatie, een luchtspouw van 2 cm en een gevelsteen, conform de aanduidingen op de bouwtoelating en goedgekeurd door de architect. Het parament wordt uitgevoerd in grijs genuanceerde gevelstenen - volgens keuze van de architect - welke worden ver metseld en ingevoegd. Het buitenspouwblad is verankerd met gegalvaniseerde spouwankers in de draagmuur.

2.6.2. Dragende binnenmuren

De liftkoker wordt uitgevoerd in volle betonblokken.

De binnenwanden in de kelder worden uitgevoerd in zichtbaar blijvende holle betonblokken. Andere dragende en woningscheidende binnenwanden worden uitgevoerd in gelijkde silicaatsteenelementen of ter plaatse gestort beton. Woningsscheidende wanden worden akoestisch geïsoleerd d.m.v. 5 cm minerale wol.

2.6.3. Vochtisolatie

Onder alle muren wordt, waar nodig, een waterdichte folie of roofing geplaatst.

2.6.4. Thermische isolatie

Algemeen voldoet het gebouw aan de thermisch opgelegde normen.

2.6.5. Akoestische isolatie

Tussen twee naburige appartementen wordt een isolerende, akoestische minerale wol van **5 cm** geplaatst. De vloeren worden eveneens speciaal akoestisch geïsoleerd (zie verder art.7).

2.6.6. Verluchtingen

Rook- en verluchtingskanalen voldoen aan de EPB-norm.

Er wordt **ventilatiesysteem D** toegepast: een compleet gecontroleerd systeem d.m.v. **balansventilatie**. Hierdoor zal de luchtkwaliteit steeds optimaal zijn. Een ander groot voordeel van balansventilatie is de mogelijkheid tot **warmterecuperatie**. Dit gebeurt door de koude buitenlucht tijdens de wintermaanden te laten kruisen met de warme lucht die afgevoerd wordt. Zo wordt de meerkost van het energieverbruik ruimschoots gecompenseerd met de extra warmtewinning. Door de toepassing van een balansventilatie met warmterecuperatie, worden tevens raamroosters vermeden, wat een **optimaal geluidsccomfort** garandeert inzake akoestische scheiding ten aanzien van de buitenomgeving.

Dampkappen hebben (waar mogelijk) een eigen afvoer.

2.6.7. Terrassen

De terrassen worden uitgevoerd in beton en na de waterdichting bedekt met terrastegels op tegel dragers naargelang de keuze van de architect.

3. **Dakwerken**

3.1 Platte daken en terrassen

Alle dakbedekkingen worden uitgevoerd door een gespecialiseerde firma. Met deze firma wordt een 10-jarige waarborg afgesloten. Dakisolatie en waterdichte bedekking van de platte daken en terrassen (boven binnenruimtes) worden uitgevoerd in EPDM, conform de plannen van de bouwaanvraag en dit conform de Belgische normen.

Kantoor Hasselt

Kempische Steenweg 398 - 3500 Hasselt

Kantoor Zonhoven

Heuvenstraat 102 A - 3520 Zonhoven

Kantoor Herk-de-Stad

Veearts Strauvenlaan 2 - 3540 Herk-de-Stad

Kantoor Alken

Hoogdorpsstraat 20A - 3570 Alken

4. Buitenschrijnwerk

4.1. Aluminium schrijnwerk

Het buitenschrijnwerk is uit te voeren in thermisch geïsoleerde profielen in **aluminium** en 3-voudig super-isolerende beglazing met een totale U-waarde van max. 0,70 W/m²K. (wat tevens de akoestische waarde verbetert). Zonnewerende beglazingen zijn voorzien, indien noodzakelijk om het beoogde E-peil te behalen. De profielen zijn van allereerste kwaliteit en garanderen een goede dichtheid voor water, lucht en geluid. Zij zullen bestand zijn tegen al de normale atmosferische invloeden en zijn bovendien onderhoudsarm.

Vormgeving en kleur worden door de architect bepaald conform de bouwtoelating. Het is onmogelijk om individuele wijzigingen aan te brengen. De ramen worden geplaatst met compribanden en het geheel wordt nadien vakkundig dichtgespoten met een gekleurde PUR-kitvoeg teneinde een perfecte dichting te waarborgen. Alle details volgens de voorschriften van het WTCB.

4.2. Terrasleuning en –scheidingen

Voorzien in beglaasde en/of metalen borstweringen (type en kleur te bepalen door de architect).

4.3. Raamdorpels

Alle dorpels, zowel voor de ramen als deuren, worden voorzien in blauwe hardsteen, gemoffelde aluminium of metaalplaat (boven pas 0), afhankelijk van de situatie, architectonische detaillering en de esthetische voorkeur van de architect. Ter plaatse van de terrassen worden geen dorpels voorzien maar waterdichtings slabben welke hermetisch worden verlijmd aan de dakdichting.

