

COMMERCIEEL LASTENBOEK
RESIDENTIE DE PASTORIE





RESIDENTIE DE PASTORIE

Pastoriestraat 1-3, 1761 Borchtlombeek

HET TEAM

BOUWHEER Roels Projectontwikkeling
Affligemsestraat 443
1770 Liedekerke

ARCHITECT ARK Architecten
Henri Moeremanslaan 70
1700 Dilbeek

VERKOOP TOPO-IMMO bvba
Nieuwstraat 9
9450 Denderhoutem
www.topo-immo.be
ellen@topo-immo.be

NOTARIS Notaris Peter De Schepper
Kappellestraat 13
1760 Roosdaal

**STUDIEBUREAU
STABILITEIT**

**VEILIGHEIDS-
COÖRDINATIE**

**EPB-
VERSLAGGEVING**



RESIDENTIE DE PASTORIE

Pastoriestraat 1-3, 1761 Borchtlombeek

PROJECTBESCHRIJVING

Residentie “DE PASTORIE” zal worden gerealiseerd op een hoekperceel gelegen aan de Kraanstraat en de Pastoriestraat, nabij de centrale dorpskern van de gemeente Borchtlombeek (Roosdaal). Door de optimale indeling van de appartementen en de inplanting van de gebouwen wordt een zeer ruimtelijk gevoel gecreëerd met veel lichtinval. De oriëntatie is zo opgevat dat alle leefruimtes zicht hebben naar het zuiden – zuid-westen. Deze realisatie, gelegen in de kern van de gemeente, met zijn tijdloze en moderne architectuur, past perfect binnen het bestaande weefsel. Het beleid pleit voor verdichting van centrale kernen met kwalitatieve en energiezuinige wooneenheden.

De gebouwen zijn ingeplant in twee volumes verdeeld op het terrein. Een volume op de hoek met de Kraanstraat omvat 4 appartementen en 1 diensten- of kantoorruimte. Het andere gebouw situeert zich langs de Pastoriestraat en omvat 7 appartementen. De zeer ruime terrassen hebben allen een goede bezonning met zicht op de dorpskern, kerk en vergezicht richting de gemeente Liedekerke. De ondergrondse parkeergarage biedt plaats aan 11 parkeergelegenheden en 10 bergingen. Er zijn tevens 6 privaatieve buitenparkings

gelegen voor het gebouw in de Pastoriestraat.

In totaliteit omvat de residentie 2 1-kamer appartementen met een oppervlakte van 65 m² (exclusief terrassen), 5 2-kamer appartementen met een oppervlakte van 90 tot 92 m² (exclusief terrassen) en 4 3-kamer appartementen met een oppervlakte van 104 tot 108 m² (exclusief terrassen). Alle appartementen beschikken over ruime terrassen van minimaal 12 m² tot 32 m².

Het project biedt door zijn ruimtelijke invulling en context, zijn open karakter en situering in het centrum van de gemeente ideale woonomstandigheden met oog voor kwaliteit en functionaliteit. Er werd inzake toegankelijkheid, mobiliteit en interne circulatieruimte voldoende aandacht geschonken aan de actieve oudere. De residentie is gelegen op enkele stappen van de centrale kern van de dorpskom in de nabijheid van winkels en horeca.

U koopt een volledig afgewerkt appartement dat volledig aan uw eisen zal voldoen, zowel qua indeling als inrichting. U kiest uit een ruim assortiment vloeren, deuren, keukens en sanitaire installaties.



RESIDENTIE DE PASTORIE

Pastoriestraat 1-3, 1761 Borchtlombeek





RESIDENTIE DE PASTORIE

Pastoriestraat 1-3, 1761 Borchtlombeek

DE KEUZE VAN DE INPLANTING

Residentie "De Pastorie" is een nieuwbouwproject gelegen nabij het centrum van Borchtlombeek.

- Scholen op wandel- en fietsafstand
- Winkels op wandel- en fietsafstand
- Nabij de uitvalswegen naar Brussel en Ninove
- Oprit E40 op enkele minuten rijden



