

Commercieel lastenboek Residentie Aleidis



Ligging:

Hoek Oosterloseweg – Eindhoutseweg - Berthoutdreef

Bouwheer/verkoper/promotor:

BV Tillinvest – Voordestraat 12 – 9850 Deinze

BESCHRIJVING PROJECT

In de Oosterloseweg te Geel , worden de bestaande handelsruimten van het project Aleidis omgevormd naar 4 duurzame appartementen, een hoogwaardig gebouw met een mix van appartementen met potentieel voor zowel permanente bewoners alsook de verhuurmarkt.

Alle 4 de appartementen genieten van een tuin waarbij de grote raampartijen zorgen voor een optimale en aangename lichtinval in elk appartement.
De appartementen zijn afgewerkt in eigentijdse, hoogwaardige materialen, en straalt klasse uit door z'n sobere en toch luxueus ogende architectuur.

Voor het realiseren van de appartementen wordt er een team van deskundigen samengesteld, die nastreven dat er aan alle hedendaagse normen voldaan en overstegen wordt, om zo een maximaal wooncomfort te garanderen wat betreft het leefklimaat alsook de esthetiek.

We werken samen met bouwpartners die allen dezelfde hoogstaande kwaliteit en afwerking nastreven.

Hoogwaardige materialen en een onberispelijke afwerking zorgen ervoor dat u blijvend zonder zorgen van uw nieuwe woonst kan genieten.

In samenspraak met de klantenbegeleiding kan u de afwerking van uw appartement naar uw persoonlijke noden en wensen sturen.



PARTNERS

Architect

De Architectengroep
Lebonstraat 86 - 2440 Geel
www.dearchitectengroep.be

EPB – verslaggeving

Stabico Ingenieursbureau
Kloosterweide 4 – 1700 Dilbeek
www.stabico.be

Immo kantoor

immosp.be
Fehrenbachstraat 53, 2440 Geel
www.immosp.be

Beschrijving der werken en materialen / verkoopslastenboek

1. WINDDICHTTE RUWBOUW

1.1. Ruwbouwwerken

- De bestaande structuren blijven behouden.
- Eventuele wijzigingen worden uitgevoerd overeenkomstig de studie van de stabiliteitsingenieur.

1.2. Timmer- en buitenschrijnwerken

- Waar het buitenschrijnwerk dient vervangen te worden zijn deze uitgevoerd in aluminium – thermisch onderbroken profielen met oppervlaktebehandeling voor zeeklimaat.
- Dubbel isolerende beglazing (k-waarde = 1,0 of strenger indien de EPB-verslaggever die eist)

1.3. Isolatie

- Thermische isolatie
De appartementen zijn lage energie appartementen.
De thermische isolatie zal worden uitgevoerd volgens de regelgeving betreffende het EPB-decreet, die geldt bij het indienen van de bouwaanvraag en het volledige bouwtraject zal worden opgevolgd door een EPB-deskundige.
Het werken volgens deze EPB-regelgeving betekent een garantie dat alle scheidingsmuren, buitenmuren, daken en ramen thermisch geïsoleerd worden en voldoen aan de wettelijk opgelegde isolatiewaarde.
Tijdens het bouwen wordt ook veel aandacht besteed aan de luchtdichtheid van het gebouw. Na voltooiing van de werken wordt er een “blowerdoor” test uitgevoerd door een erkend bedrijf en een energieprestatiecertificaat, opgemaakt door de EPB-deskundige, uitgereikt.
In de simulatieberekeningen voor het energieverbruik wordt eveneens bijzondere aandacht besteed aan de invloed van oriëntatie en bezonning, zowel wat de gewenste (warmtewinsten) als de ongewenste (oververhitting) effecten betreft.
- Akoestische isolatie
Het gebouw wordt opgetrokken in overeenstemming met de huidige regelgeving om een “normaal” akoestisch comfort te verzekeren. De uitvoering van de akoestische maatregelen zoals bijvoorbeeld ontdubbelen van de appartementscheidende wanden, zwevende vloeren en isolerende stroken tussen muren en chape, gebeurt volgens de vigerende wetgeving en de regels van de kunst.

1.4. Binnenmuren

Voor de binnenmuren wordt geopteerd voor gyprocwanden. Deze wanden worden eveneens voorzien van akoestische isolatie.