5. Binnenschrijnwerk

Alle binnenschrijnwerk (omlijstingen, toegangsluiken, ...) wordt uitgevoerd in afgewerkte, schilderklare materialen. Gordijnkasten zijn niet voorzien.

5.1. Deuren

5.1.1. Kelder en appartementen – binnendeuren

Er worden standaard schilderdeuren voorzien, van het type tube-spaan, met een waarde van **€ 250,00/stuk** geplaatst, particuliere prijs incl. btw. Het nodige hang- en sluitwerk in geanodiseerd aluminium of in inox inbegrepen.

Alle omlijstingen wordt standaard in mdf uitgevoerd, behalve de kelderdeuren in multiplex met chambranten in meranti. De koper is vrij om eventueel andere binnendeuren te kiezen bij de leverancier PORTA NOVA te Hasselt.

5.1.2. Appartementen – buitendeuren

De toegangsdeuren naar de appartementen en de kelder hebben een brandweerstand conform de eisen van de brandweer. De voordeur van het appartement is voorzien van een vol deurblad, 3-puntsluiting, veiligheidscilinder, spionoog, inbraakwerend afdekplaatje en slot. Het nodige hang- en sluitwerk in inox is inbegrepen.

6. Bepreisteringen

6.1. Binnenbepreistering

Er wordt pleisterwerk of spuitpleister voorzien op alle muren en plafonds. Gemetste muren worden vlak bepleisterd (behalve de binnenmuren in de kelder welke worden uitgevoerd in zichtbaar blijvende betonblokken). De ramen worden uitgepleisterd. De aandacht dient erop gevestigd dat er kleine barstjes kunnen optreden te wijten aan de zetting van het gebouw of verschillende krimp van de materialen. Deze barstjes kunnen door de schilder, in opdracht van de koper, gedicht worden, net voor het uitvoeren van de schilderwerken. Eventuele scheurvorming kan ontstaan door de werking van het gebouw, maar dit kan geen reden zijn om de voorlopige of definitieve aanvaarding te weigeren of enige betaling achter te houden. Eventuele verlaagde plafonds worden in gyprocbeplating afgewerkt.

7. Ondervloeren, vloeren en muurtegels

7.1. Ondervloeren

Teneinde een optimale akoestische isolatie te bekomen wordt de ondervloer opgebouwd uit twee lagen: een thermisch, isolerende uitvullingslaag, waarop een akoestische scheidingsmat en een zand-cement ondervloer wordt geplaatst.

Kantoor Hasselt

Kempische Steenweg 398 - 3500 Hasselt

Kantoor Zonhoven

Heuvenstraat 102 A - 3520 Zonhoven

Kantoor Herk-de-Stad

Veearts Strauvenlaan 2 - 3540 Herk-de-Stad

Kantoor Alken

Hoogdorpsstraat 20A – 3570 Alken

7.1.1. Ondervloer - geluidsisolatie

De appartementsvloeren (ook op het gelijkvloers) worden over hun gehele oppervlakte voorzien van geluidsisolatie. Aan de zijkanten wordt een elastische randstrook tegen de muren geplaatst tot de hoogte van de plint. De stenen plinten worden afgekit aan de onderzijde. Deze plaatsingswijze als "zwevende vloer" verhindert de contactgeluiden tussen de verdiepingen.

7.1.2. Ondervloer – zand-cement

De eigenlijke ondervloer bestaat uit een zand-cement mengsel eventueel verstevigd met een vezelwapening. De dikte wordt bepaald door de architect.

7.2. Vloerbekleding

7.2.0. Keldervloer

Wordt uitgevoerd in gepolierde betonvloer.

7.2.1. Appartementen – vloerbedekking

De tegels en vloeren worden gekozen bij leverancier LINEA te Paal (Beringen). Gezien de coördinatie en de juiste maatvoering de verkoper toebehoren, is het niet toegestaan zelf de aankoop, noch de plaatsing te verzorgen zonder uitdrukkelijke schriftelijke overeenkomst met de verkoper. De waardes die hierna vermeld worden zijn steeds de handelswaarde in de toonzaal van de leverancier inclusief btw. De definitieve keuze v/d vloeren, plinten, wandtegels en vloerbekleding gebeurt door de koper, bij een handelaar door de bouwheer nog aan te duiden.