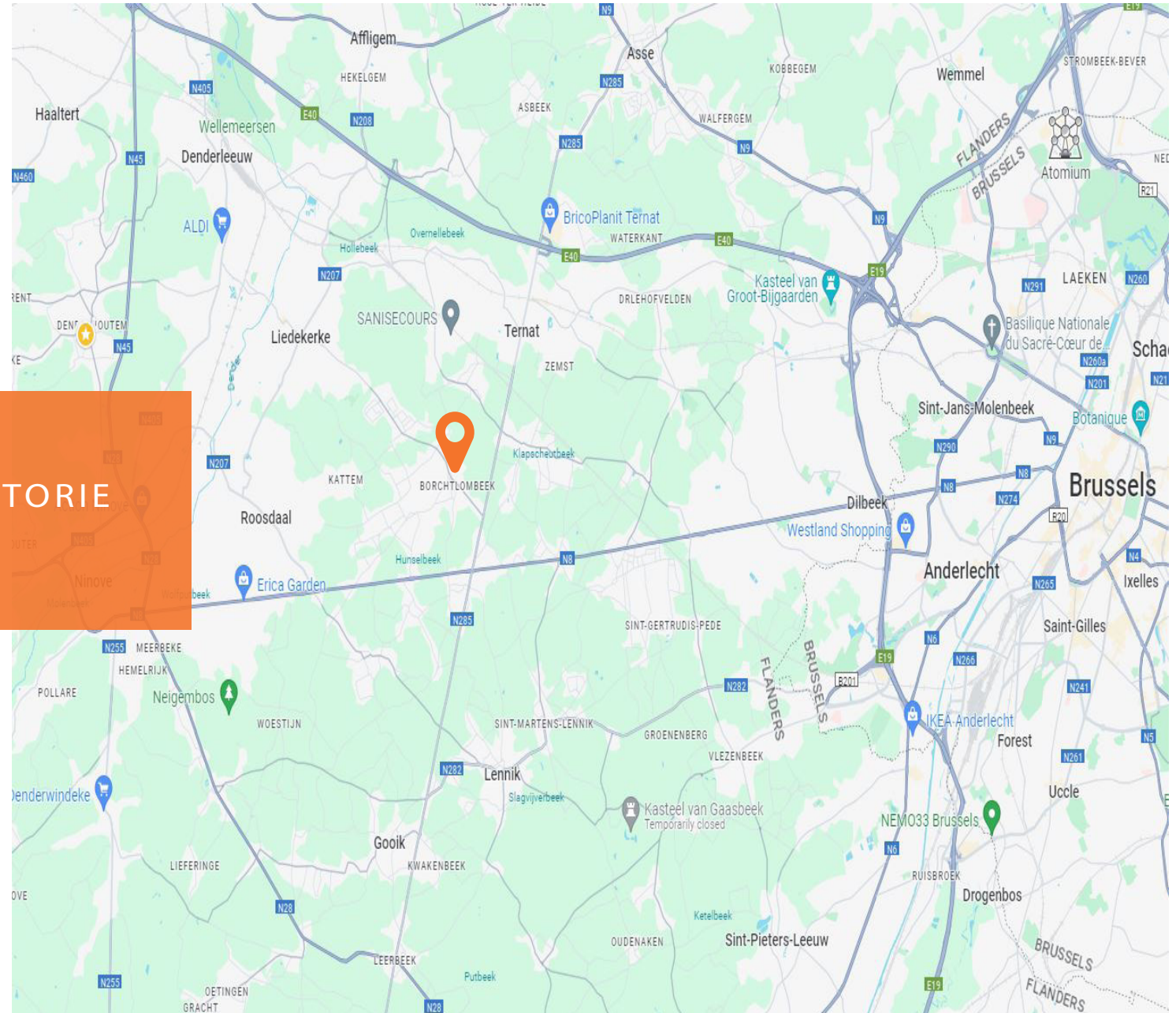
RESIDENTIE DE PASTORIE

Pastoriestraat 1-3, 1761 Borchtlombeek

DE UITSTRALING EN INRICHTING VAN HET GEBOUW

Bij de uitwerking van het project heeft de architect en de bouwpromotor extra aandacht besteed aan:

- Een persoonlijke uitstraling en een hedendaagse look van het gebouw
- Het vermijden van anonimiteit en het creëren van een persoonlijke en huiselijke sfeer
- Maximale functionaliteit van de leefruimtes
- De latere onderhoudskosten zo laag mogelijk te houden door het gebruik van duurzame en onderhoud vriendelijke materialen
- Alle appartementen zijn energiezuinig



RESIDENTIE DE PASTORIE

Pastoriestraat 1-3, 1761 Borchtlombeek



RESIDENTIE DE PASTORIE

Pastoriestraat 1-3, 1761 Borchtlombeek

INDELING

De appartementen worden als volgt onderscheiden:

Blok	Appartement	Slaapkamers	Bewoonbare oppervlakte	Terrassen	Prijs excl. kosten
A	A01	VERKOCHT			
	A02	3	104,25 m ²	14,98 m ²	€ 339.900
	A11	3	107,90 m ²	15,07 m ²	€ 349.900
	A12	3	105,02 m ²	22,45 m ²	€ 349.900
	Kantoor	VERKOCHT			
B	B01	VERKOCHT			
	B02	2	90,03 m ²	24,51 m ²	€ 324.900
	B03	VERKOCHT			
	B04	VERKOCHT			
	B11	VERKOCHT			
	B12	VERKOCHT			
	B13	2	91,32 m ²	13,28 m ²	€ 309.900
Parking en berging	Staanplaatsen vanaf € 20.000 exclusief kosten				
	Bergingen vanaf € 4.500 exclusief kosten				



RESIDENTIE DE PASTORIE

Pastoriestraat 1-3, 1761 Borchtlombeek

BESCHRIJVING DER WERKEN

Dit bestek heeft als doel een zo correct mogelijke beschrijving te geven van het project. Het is vanzelfsprekend dat alle partijen zich hieraan, zo getrouw mogelijk trachten te houden tijdens de realisatie van dit project.

Het blijft echter onmogelijk om alles vooraf tot in details te voorzien, daarom behouden wij ons het recht om van dit bestek af te wijken in zoverre:

- De kwaliteit en het comfortniveau van het appartement daardoor niet nadelig beïnvloed worden
- De uitvoeringstermijn hierdoor niet verlengd wordt
- Dit geen aanleiding geeft tot meerkosten voor de koper

Redenen die tot afwijking van dit bestek aanleiding kunnen geven zijn:

- Wijzigingen die opgelegd worden door de overheid, normen en reglementeringen
- Het optreden van onvoorziene omstandigheden tijdens de uitvoering van het project



RESIDENTIE DE PASTORIE

Pastoriestraat 1-3, 1761 Borchtlombeek

BESCHRIJVING DER WERKEN

1. Voorbereidende werken

Deze omvatten alle werkzaamheden om het terrein bouwrijp te maken, zoals de afbraak van de bestaande woningen, het rooien van bomen en struiken, nivelleren van het terrein, alle noodzakelijke werken om schade aan aanpalende panden te voorkomen,... zodat de werken in de beste omstandigheden kunnen uitgevoerd worden.

2. Grondwerken

De grondwerken zullen uitgevoerd worden tot op de noodzakelijke diepte, overeenkomstig de funderingsstudie.

Alle overtollige grond wordt van het terrein verwijderd. Eventuele grondaanvullingen onder het gebouw zullen uitgevoerd worden met gestabiliseerd zand.

3. Riolering

Het gehele gebouw is voorzien van de vereiste afvoeren conform de reglementering van de lokale

overheden.

De rioleringsbuizen in volle grond zullen uitgevoerd worden in hoogwaardig PVC met BENOR-keuring, inclusief bezoekkamers, reukafsnijders en andere hulpstukken.