De vloertegels worden voorzien om gekleefd te worden op de chape. Er worden keramische tegels voorzien (met uitzondering van de slaapkamers) met een handelswaarde v. **€ 40,00/m²** incl. btw (incl. 8% snijverlies)

De plaatsing is inbegrepen in de aankoopprijs v/h appartement, voor zover het gekozen formaat tussen 30/30 en 45/45 is en de tegels recht geplaatst worden. Voor eventuele diagonale plaatsing of plaatsing van kleinere of grotere formaten of gerectificeerde tegels of plaatsing op vloerverwarming kan een supplementaire prijs gevraagd worden. Standaard worden de vloertegels grijs ingevoegd met een cementspecie. De keramische plinten worden afgekit aan de onderzijde

Vloeren en plinten worden niet doorgeplaatst onder keukenmeubels, baden of eventuele stortbaden.

In de slaapkamers wordt een vloerbekleding van laminaat voorzien met een particuliere prijs van **€ 30,00/m²** incl. btw. De plaatsing is tevens inbegrepen in de aankoopprijs van het appartement.

7.2.2. Appartementen – plinten

Bij de tegelvloeren is een stenen plint voorzien, uitgezonderd bij wanden met muurtegels, met een particuliere prijs van **€ 12,00/lopende meter** incl. btw. De plinten zijn in alle ruimtes voorzien. De tegels worden verzaagd uit de vloertegels (met gezaagde zijde aan de onderzijde). Voor maatplinten met een vol geglaazuurde bovenrand kan een suppl. worden gevraagd. In de slaapkamers is een houten plint voorzien met een particuliere prijs van **€ 12,00/meter** incl. btw.

7.2.3. Appartementen

Tussen 2 verschillende vloerwerkingsmaterialen wordt een overgangsprofiel voorzien in aluminium. Tussendorpels in natuursteen kunnen worden geplaatst mits meerprijs (**€ 100,00/st.** incl. btw).

7.2.4. Raamtabletten

Worden uitgevoerd in natuursteen of composiet van 2 cm dikte volgens keuze van de architect.

Kantoor Hasselt

Kempische Steenweg 398 - 3500 Hasselt

Kantoor Zonhoven

Heuvenstraat 102 A - 3520 Zonhoven

Kantoor Herk-de-Stad

Veearts Strauvenlaan 2 - 3540 Herk-de-Stad

Kantoor Alken

Hoogdorpsstraat 20A – 3570 Alken

7.3. Wandtegels: badkamer

De wanden ter hoogte van bad en douche worden afgewerkt met keramische wandtegels, tot volledige plafondhoogte. Er wordt een standaard muurtegel voorzien, minimale grootte 15 x 15 cm, maximale grootte 45 x 45 cm met een particuliere prijs van **€ 30,00/m²** incl. btw, tevens nog aan te duiden door de bouwheer. Plaatsing is inbegrepen in de aankoop prijs van het appartement, met dien verstande dat de kortste zijde van de wandtegels niet kleiner is dan 15 cm en de grootste zijde niet groter dan 45 cm, zoniet kan een supplementaire plaatsingsprijs gevraagd worden. Tevens zullen speciale plaatsingspatronen, speciale voegen en natuursteen kunnen verrekend worden. Wandtegels in het apart toilet en boven het lavabo-meubel zijn niet voorzien.

7.4 Traphal

De traphallen worden afgewerkt in keramische tegels 60x60cm; de gemeenschappelijke trap in analoge keramische tegels lengte 90cm (volgens keuze van de architect).

8. Metaalwerken

8.1. Trapleuning

Uitgevoerd in gemoffeld aluminium, gemoffeld staal of inox, volgens aanduiding op de plannen

8.2. Huisnummers en brievenbus

De brievenbussen en het videfoon geheel zijn voorzien en worden geplaatst volgens de richtlijnen van de architect.

9. Keukens

Het keukenmeubilair wordt vervaardigd uit hoogwaardige en weerstandbiedende materialen. De aanduidingen op de plannen zijn louter illustratief. Voor elk appartement wordt individueel een voorstel uitgewerkt. De keukens worden gekozen bij leverancier KOOKHUIS te Kortesseem voor een particuliere prijs van **€ 9.000,00** incl. btw.

De prijs is de particuliere prijs voor de levering en de plaatsing van de keuken inclusief toestellen, incl. btw, zoals in de toonzaal geprijsd.

10. Sanitair

Per appartement is er een afzonderlijke installatie op de hoofdleiding met persoonlijke meter in de kelder voorzien.

10.1. Leidingen

Per woning is een individuele installatie voorzien. Alle warm- en koudwaterleidingen zijn voorzien.

De warmwaterleidingen worden geïsoleerd waar nodig. Elk toestel heeft een toevoer van warm en koud water, behalve de aansluiting voor de wasmachine, handwasbakje in het toilet, de gemeenschappelijke kranen in de kelder en de buitenkranen. De warmwaterbereiding gebeurt met de gaswandketel van de centrale verwarming.

Alle aanvoerleidingen zijn voorzien in kunststof. Alle afvoerleidingen zijn in hard PVC of PE.

Voeding voorzien voor volgende aftakpunten:

	ww	kw	afvoer
- 1 keukengootsteen	x	x	x
- 1 bad of douche	x	x	x
- 1 lavabo badkamer	x	x	x
- 1 hang-wc		x	x
- 1 handwasbakje		x	x
- 1 wasmachine		x	x
- 1 wandketel cv	x	x	x
- 1 buitenkraan tuin gelijkvloers appartement		x	

Er is één gemeenschappelijke tapkraan voorzien die gevoed wordt d.m.v. een regenwaterpomp (in de keldergarage).

Kantoor Hasselt

Kempische Steenweg 398 - 3500 Hasselt

Kantoor Zonhoven

Heuvenstraat 102 A - 3520 Zonhoven

Kantoor Herk-de-Stad

Veearts Strauvenlaan 2 - 3540 Herk-de-Stad

Kantoor Alken

Hoogdorpsstraat 20A - 3570 Alken

10.2. Toestellen

De aanduidingen van de toestellen op de plannen zijn louter illustratief. De sanitaire toestellen (hang-wc, handwasbakje, lavabomeubel, bad en/of douche met toebehoren) worden gekozen bij leverancier LAMBRECHTS te Hasselt en hebben een totale particuliere prijs van **€ 4.200,00** incl. btw zoals geprijsd in de toonzaal. Het ophangstelsel voor het toilet zit in het budget van de sanitaire toestellen.

Plaatsing van de toestellen is inbegrepen, behalve het eventueel inbouwen van inbouwkraanwerk. Alle toestellen worden voorzien van het nodige kraanwerk. Alle voorgestelde toestellen, kraanwerk en badkamermeubels zijn te bezichtigen bij de door de verkoper voorgestelde leverancier.

11. Elektrische installaties

11.1. Algemeenheden

De elektrische installatie voldoet aan de wettelijke bepalingen van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installatie (AREI) aangevuld met de voorschriften van de stroomleverancier.

11.2. Leidingen

De leidingen worden zoveel als mogelijk ingewerkt, behalve in de kelder en het zichtbaar metselwerk. Een individueel verdeelbord met automaten en 2 differentieel schakelaars is aanwezig in elk appartement.

11.3. Schakelaars

De schakelaars zijn van een gekeurd type dat voldoet aan de voorschriften terzake (kleur: wit / merk: NIKO Original). De normale plaatsing gebeurt op 1,10 m boven de pas.

11.4. Contactdozen

De contactdozen zijn van een gekeurd type dat voldoet aan de voorschriften terzake (kleur: wit / merk: NIKO Original). De plaatsing gebeurt normaal op ± 30 cm boven de afgewerkte pas, behalve waar anders vermeld op de plannen. Er wordt tevens één stopcontact voorzien op het privaatieve buitenterras.

11.5. Verlichtingstoestellen

11.5.1. In de gemeenschappelijke ruimtes, zoals traphal, circulatiezones, ondergrondse parking en tellerruimtes worden armaturen voorzien, conform keuze van de architect. Er worden spatvrije buitenarmaturen voorzien - conform keuze architect - aan de toegang tot het gebouw.

11.5.2. Privaatieve buitenverlichting

Eveneens wordt één spatvrij buitenarmatuur voorzien - conform keuze architect - op ieder buitenterras (in ieder geval analoog voor alle zichtbare terrassen).

11.5.3. Gemene delen

Er wordt een verlichting met ingebouwde IR sensor voorzien in de traphallen en gemeenschappelijke kelder- en parkingzones. In de private kelderbergings zullen de lichtpunten voorzien worden van een schakelaar. Noodverlichting en brandmelding wordt voorzien volgens de geldende brandvoorschriften.

11.6. Voorzieningen in de appartementen

Volgende lichtpunten, bedieningen en stopcontacten zijn voorzien:

Slaapkamers

1 lichtpunt en 1 bediening (één slaapkamer is voorzien van 2 bedieningen, 1 tv-aansluiting en 1 data RJ45)
3 enkele stopcontacten

Kantoor Hasselt

Kempische Steenweg 398 - 3500 Hasselt

Kantoor Zonhoven

Heuvenstraat 102 A - 3520 Zonhoven

Kantoor Herk-de-Stad

Veearts Strauvenlaan 2 - 3540 Herk-de-Stad

Kantoor Alken

Hoogdorpsstraat 20A - 3570 Alken

Privatieve inkomhal

2 lichtpunten en 2 bedieningen

Nachthal

2 lichtpunten en 2 bedieningen

1 stopcontact

Badkamer

1 lichtpunt en 1 bediening

1 stopcontact of voeding lavabomeubel

Toilet

1 lichtpunt en 1 bediening

Berging

1 lichtpunten, 1 bediening

1 stopcontact diepvriezer

1 stopcontact voor CV ketel

1 stopcontact wasmachine

1 stopcontact droogkast

1 stopcontact verluchting

Woonkamer

2 lichtpunten en 3 bedieningen

1 wachtbuis thermostaat

1 dubbel stopcontact

4 enkele stopcontacten

1 stopcontact radio-tv

2 stopcontacten data RJ 45 (telefoon/internet)