4. Stabiliteit

De constructie wordt uitgevoerd volgens de stabiliteitsstudie opgemaakt door de ingenieur. Ook vloerplaten in opgestorte predallen, holle welfsels of ter plaatse bekiste platen en evaluatie van het te verwachten zettingsgedrag zijn studie van de ingenieur.

5. Fundering

Er worden vooraf grondsonderingen (bepalingen van de grondweerstand) uitgevoerd door een geotechnisch laboratorium. De funderingen van het gebouw worden uitgevoerd tot op goede grond en opgevat naar de vereisten volgens de resultaten van de grondsonderingen. De studie van de funderingen behoort tot de opdracht van de ingenieur.



RESIDENTIE DE PASTORIE

Pastoriestraat 1-3, 1761 Borchtlombeek

BESCHRIJVING DER WERKEN

6. Ondergrondse ruwbouwwerken

Het project is voorzien van een ondergrondse parking. De buitenwanden van de kelder worden uitgevoerd, volgens de studie van de ingenieur, in gewapend beton. De overige wanden worden uitgevoerd in volle betonblokken, tenzij anders voorzien in de stabiliteitsstudie, en worden meegaand gevoegd. De ter plaatse gestorte wanden en gepolierde betonplaat in de kelder zijn industriële toepassingen. De kopers zijn ervan op de hoogte dat het polieren van deze plaat gebeurt in het beginstadium van de werf, mogelijke lichte beschadiging/besmeuring, welke geen invloed heeft op de functionaliteit van de gepolierde keldervloer, tijdens de verdere werkzaamheden is dus niet uitgesloten en verondersteld aanvaard te zijn. Het ophangen/ doorvoeren van de leidingen in de kelder kan geen aanleiding geven tot discussies en wordt verondersteld aanvaard te zijn door de koper. De deuren in de kelder zijn, waar vereist volgens het brandweerverslag, branddeuren en voorzien van een pomp.

7. Bovengrondse ruwbouwwerken

De dragende structuur, vloerplaten, balken worden uitgevoerd in gewapend beton, eventueel aangevuld met stalen balken of kolommen waar nodig, alles uit te voeren overeenkomstig de gespecialiseerde stabiliteitsstudie.

De wanden worden uitgevoerd in volle betonblokken, silicaat metselwerk of snelbouwmetselwerk (PLS 500).

De scheidingswanden in de appartementen tussen de verschillende lokalen worden uitgevoerd in metselwerk of gipsblokken. Snelbouwsteen wordt vervangen door betonwanden of wanden in betonsteen op de plaatsen die door de stabiliteitsstudie aangeduid worden. De wanden tussen de woongedeelten en traphal van het appartementsgebouw worden uitgevoerd in dubbel metselwerk en voorzien van isolatie.

De gevels worden waar aangegeven op de plannen uitgevoerd met buitenspouwblad, in hoogwaardige gevelbaksteen of sierpleister, een thermisch geïsoleerde spouw en een binnenspouwblad in



RESIDENTIE DE PASTORIE

Pastoriestraat 1-3, 1761 Borchtlombeek

BESCHRIJVING DER WERKEN

silicaatmetselwerk, snelbouwmetselwerk of gewapend beton, aan de binnenzijde te bepleisteren. Het gevelmetselwerk wordt achteraf opgevoegd met een voegmortel in een kleur aangepast aan de kleur van de gevelsteen of volgens keuze van architect.

Alle bijhorende werken, zoals vochtisolering, verloren bekistingen, balken, lateien, voegwerken, enz. zijn inbegrepen.

8. Kokerleidingen

De kokers worden geplaatst in de daartoe bestemde gemetselde schachten. In deze schachten worden ook de hoofdkabels elektriciteit, de hoofdafvoerleidingen van sanitair en andere leidingen geplaatst. Het verluchtingssysteem is van het type C+ EVO II. Dit betreft aanvoer van verse buitenlucht via discrete 'invisivent' roosters en afvoer van gebruikte binnenlucht uit natte cellen, op intelligente en mechanische wijze. Individuele technische installaties worden zoveel mogelijk in de berging geplaatst. Deze installaties worden hier niet verder afgewerkt

en blijven in het zicht. Het ophangen/ doorvoeren van technische leidingen/ kanalen ter hoogte van de berging kan geen aanleiding geven tot discussies en wordt verondersteld aanvaard te zijn door de koper.

9. Dakwerken

De gebouwen zullen afgewerkt worden met platte daken die uitgevoerd zullen worden in EPDM of gelijkwaardige materialen. Alle nodige afwerkingsdetails om een volledige waterdicht dak met andere materialen te verzekeren zijn inbegrepen.

10. Regenwaterafvoer

De afvoerbuizen voor regenwater worden voorzien in een zink-legering (PE op de terrassen).

Alle nodige afwerkingdetails om een correcte plaatsing te verzekeren zijn inbegrepen.



RESIDENTIE DE PASTORIE

Pastoriestraat 1-3, 1761 Borchtlombeek

BESCHRIJVING DER WERKEN

11. Buitenschrijnwerk

Het buitenschrijnwerk bestaat uit aluminium raamprofielen met thermische onderbreking, gemoëffeld in een nader te bepalen standaard RAL-kleur volgens keuze architect. De ramen worden uitgerust met verbeterde isolerende (k-waarde 1,0 W/m²K) dubbele beglazing, helder glas, voorzien van de nodige gelaagdheid om te voldoen aan de voorgeschreven veiligheidsnormen (3-dubbele beglazing in optie, prijs te bekomen bij de makelaar).

Elk opendraaiend raamgeheel is voorzien van één kipstand. Schuiframen zijn voorzien van een handgreep aan de binnen- en buitenzijde. In functie van het EPB-verslag zullen ventilatieroosters aan de ramen voorzien worden. Conform deze studie kan het noodzakelijk zijn om maatregelen te treffen die oververhitting tegen gaan.

Vliegenramen en -deuren zijn niet voorzien maar zullen ten gepaste tijde worden voorgesteld aan de koper.