Keuken

1 lichtpunt en 1 bediening

2 dubbele stopcontacten

1 stopcontact microgolfoven

1 stopcontact koelkast

1 stopcontact dampkap

1 stopcontact kookplaat

1 stopcontact vaatwasser

Terras

1 lichtpunt, 1 bediening en 1 stopcontact

Kelderberging

1 voedingskabel tot in kelder

1 lichtpunt en 1 bediening

1 stopcontact

De installatie wordt gekeurd door een erkend controle-organisme.

De installatie wordt opgeleverd zonder verlichtingsarmaturen in de private delen.

De kosten voor meters, aansluiting van alle nutsvoorzieningen zijn ten laste van de koper en worden gefactureerd aan een forfait prijs van 2.500,00 euro excl. BTW

Kantoor Hasselt

Kempische Steenweg 398 - 3500 Hasselt

Kantoor Zonhoven

Heuvenstraat 102 A - 3520 Zonhoven

Kantoor Herk-de-Stad

Veearts Strauvenlaan 2 - 3540 Herk-de-Stad

Kantoor Alken

Hoogdorpsstraat 20A - 3570 Alken

11.7. Speciale technieken

11.7.1. Videfoon

Een volledige videfooninstallatie bedient alle appartementen, gecombineerd met een deurbel aan elke appartementsdeur met een ander belgeluid dan dit van het buitenstation. De installatie opent het elektrisch slot van de sasdeur op het gelijkvloers. Thv de rechtstreekse toegang naar het gelijkvloers appartement rechts wordt enkel een deurbel voorzien.

11.7.2. Telefoon

Plaatsaanduiding volgens plan. Er wordt een inbouwdoos met leiding UTP cat 5e en RJ45 stopcontact voorzien. De werkelijke aansluiting aan het telefoonnet of routers zijn niet inbegrepen.

11.7.3. Radio- en tv-distributie

Plaatsaanduiding volgens plan. Er wordt een inbouwdoos met coax-leiding geplaatst en een standaard stopcontact voor televisie. De werkelijke aansluiting (en leidingen) aan het verdeelnet alook tv-splitter zijn niet inbegrepen.

12. Verwarmingsinstallatie

Per appartement is een individuele centrale verwarming voorzien d.m.v. een condenserende HR-gasketel, welke tevens het warm water bereidt d.m.v. het doorstroom-principe. De individuele gasmeters bevinden zich in de kelder. In de leefruimte, keuken, inkomhal, nachthal, badkamer en slaapkamers wordt vloerverwarming voorzien. De temperatuur in de slaapkamers kan individueel worden geregeld via eigen thermostaten. Er is geen verwarming voorzien in de berging en het toilet. De vermogens van de vloerverwarming zijn berekend door en op verantwoordelijkheid van de studiedienst van de installateur.

Alle radiatoren zijn ontworpen om volgende temperaturen te bereiken bij een buitentemperatuur van -10° C.

Living en keuken :	22° C
Badkamer :	24° C
Slaapkamers en hal :	18° C

13. Liften

Het gebouw wordt uitgerust met een volledig ingerichte elektrische liftinstallatie, goedgekeurd volgens de wettelijke recente Europese Normen. Aangezien de machinekamer zich in de kelder bevindt, is er voor de appartementen geen hinderlijke geluidsoverlast. Stopplaats voorzien op elke niveau (incl. kelder). De lift is toegankelijk voor rolstoelgebruikers.

14. Schilderwerk

De traphal en de gemeenschappelijke delen worden voorzien van een grond- en afwerkingslaag. Schilderwerken van privatieve gedeelten zijn niet voorzien en dus ten laste van de kopers. De inkomdeuren van de respectievelijke appartementen worden enkel aan de buitenzijde (zijde traphal) geschilderd in een kleur te bepalen door de architect. De private bergingdeuren in de kelder worden tevens geschilderd.

15. Brandbeveiliging

Het gebouw voldoet aan de Belgische normen inzake brandveiligheid. Alle door de wet voorgeschreven voorzieningen met betrekking tot brandvrije deuren, noodverlichting, brandhaspels en brandblussers zullen geplaatst worden en dit op aanwijzing van de brandweer.