De toegangsdeur naar het privaat appartement is

aan de buitenzijde voorzien van een vaste deurknop of deurtrekker, heeft een driepuntveiligheidsslot en is niet voorzien van een deuropomp. De toegang naar de ondergrondse parkeergarage is afgesloten met een sectionaal poort. U wordt als eigenaar in het bezit gesteld van een afstandsbediening.

Iedere appartement beschikt over een eigen brievenbus, geplaatst volgens de huidige voorschriften van B-Post.

12. Terras

De terrassen zullen afgewerkt worden met terrastegels en zullen volgens de regels van de kunst geplaatst worden op de waterdichting. De keuze van de terrastegels wordt bepaald door de bouwheer.

13. Buitenaanleg

De zone van de in- en uitrit zullen uitgevoerd worden in verharding met betonklinkers in kleur naar keuze van de architect. De inrit naar de ondergrondse wordt



RESIDENTIE DE PASTORIE

Pastoriestraat 1-3, 1761 Borchtlombeek

BESCHRIJVING DER WERKEN

uitgevoerd in geborsteld beton.

De voetgangerszone gelegen voor de appartementen zal eveneens uitgevoerd worden in verharding met betonklinkers in kleur naar keuze van de architect.

Her en der komt er zichtgroen en een groene, onderhoudsvriendelijke invulling van plantvakken die deel uitmaken van de algemene delen. Het onderhoud is niet ten laste van de bouwheer of de aannemer.



RESIDENTIE DE PASTORIE

Pastoriestraat 1-3, 1761 Borchtlombeek

AFWERKING

1. Gemeenschappelijke delen

De gemeenschappelijke delen zullen worden verlicht met de passende verlichting. De verlichtingsarmaturen worden door de bouwheer gekozen.

Alle gesloten gemeenschappelijke en privatieve delen in de kelder verdieping zullen voorzien worden een vloerafwerking gepolierde beton. Dit is een natuurlijk, ruw product waarbij wij scheuren, vlekken, verkleuringen niet in de hand hebben.

2. Bepleistering

Alle zichtbare vlakken van de binnenmuren en plafonds worden bepleisterd met een éénlagige pleisterlaag of spuitplamuur. In de bergruimte worden om praktische redenen enkel de vrijstaande muren bepleisterd. De bepleistering wordt vlak en behangklaar afgewerkt. Dit wil zeggen dat het voorbereiden van de schilderwerken met plamuurlaag en afschuren niet zijn inbegrepen. Dit behoort tot het takenpakket van de schilder.

3. Vloeruitvulling

Over de volledige vloeroppervlakte van de appartementen wordt er een isolerende uitvullingslaag aangebracht, met tussen de verschillende appartementen een akoestische isolatielaag, waarop een chape geplaatst wordt.

4. Vloerbekleding/ wandtegels

4.1 Vloerbekleding

Standaard vloerafwerking in de appartementen:

Leefruimte, keuken, hall, badkamer, wc :

- vloeren **45,00 €/ m² incl. BTW**, min. 30 x 30 – max. 60 x 60 (excl. plaatsing).

- bijhorende plinten **10,00 €/ lm incl. BTW** (excl. plaatsing).

Bergruimte, technieken, slaapkamers :

- vloeren (of laminaatparket) **40,00 €/ m² incl. BTW**, min. 30 x 30 – max. 60 x 60 (excl. plaatsing).

- bijhorende plinten **9,00 €/ lm incl. BTW** (excl. plaatsing).



RESIDENTIE DE PASTORIE

Pastoriestraat 1-3, 1761 Borchtlombeek

AFWERKING

Rechte plaatsing van de vloertegels in inbegrepen voor zover het vooropgestelde formaat gerespecteerd blijft.

Andere formaten, speciale verbanden of gerectificeerde tegels zullen voorwerp uitmaken van een verrekening.

De snijverliezen, die afhankelijk zijn van het type tegel die wordt gekozen, worden eveneens aangerekend aan de kopers samen met het eventueel verrekeningsvoorstel. Het standaardvoegsel is cementgrijs voor vloertegels en wit voor wandtegels. Eventuele speciale kleuren zullen ook aanleiding kunnen geven tot een verrekening die voorafgaandelijk aan de bestelling en uitvoering wordt voorgelegd ter goedkeuring.

De plinten worden voorzien in dezelfde materialen als de vloerbekleding voor zover dit mogelijk is. Daar waar een wandbetegeling voorzien wordt, sluit deze onmiddellijk aan op de bevloering, zonder bijkomende plinten.

In geval er wordt gekozen om parket te laten plaatsen in plaats van vloerbetegeling, zal er een aparte

verrekening worden opgesteld voor de duurdere aankoop, plaatsing en bescherming van het parket. Deze verrekening wordt voorafgaandelijk aan de bestelling en uitvoering ter goedkeuring voorgelegd. Door zijn hoge vochtgevoeligheid geeft het plaatsen van parket aanleiding tot het uitlopen van de contractuele uitvoeringstermijn. De mogelijke keuze van het parket dient te gebeuren bij een nader te bepalen leverancier.

De overgang tussen verschillende vloerbekledingen wordt uitgevoerd met een elastische voeg.

4.2 Wandtegels

Wandtegels zijn voorzien in badkamers voor een oppervlakte van 10 m². De standaard wandtegels worden recht geplaatst met witte voeg en indien nodig voorzien van een wit hoekprofiel in pvc. **Handelswaarde van 40 €/ m² incl. BTW**, formaat min. 20 x 20 – max. 25 x 40. Het uitbekleden van toiletten met tegels is niet voorzien. De plaatsingsprijs is inbegrepen in de aankoopprijs van het appartement, mits de standaardafmetingen worden



RESIDENTIE DE PASTORIE

Pastoriestraat 1-3, 1761 Borchtlombeek

AFWERKING

gerespecteerd. Voor speciale fantasieën/listellen, mozaïeken en andere formaten zal een meerprijs gevraagd worden voor de levering en de plaatsing. De keuze van de vloeren en de wandtegels dient te gebeuren bij een nader te bepalen leverancier.

5. Binnenschrijnwerk

5.1 Binnendeuren

De binnendeuren in de appartementen worden uitgevoerd in vlakke schilderdeuren (type tubespaan), gevat in een houten omlijsting en voorzien van een kruk. Er zijn geen sloten voorzien. Er wordt de koper de mogelijkheid aangeboden om bij een nader te bepalen leverancier een andere binnendeurkeuze te maken. Mogelijke meerprijzen door een aangepaste keuze zullen deel uit maken van een aparte offerte die ter goedkeuring zal worden voorgelegd. De draairichtingen van de binnendeuren dienen definitief te worden vastgelegd op het gehandtekend plan bij deze leverancier. Tussen hal een leefruimte wordt een doorzichtige glazen deur met T-trekker voorzien.

5.2 Deuren kelderverdieping

De RF deuren in de kelderverdieping zullen uitgevoerd worden in vlakke schilderdeuren (type tubespaan) en zijn aan de buitenzijde voorzien van het nodige beslag. Alle deuren leidend tot de gemeenschappelijke parkeergarage hebben een brandweerstand EI130, zijn voorzien van een deurpomp en de nodige krukken. De deuren van de bergingen worden tevens mee geschilderd met de gemeenschappelijke delen.



RESIDENTIE DE PASTORIE

Pastoriestraat 1-3, 1761 Borchtlombeek

TECHNISCHE UITRUSTING VAN HET GEBOUW

1. Nutsvoorzieningen

Iedere appartement beschikt over individuele gebruiksmeters voor water en elektriciteit. Deze worden opgesteld in het daartoe voorziene tellerlokaal. Daar worden tevens aansluitingen voorzien voor telefoon- en TV-kabel distributie (Telenet/Infrac en Proximus worden binnengebracht zodat een keuze van leverancier kan worden gemaakt). De aansluitkosten voor deze nutsvoorzieningen en de riolering zijn niet in de koopsom inbegrepen, zij worden aangerekend op basis van werkelijke kosten naarmate ze worden aangerekend door aannemers, energie- of nutsmaatschappijen. Alle kosten ten behoeven van de goede werking van de voorzieningen in de gemene delen, voor het aanleggen van tracés, doorboringen en invoerbochten en andere voorbereidende werken worden eveneens doorgerekend aan de kopers.

2. Sanitaire installatie

2.1 Waterleidingen

De koudwaterleidingen zullen uitgevoerd worden in beschermde koperleidingen (WICU) of kunststofleidingen met aangepaste diameters, inclusief alle nodige hulpstukken. De installatie omvat de leidingen vanaf de individuele teller tot bij de volgende aftappunten:

- handwasbakje en toilet
- spoeltafel en vaatwasmachine in de keuken;
- de sanitaire toestellen in de badkamer (voor douche of bad);
- wasmachine en c.v.-ketel.

Eventuele collectoren worden zichtbaar opgesteld in de ruimte voor technieken.

Voor de stelpost van de sanitaire toestellen wordt verwezen naar art. badkamerinrichting.

De warmwaterleidingen worden uitgevoerd in dezelfde materialen als de koudwaterleiding en



RESIDENTIE DE PASTORIE

Pastoriestraat 1-3, 1761 Borchtlombeek

TECHNISCHE UITRUSTING VAN HET GEBOUW

worden voorzien vanaf de cv-combiketel naar volgende aftappunten:

- spoeltafel in de keuken;
- de sanitaire toestellen in de badkamer (voor douche of bad).

2.2 Afvoerleidingen

Deze worden uitgevoerd in hittebestendige kunststofleidingen met aangepaste diameters, zij worden aangelegd vanaf:

- het handwasbakje en toilet;
- de sanitaire toestellen in de badkamer (voor douche of bad);
- spoeltafel en vaatwasmachine in keuken;
- wasmachine en c.v.-ketel.

om via de verticale standleidingen aan te sluiten op de riolering.

Er wordt geen afvoer voorzien voor de droogkast. De koper dient een condensatiedroogkast te plaatsen.

Voor de aankoop van de sanitaire toestellen wordt per appartement een stelpost opgenomen, zie art. badkamerinrichting. Deze toestellen kunnen gekozen worden in de groothandel sanitair aan te duiden door de bouwheer.

3. Elektrische installatie

De elektrische installaties zullen uitgevoerd worden overeenkomstig de voorschriften van het AREI (Algemeen Reglement Voor de Elektrische Installaties). Voor de aansluiting zal de installatie gekeurd worden door een onafhankelijk keuringsorganisme. Elk appartement beschikt over een individuele gebruiksmeter. Deze wordt opgesteld in het daartoe voorziene tellerlokaal in de kelder. De elektrische voorzieningen van de gemeenschappelijke delen worden op één algemene elektriciteitsmeter aangesloten.



RESIDENTIE DE PASTORIE

Pastoriestraat 1-3, 1761 Borchtlombeek

TECHNISCHE UITRUSTING VAN HET GEBOUW

3.1 Elektrische installatie in de private ruimten

Deze omvat alle nodige bekabeling vanaf de individuele gebruiksmeter tot alle hierna vermelde lichtpunten en stopcontacten. Een verdeelkast met voldoende aantal stroomkringen voorzien van automatische zekeringen en verliesstroomschakelaar, wordt geplaatst in de berging van het appartement. Verlichtingsarmaturen zijn niet inbegrepen.

Bij eventuele keuze voor inbouwspots (niet voorzien) dient te worden opgemerkt dat deze beslissing en hun positie moet worden afgerond bij de installateur elektriciteit voor de afdek van de laatste verdieping. De betonboringen die hiermee gepaard gaan zijn ten laste van de koper.