16. Omgevingswerken

Terrassen aan de appartementen: bevoering met keramische terrastegels volgens keuze door de architect. Op de gelijkvloerse terrassen worden betonnen klinkers of dallen voorzien. Wegen, parkings en toegangspaden uit te voeren in waterdoorlatende klinkers, grasdallen, dolomiet of kiezel volgens het inplantingsplan van de architect. De groene zones worden voorzien van gazon of aangeplant met hagen en bodembedekkers volgens aanduiding op het inplantingsplan.

De private tuinen achteraan worden gescheiden door paal- en draadafsluiting (180 cm hoog) met klimopbegroeiing.

Kantoor Hasselt

Kempische Steenweg 398 - 3500 Hasselt

Kantoor Zonhoven

Heuvenstraat 102 A - 3520 Zonhoven

Kantoor Herk-de-Stad

Veearts Strauvenlaan 2 - 3540 Herk-de-Stad

Kantoor Alken

Hoogdorpsstraat 20A - 3570 Alken

17. Zetting

De krimp- en zettingsbarsten, veroorzaakt door de normale zetting van het gebouw zijn enerzijds geen reden tot uitstellen van betaling en anderzijds ressorteert dit niet onder de verantwoordelijkheid van de bouwheer, de ingenieur en de architect. Het gaat immers om een verschijnsel inherent aan de natuur van het gebouw.

18. Oplevering

Het geheel wordt bezemschoon opgeleverd, alle puin en afval wordt verwijderd. Voor het overhandigen van de sleutels zal de koper het saldo hebben betaald. Door het betrekken van het appartement aanvaardt de koper een stilzwijgende overname.

19. Aansluitingen

De water-, gas-, elektriciteit-, telefoon-, tv distributie- en rioleringsaansluiting, alsmede het plaatsen van de meters blijven ten laste van de kopers, ieder voor zijn appartement. Dit geldt eveneens voor de huur, het verbruik, het vast recht, eventuele keuring, etc.

20. Algemene opmerkingen / bijzondere voorwaarden.

Alle bouwplaatsverzekering

Er wordt door de verkoper een "Alle Bouwplaats Verzekering" afgesloten tijdens de werken, die bovendien uitgebreid wordt met een waarborgperiode van 2 jaar vanaf de aanvaarding.

Documenten

Plannen, lastenboek, betonstudie en detailplannen vullen elkaar aan voor de technische zijde.

De verkoopsovereenkomst, het onderhavig lastenboek en de plannen vullen elkaar aan. Indien er zich tegenstrijdigheden voordoen dan gelden de documenten in de volgorde zoals hierboven vermeld. Werken die niet expliciet vermeld staan in voorgaande beschrijving zijn niet in de verkoopsom begrepen. Zo is bijvoorbeeld het meubilair dat getekend staat op de verkoopplannen niet in de verkoopprijs begrepen, evenals verlaagde plafonds en omkastingen (behalve indien noodzakelijk voor het wegwerken van leidingen en kanalen, met uitzondering van deze in de berging), inbouwmeubilair e.d.

Plannen

De architect heeft zijn plannen te goeder trouw opgemaakt op basis van de opmeting van het terrein. Indien kleine verschillen ($\leq 1\%$ van de netto-oppervlakte) met de plannen zouden voorkomen, kunnen die in geen geval aanleiding geven tot welkdanige schadevergoeding dan ook, noch voor de koper, noch voor de verkoper. De afmetingen en de inplanting van de structurele elementen worden bepaald door de raadgevende ingenieur die de stabiliteitsplannen opmaakt. Zichtbare balken en kolommen zullen als normaal worden beschouwd, evenals sommige leidingen, al dan niet vermeld op de plannen. De bouwheer behoudt zich het recht voor wijzigingen die hij of de architect nodig achten aan te brengen aan het lastenboek. Deze wijzigingen zullen geen afbreuk doen aan de kwaliteit.

Materialen

Wanneer de beschreven materialen niet tijdig kunnen geleverd worden door overmacht, door vereisten van de architect of om andere gegronde redenen, kunnen de bouwheer en de architect sommige materialen vervangen door gelijkwaardige materialen voor zover dit geen waardevermindering met zich mee brengt.

Erelonen

Het ereloon van de architect en de ingenieur is inbegrepen in de verkoopprijs voor zover wijzigingen gevraagd door de koper geen aanleiding geven tot bijkomende honoraria.

Keuzes

Voor zover de keuzes van de koper dezelfde zijn als de aangeboden producten van de basisafwerking worden de eenheidsprijzen van het basisbudget gehanteerd voor de afrekening. Indien er andere afwerkingen worden gekozen dan wordt hiervoor een aparte prijs offerte opgemaakt waarvoor de koper zijn akkoord moet geven binnen de 15 kalenderdagen. Bij gebrek hieraan, wordt er verondersteld dat de koper alsnog de basisafwerking heeft gekozen. Alleen daarna kan de uitvoering hiervan starten.