Inkom + leefruimte

- 2 schakelaars dubbele richting + 1 schakelaar enkele richting
- 2 lichtpunten
- 6 stopcontacten
- 1 TV-aansluiting (aansluitkosten ten laste van de koper)

- 1 DATA-aansluiting (aansluitkosten ten laste van de koper)
- 1 aansluiting voor de thermostaat
- 1 videofoon met bel en opener
- 1 deurbel aan de inkomdeur van het appartement
- 1 rookmelder

Keuken

- 1 schakelaar enkele richting
- 1 lichtpunt
- 1 voeding voor een lichtpunt
- 3 stopcontacten
- 1 stopcontact voor kookplaat
- 1 stopcontact voor dampkap
- 1 stopcontact voor vaatwasser
- 1 stopcontact voor koelkast
- 1 stopcontact voor combi-oven

Berging

- 1 schakelaar enkele richting
- 1 lichtpunt
- 1 stopcontact



RESIDENTIE DE PASTORIE

Pastoriestraat 1-3, 1761 Borchtlombeek

TECHNISCHE UITRUSTING VAN HET GEBOUW

- 1 voeding voor warmtepomp
- 1 stopcontact voor ventilatie-unit
- 1 stopcontact voor wasmachine
- 1 stopcontact voor droogkast

Nachthal

- 2 schakelaars dubbele richting
- 2 lichtpunten
- 1 stopcontact

Badkamer

- 1 lichtpunt
- 1 schakelaar enkele richting
- 2 stopcontacten

WC

- 1 schakelaar enkele richting
- 1 lichtpunt

Per slaapkamer

- 1 schakelaar enkele richting
- 1 lichtpunt

- 3 stopcontacten

Terras

- 1 schakelaar enkele richting
- 1 lichtpunt (te bepalen door bouwheer - volgens de mogelijkheden van de architectuur)
- 1 buitenstopcontact

Per berging in de kelder

- 1 schakelaar enkele richting
- 1 lichtpunt
- 1 stopcontact

3.2 Elektrische installatie in de gemeenschappelijke delen

Deze omvat alle nodige bekabeling vanaf de gemeenschappelijke meterkast in de kelder tot alle hierna vermelde lichtpunten en stopcontacten. Een verdeelkast met voldoende aantal stroomkringen voorzien van automatische zekeringen en verliesstroomschakelaar wordt geplaatst.



RESIDENTIE DE PASTORIE

Pastoriestraat 1-3, 1761 Borchtlombeek

TECHNISCHE UITRUSTING VAN HET GEBOUW

De lichtarmaturen in alle gemeenschappelijke circulaties en ondergrondse autostelplaatsen zijn te bedienen met bewegingsmelders of met minuterie.

Voorzieningen:

Ondergrondse parkeergarage:

- lichtpunten met bewegingsmelders

Alle voorgaande voorzien van de wettelijke noodverlichting.

3.3 Diverse voorzieningen

De bedrading voor de aansluiting op het kabeltelevisienet en internet (zowel Infrax/Telenet als Proximus is voorzien in elk appartement. De aansluiting zelf dient door de koper bij de maatschappij aangevraagd te worden, de aansluitkosten zijn niet inbegrepen.

De verplichte rookmelders zijn voorzien.

4. Verwarmingsinstallatie

De appartementen worden individueel verwarmd, door middel van een warmtepomp lucht-water en vloerverwarming.

De regeling gebeurt via één kamerthermostaat met dag- en nachtrekening geplaatst in de leefruimte. Meerdere gestuurde zones zijn mogelijk tegen een meerprijs. Er wordt geen vloerverwarming voorzien in de berging en het toilet.

Voor de berekening van de capaciteit worden volgende kamertemperaturen voorgesteld bij een buitentemperatuur van -8°C .

- woonkamer 22°C
- keuken 22°C
- hal 18°C
- slaapkamers 20°C
- badkamers 24°C

RESIDENTIE DE PASTORIE

Pastoriestraat 1-3, 1761 Borchtlombeek

TECHNISCHE UITRUSTING VAN HET GEBOUW

5. Verlichtingen

Alle badkamers, keukens en wc's worden aangesloten op extractoren, te plaatsen in de verlaagde plafonds of technische ruimten. De voorkeur wordt gegeven om de verlichtingen bovendaks af te leiden.

Type verlichtingssysteem volgens EPB verslag: type D.

6. Vast meubilair

6.1 Keukeninrichting

De keukeninrichting omvat het leveren en plaatsen van alle meubilair en toestellen van de keuken en kan omvatten;

- onder- en bovenkasten met deuren in laminaatplaat;
- aanrechtblad met spoelbak + verlek en mengkraan;
- inbouwkoelkast met diepvriesvak;
- inbouw keramische kookplaat (4 zones) met tiptoetsbediening en combi-oven;
- volledig geïntegreerde vaatwasautomaat;
- dampkap boven kookfornuis

De voorgestelde keuken op het verkoopplan is slechts indicatief.

De keuze en levering van het keukenmeubilair en toestellen dient te gebeuren bij een leverancier aan te duiden door de bouwheer. Het voorziene budget verschilt per appartement en kan opgevraagd worden bij de makelaar.

6.2 Badkamerinrichting

Dit artikel omvat het leveren en het plaatsen van alle badkamermeubilair met inbegrip van alle sanitaire toestellen en hun toebehoren. De keuze en levering van het badkamermeubel en toestellen dient te gebeuren bij een door de bouwheer aan te duiden leverancier. Het voorziene budget verschilt per appartement en kan opgevraagd worden bij de makelaar.

De sanitaire toestellen kunnen omvatten;

- waterclosettoestellen, wc-zitting, aansluitingen, wc-papierhouder;
- handwasbakje in wc, met enkelvoudige kraan (koud



RESIDENTIE DE PASTORIE

Pastoriestraat 1-3, 1761 Borchtlombeek

TECHNISCHE UITRUSTING VAN HET GEBOUW

- water), alle toebehoren voor aansluitingen;
- ligbad met onderbouw, mengkraan met handdouche, alle toebehoren voor aansluitingen of douchebak (geen betegelde inloopdouche mogelijk), mengkraan, douchekop en alle toebehoren voor aansluiting (waar douche voorzien is);
- badkamerlavabo met mengkraan en alle voorzieningen

7. Brandbestrijding

Het gebouw zal volledig voldoen aan de gestelde eisen en de wettelijke bepalingen, conform het brandpreventieverslag dat voor dit gebouw opgesteld werd door de brandweer Zone Vlaams-Brabant West.



RESIDENTIE DE PASTORIE

Pastoriestraat 1-3, 1761 Borchtlombeek

BIJZONDERE BEPALINGEN

1. Wijzigingen-aanpassingen

De architect kan altijd wijzigingen aanbrengen en/ of aanpassingen doorvoeren, indien hij deze nodig acht voor de goede uitvoering van het werk of om technische of esthetische redenen. Evenwel zal steeds de geest van het ontwerp en van het bestek geëerbiedigd worden en zal dit geen enkele minwaarde tot gevolg mogen hebben. Wijzigingen of aanpassingen aangevraagd door de klant kunnen nooit aanleiding geven tot verrekeningen in min. Indien de gevraagde wijzigingen aanleiding geven tot het hertekenen van de vergunde plannen, zullen deze aanpassingen per uur verrekend dienen te worden rechtstreeks met de architect aan de voor dit werk geldende tarieven.

2. Plannen en bestekken

De plannen, dewelke berusten bij de opdrachtgever, de verkoper en de notaris, vormen de basis voor het opstellen van de verkoopovereenkomst. Afwijkingen van kleine orde (zowel in plus als in min) zullen aanzien worden als toleranties op de maatuitvoering.

Deze kunnen niet ingeroepen worden om aanleiding te geven tot vergoedingen. Uiteraard mogen deze ook niet leiden tot bewijsbare minwaardes. Evenzo kan het bestek kleine wijzigingen ondergaan, dewelke die nodig zouden zijn voor de goede uitvoering en voor conformiteit t.o.v. door de administratieve overheden opgelegde norm.

3. Keuze materialen en verrekeningen

Wanneer de finale keuze van de koper lager is dan het vooropgestelde budget, is het niet mogelijk om de 'gespaarde gelden' te recupereren. Budgetten kunnen onderling niet verschoven worden tussen de verschillende posten in afwerking (vloeren, sanitair, keuken ...).

Waar mogelijk worden de gekozen meerwerken gefactureerd voorafgaandelijk aan de afroep en levering. Dit geldt voornamelijk voor sanitair- en keukenmeubilair, deuren en vloeren. De plaatsing wordt pas uitgevoerd na betaling van de meerwerken.



RESIDENTIE DE PASTORIE

Pastoriestraat 1-3, 1761 Borchtlombeek

BIJZONDERE BEPALINGEN

Tijdens de ruwbouwfase wordt aan elke koper via een begeleidende brief een lijst met leveranciers en hun contactgegevens overhandigd, waar de koper zijn keuze voor de afwerking van zijn privaatief kan gaan bespreken en vastleggen. De koper is verplicht om zijn finale keuze te bevestigen ten laatste tegen de datum vermeld in deze begeleidende brief. De uiterlijke bevestigingsdatum wordt zo bepaald dat de geplande uitvoering van de werken geen vertraging zou oplopen. Bij gebreke hieraan zullen de standaard voorziene werken en materialen worden geleverd en geplaatst.

4. Werfbezoeken en aansprakelijkheden

De bouwheer is aansprakelijk voor de veiligheid van alle door hem aangestelde werknemers op de werf. Het is verboden de werf te betreden zonder een afspraak vast te leggen met aannemer/bouwheer of voorafgaandelijke goedkeuring van de aannemer/bouwheer. Zonder begeleiding kan de veiligheid niet worden gegarandeerd. De bouwheer houdt zich dan ook voor om een sanctie op te leggen aan mensen die

deze regel niet naleven. Het is verboden werken uit te voeren of te laten uitvoeren door personen die niet aangesteld werden door de bouwheer.

Volgende werken zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs:

- Alle punten in bestek met vermelding "ten laste van koper/klant" of "niet voorzien".
- BTW, registratiekosten, ereloon notaris en kosten basisakte (worden aangerekend bij het verlijden van de authentieke akte). EPC/EPB attest, keuringen, PID en bouwaksen worden forfaitair aangerekend van 2.500,00 euro per unit (excl. BTW).
- De eventuele kosten voor afsluiting van de perceelgrenzen, hetzij door overname van de bestaande afsluiting of door plaatsing van een nieuwe afsluiting met betonplaten, draad, levende haag of dergelijke en het inrichten van eventuele privé tuinen.
- De eventuele plaatsing van houten tuinhuisen is uitgesloten.
- De definitieve aansluiting water, gas, elektriciteit, telefoon, kabel TV en riolering (zie supra).



RESIDENTIE DE PASTORIE

Pastoriestraat 1-3, 1761 Borchtlombeek

BIJZONDERE BEPALINGEN

De grondprijs, verbonden aan de verkochte privatieve delen, is betaalbaar bij het verlijden van de authentieke akte.

De prijs van de constructies wordt gefactureerd naargelang de vordering van de werken volgens onderstaand schema :

Voor de appartementen (en de buitenparkings):

- 5% na afbraak, rooien van bomen en bouwrijp maken
- 5% na het grondwerk
- 5% na het plaatsen van de fundering en vloerplaat
- 5% na wanden kelder
- 10% na het dichtleggen van de kelder
- 10% na het dichtleggen van het gelijkvloers
- 10% na het dichtleggen van de eerste verdieping
- 10% na het onder dak brengen van de wooneenheden
- 10% na het plaatsen van de ramen
- 5% na het inslijpen technieken en leggen van de leidingen sanitair/CV/vloerverwarming
- 5% na het inslijpen technieken en leggen van de leidingen ventilatie & elektriciteit
- 5% na het plaatsen van de chape en het plakken

- 5% na het plaatsen van de vloeren
- 5% na het plaatsen van de sanitair meubilair
- 3% na het plaatsen van de deuren en de keuken
- 2% bij de voorlopige oplevering en de afgifte van de sleutels (incl. keuringen)

Voor de ondergrondse parkings en kelders:

- 35% na het plaatsen van de fundering en vloerplaat -1
- 35% na het dichtleggen van de kelder (= storting vloerplaat gelijkvloers)
- 25% na het plaatsen van de elektrische leidingen
- 5% bij de voorlopige oplevering van de betrokken privatieven

De aanrekeningen van de aansluitingskosten voor de nutsvoorzieningen (Hoofdstuk IV - 1. Nutsvoorzieningen) en de forfait voor de certificaten, attesten, taksen en keuringen gebeurt tussentijds op basis van voorschotten en met een saldo factuur bij eindafrekening bij de voorlopige oplevering.