Kantoor Hasselt

Kempische Steenweg 398 - 3500 Hasselt

Kantoor Zonhoven

Heuvenstraat 102 A - 3520 Zonhoven

Kantoor Herk-de-Stad

Veearts Strauvenlaan 2 - 3540 Herk-de-Stad

Kantoor Alken

Hoogdorpsstraat 20A - 3570 Alken

Indien tussen het moment van de keuze van de materialen (ook voor de standaard) en/of toestellen en de uiteindelijke levering en plaatsing, deze producten niet meer voorradig zijn, of de prijs aanzienlijk veranderd (10 %), of de reeks is veranderd, dient de koper een nieuwe keuze te maken en zal hiervoor een nieuwe offerte gemaakt worden. Deze keuze dient opnieuw verenigbaar te zijn met de reeds uitgevoerde werken en moet technisch gelijkwaardig zijn aan het vroegere product.

Materialen en toestellen die pas geplaatst kunnen worden nadat de aanvaarding heeft plaats gehad, worden geleverd maar dienen door de koper zelf geplaatst te worden.

De koper aanvaardt dat de verkoper eventueel de voorgestelde leveranciers steeds vrij kan vervangen door andere leveranciers waardoor de koper waar nodig een nieuwe keuze zal maken bij deze nieuwe leverancier.

Leveranciers

<u>Sanitair:</u>	LAMBRECHTS	Gouverneur Verwilghensingel 36	3500 Hasselt	Mevr. Frieda Dumoulin
<u>Keuken:</u>	KOOKHUIS	Hasseltsesteenweg 151	3720 Kortesseem	Dhr. Erik Hören
<u>Deuren:</u>	PORTA NOVA	Stadsheide 35	3500 Hasselt	Dhr. Kim Aerts
<u>Vloeren:</u>	nog te bepalen			

Budgetten

De budgetten voor de keukenmeubelen en –toestellen, de sanitaire toestellen, de vloer- en wandbekledingen en de binnendeuren zijn niet overdraagbaar. Zo mag bijvoorbeeld het budget van de keuken niet gespendeerd worden aan de sanitaire toestellen. Indien de budgetten niet volledig gebruikt worden, dan wordt 80 % van het niet-gebruikte gedeelte aan de koper teruggegeven.

Wijzigingen door de koper

De koper die wenst een verandering aan te brengen aan zijn/haar appartement zal de aanvraag schriftelijk richten tot de bouwheer-promotor. Alle wijzigingen zullen het voorwerp uitmaken van een afzonderlijke overeenkomst tegen voorafgesproken meer- en/of minprijzen. De bouwheer, architect en ingenieur zijn volstrekt vrij al dan niet in te gaan op dergelijke vragen van de koper.

Op grote veranderingswerken kan een meerkost aangerekend worden voor de administratie, uitvoerings- en coördinatiekosten. Wijzigingen worden onmiddellijk na de uitvoering betaald. Belangrijke wijzigingen brengen een verlenging van de uitvoeringstermijn met zich mee. Om de werforganisatie niet te verstoren en om verantwoordelijkheidsproblemen te vermijden zullen enkel aannemers die door de bouwheer zijn aangeduid wijzigingen of meerwerken mogen uitvoeren.

Het is niet toegelaten dat de koper voor het moment van de aanvaarding werken laat uitvoeren zonder de schriftelijke toelating van de verkoper. Het niet naleven van deze verplichting ontslaat de verkoper van alle aansprakelijkheid en borgstelling ten opzichte van de koper voor wat de werken betreft die door de verkoper worden uitgevoerd. De koper wordt erop gewezen dat hij bij werken in eigen beheer het algemeen concept van het gebouw niet mag wijzigen (bijvoorbeeld op vlak van akoestiek, brandveiligheid, stabiliteit, ...) en de voorschriften van de architect en de studieburelen van de verkoper dient te respecteren. Het is aan te raden de architect te raadplegen indien de koper werken wenst uit te voeren.

Het is de koper niet toegelaten rechtstreeks contact te nemen met de uitvoerders van de verkoper en aanduidingen of aanwijzingen aan hen te geven. Alle informatie dient aan de verkoper te worden meegedeeld. Bij gebrek hieraan zal de koper verantwoordelijk zijn voor de eventuele schade hierdoor veroorzaakt.

Handelswaarde

Onder het begrip handelswaarde dient te verstaan "de particuliere toonzaal verkoopprijzen" in de gebruikelijke handel inclusief btw.

Kantoor Hasselt

Kempische Steenweg 398 - 3500 Hasselt

Kantoor Zonhoven

Heuvenstraat 102 A - 3520 Zonhoven

Kantoor Herk-de-Stad

Veearts Strauvenlaan 2 - 3540 Herk-de-Stad

Kantoor Alken

Hoogdorpsstraat 20A – 3570 Alken

Oplevering

Na de verkoop dient de koper aan de verkoper, zijn afgevaardigden, aannemers steeds toegang te verlenen tot zijn kavel om nog eventuele werken of controles uit te voeren tijdens de normale werkuren. De uitvoering v/d resterende punten v/d aanvaarding is niet tijdsgebonden. De verkoper heeft het recht deze punten samen met de andere kavels op te lossen.

Vanaf het moment dat de koper zijn kavel ter beschikking krijgt van de verkoper, is de koper hiervoor integraal verantwoordelijk, ook ten opzichte van derden en dient hij zijn kavel als een goede huisvader te beheren. De verkoper zal ervoor zorgen dat de koper zijn kavel kan bereiken. Gezien er nog werken in de gemeenschappelijke delen aan de gang kunnen zijn en in de naburige kavels, zal de koper de hiermee gepaard gaande hinder moeten aanvaarden. De koper zal zich aan het werfreglement dienen te houden.

Klachten

In geval van slecht weer, vorst e.a. behoudt de architect zich het recht het werk te onderbreken, zonder beroep van de kopers. Voorlopige oplevering, waarborgtermijn en definitieve oplevering: zie akte van verkoop (en/of koop/verkoopbelofte).

In bezitneming

De inbezitname, bestaande uit de overhandiging van de sleutel, zal ter plaatse gebeuren na de staat van bevinding en ontvangst, uitgezonderd op uitdrukkelijke vraag van de koper in welk geval ze als ontvangst en aanvaarden van ontlasting geldt.

Voor het overhandigen van de sleutels zal de koper de volledige koopsom betaald hebben.

Niet inbegrepen in vermelde prijzen

- **registratie en ereloon van de notaris**
- **het leveren, plaatsen en aansluiten van alle meters voor nutsvoorzieningen en alle daaruit voortvloeiende kosten**
- **de overname van de abonnementen met nutsleveranciers**
- **de kosten van verzekeringen, algemene kosten (brandverzekering, syndicus, onderhoud)**
- **opkuis-, schilder- en behangwerk, verlichtingsarmaturen in privatieve delen**

Het is de koper niet toegelaten werken van om het even welke aard, met uitzondering van schilder-, behang- of decoratiewerken, door derden te laten uitvoeren, zonder toestemming van de promotor.

Kantoor Hasselt

Kempische Steenweg 398 - 3500 Hasselt

Kantoor Zonhoven

Heuvenstraat 102 A - 3520 Zonhoven

Kantoor Herk-de-Stad

Veearts Strauvenlaan 2 - 3540 Herk-de-Stad

Kantoor Alken

Hoogdorpsstraat 20A – 3570 Alken

20. Tot slot

Deze brochure is met zorg samengesteld uit de tot op heden beschikbare gegevens en tekeningen van de architect. Definitieve maatvoering is nog niet exact vast te leggen. Het blijft altijd mogelijk, dat er tijdens de verdere voorbereiding en/of de uitvoering van het project wijzigingen worden aangebracht, die noodzakelijk dan wel wenselijk blijken. Deze wijzigingen zullen geen afbreuk doen aan de kwaliteit van de appartementen.

Het op de tekeningen aangegeven meubilair dient uitsluitend ter oriëntatie van de plaatsingsmogelijkheden en zijn, voor zover niet uitdrukkelijk in de omschrijving genoemd, niet in de koopsom inbegrepen.

De in deze brochure opgenomen tekeningen geven een zogenoemde "artist's impression" weer en zijn in een vroegtijdig stadium vervaardigd. Het kan dus voorkomen dat er kleine verschillen zijn tussen de tekeningen en de daadwerkelijke uitvoering. Aan de eventuele verschillen kunnen geen rechten worden ontleend.

De alhier beschreven afwerking heeft voorrang op al de aanduidingen op de plannen, die slechts indicatief zijn.

De verkoops- of optieovereenkomst, in bijlage, wordt in twee exemplaren opgemaakt en ondertekend door de koper en de verkoper.

Elke partij verklaart één 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 eveneens dat er geen andere afspraken werden gemaakt dan deze opgenomen in dit lastenboek.

Datum:

De koper

De verkoper

Kantoor Hasselt

Kempische Steenweg 398 - 3500 Hasselt

Kantoor Zonhoven

Heuvenstraat 102 A - 3520 Zonhoven

Kantoor Herk-de-Stad

Veearts Strauvenlaan 2 - 3540 Herk-de-Stad

Kantoor Alken

Hoogdorpsstraat 20A – 3570 Alken