RESIDENTIE DE PASTORIE

Pastoriestraat 1-3, 1761 Borchtlombeek

BIJZONDERE BEPALINGEN

5. Zettingen

De kleine krimp- en zettingsscheurtjes, dewelke die veroorzaakt worden door uitdroging van materialen en door normale zettingen van het gebouw, kunnen geen aanleiding geven tot achteruitstelling van betaling, voor zover deze gering zijn en derwijze inherent aan de natuur van het gebouw en van de materialen.

6. Weerverletdagen

Bij discussie omtrent het aantal weerverletdagen, kan de koper de dagrapporten opvragen.

De dagen weerverlet worden niet als werkbare werkdagen aangerekend in de uitvoeringstermijn, die bijgevolg verlengd wordt met evenveel dagen als het aantal dagen waarop het werken onmogelijk was ten gevolge van het slechte weer of de gevolgen ervan.

7. Opkuis, termijnen en voorlopige oplevering

De voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen van het complex, kan gebeuren zodra deze kunnen gebruikt worden waarvoor zij bestemd zijn en zal gebeuren uiterlijk na vierhonderd (400) werkdagen voor het bouwbedrijf, te rekenen vanaf de aanvang der werken.

De voorlopige oplevering van de bij deze verkochte privatieve kavels kan gebeuren zodra de normale bewoonbaarheid of bruikbaarheid van de privatieve delen is verzekerd.

Deze voorlopige oplevering dient te gebeuren uiterlijk vierhonderddertig (430) werkdagen voor het bouwbedrijf, te rekenen vanaf de aanvang der werken.

Wanneer de privatieve gedeelten van het appartement voldoende afgewerkt zijn, bezemschoon met verwijdering van alle puin, afval en vuilnis, zal worden overgegaan tot de voorlopige oplevering, mogelijks met uitzondering van de oplevering van de buitenstaanplaatsen die deel uitmaken van de buitenaanleg / tuinaanleg rond het gebouw en



RESIDENTIE DE PASTORIE

Pastoriestraat 1-3, 1761 Borchtlombeek

BIJZONDERE BEPALINGEN

nog meer afhangen van weersomstandigheden en plantseizoen.

Tijdens de voorlopige oplevering zal er een rondgang gemaakt worden met de koper en een vertegenwoordiger van de bouwheer.

Samen zullen deze vaststellen of de werken conform zijn aan de verkoopovereenkomst, het lastenboek, en de plannen. Indien er nog zichtbare gebreken worden vastgesteld, zullen deze genoteerd worden op het proces-verbaal dat door alle partijen wordt ondertekend.

De voorlopige oplevering houdt de goedkeuring in van de opgeleverde werken en sluit ieder verhaal voor zichtbare gebreken uit. Ook vangt vanaf deze datum de tienjarige aansprakelijkheid aan en gaat het risico volledig over op de koper. De garantie op toestellen, en de bijhorende garantieperiode, die de bouwheer heeft bij de leveranciers gaan bij voorlopige oplevering over op de koper.

Het onderhoud van het gebouw, en al zijn onderdelen, moet vanaf de voorlopige oplevering georganiseerd worden door de koper, op zijn initiatief en kosten.

De Onderhoudsgids voor duurzame gebouwen

van Buildwise geldt als referentiewerk voor correct onderhoud. Bij gebrek aan, of incorrect, onderhoud vervallen alle garanties en kan de bouwheer niet meer aansprakelijk gesteld worden voor eventuele schade en gevolgschade. De bouwheer zal dan ook niet instaan voor de herstellingen. Op elastische voegen wordt geen enkele garantie gegeven, deze dienen regelmatig geïnspecteerd te worden, en indien nodig vervangen of bijgewerkt te worden op initiatief en kosten van de eigenaar/gebruiker

Bij vertraging in de uitvoering of levering, te wijten aan de schuld van de bouwheer, behoudens overmacht, zal de bouwheer een vergoeding verschuldigd zijn aan de koper gelijk aan dertig (30) euro per kalenderdag te rekenen vanaf de ingebrekestelling bij aangetekende brief, met uitsluiting van iedere andere schadevergoeding.

Eén jaar na datum van de voorlopige aanvaarding, wordt het gebouw beschouwd als definitief opgeleverd. De eigenaar dient de bouwheer minstens één maand voor de datum van de definitieve oplevering per aangetekend schrijven te verwittigen



RESIDENTIE DE PASTORIE

Pastoriestraat 1-3, 1761 Borchtlombeek

BIJZONDERE BEPALINGEN

indien het gebouw nog gebreken vertoont, die de definitieve oplevering in de weg staan.

Indien dit niet gebeurt, aanvaardt de eigenaar de definitieve oplevering.

8. Verkoopovereenkomst

De verkoopovereenkomst, onderhavig lastenboek en de plannen vullen elkaar aan. Mochten 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 inbegrepen.



RESIDENTIE DE PASTORIE

Pastoriestraat 1-3, 1761 Borchtlombeek

VOOR AKKOORD

Huidige overeenkomst maakt integraal deel uit van de verkoopovereenkomst onderschreven op datum van

DE KOPER

DE VERKOPER



RESIDENTIE DE PASTORIE

Pastoriestraat 1-3, 1761 Borchtlombeek

BIJLAGEN

BIJLAGE 1 ELEKTRISCH SCHEMA

BIJLAGE 2 PLANNEN PER APPARTEMENT