2. TECHNISCHE INSTALLATIES

2.1. Elektrische installatie

- Witte gekeurde schakelaars Benor gekeurd; stopcontacten en schakelaars volgens onderstaande oplijsting

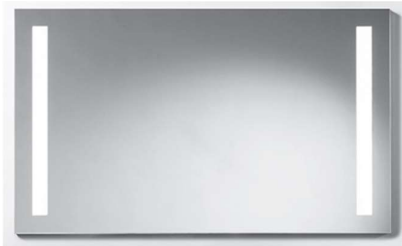
Ruimte	Schakelaar voor lichtpunten	Voeding voor lichtpunt	Voeding voor meubilairverlichting	Stopcontact enkelvoudig	Stopcontact 2-voudig	TV-distributie	Telefooncontact	UTP-contact voor internet en/ of digitale televisie	Aansluiting voor kookplaat	Aansluiting voor koolstoflampkap	Stopcontact voor oven	Stopcontact voor vaatwasmachine of was -en droogkast	Stopcontact voor frigo met diepvriesvak	Voeding ventilatiemotor	Kamerthermostaat	Rookmelder	Videofoon- met belinstallatie
Leefruimte	2	2		0	4	1	1	1							1	1	1
Keuken	1	1	1		2				1	1	1	1	1				
Hall	2	1		1													
Berging	1	1		1	1							2		1			
toilet	1	1															
Douchekamer	1	1	1	1													
Slaapkamer 1	3	1		2	1	1		1								1	
Slaapkamer 2	3	1		2	1	1		1								1	
Terras		1															

- Automatische zekeringen
- Gekeurde installatie
- Videofonie
- Er kunnen extra stopcontacten geplaatst worden, net als extra telefoonaansluitingen en TV-distributie-punten mits op tijd en stond geweten; meerprijs wordt met het elektriciteitsplan meegestuurd en is dan rechtstreeks met de aannemer elektriciteit te regelen



2.2. Sanitaire installatie & sanitaire toestellen

- Alle toevoerbuizen warm en koud water in kunststofbuizen
- Afvoerbuizen in hoogtemperatuurbestendige, dikwandige GEBERIT of gelijkwaardig; de rioleringsbuizen lopen in kokers naar beneden alwaar ze onder de funderingsplaat volledig conform de normen op de regenwaterput, het bezinkbekken en de straatriolering aangesloten worden.
- Badkamer uitgerust met 1 witte inbouwlavabo, ingewerkt in een meubel met spiegel met geïntegreerde verlichting; onderaan kastje. Lavabomeubel volgens voorstel van de architect/lastenboek sanitair.



- Duurzame mengkranen op lavabo, thermostatische douchekraan zwarte afwerkingskleur (merk Ideal Standaard of gelijkwaardig);



- Een hang wc (Villeroy en boch of gelijkwaardig) met een geruisloze jachtbak, witte kleur, wit deksel; handlavabo in wc



De particuliere handelwaarde van de sanitaire toestellen bedraagt 3450 € (excl btw) excl plaatsing.

2.3. Verwarmingsinstallatie

- Individuele verwarming met een lucht/water warmtepomp (te bepalen in algemeen concept met loodgieter en het bouwteam).
- Verwarming: vloerverwarming volgens studie installateur; de te bekomen binnentemperaturen zijn deze welke in de Belgische normen werden vastgesteld; de warmtepomp zorgt ook voor warm sanitair water in het appartement
- Kunststofleidingen naar de radiatoren; koperen vaste leidingen daar waar de buizen achteraf nog bereikbaar zijn; naargelang de technische vereisten kunnen de materialen gewijzigd worden
- De verwarming wordt gestuurd door een thermostaat in de living.

2.4. Ventilatie

- Een gezond binnenklimaat en goede ventilatie zijn essentieel voor een optimale woonkwaliteit. Conform de regelgeving wordt elk appartement ruimschoots geventileerd. Via roosters in de leefruimte en slaapkamers wordt er een continue en natuurlijke toevoer van lucht gecreëerd. De afvoer van de vervuilde lucht in elke natte ruimte en keuken gebeurt mechanisch, dit alles volgens het principe van het D ventilatiesysteem.

3. AFWERKING

3.1. Muurbekleding/pleisterwerken

- De appartementen worden gepleisterd opgeleverd, het bijplamuren en/of oneffenheden wegwerken tot gewenste resultaat dient door de eigen schilder of door eigenaar te gebeuren.
- De venstertabletten aan de binnenzijde van de ramen worden tevens uitgepleisterd

3.2. Chape

- Alle vloeren van de appartementen worden voorzien van een effen chape en dit op de gewenste hoogte i.f.v. de afwerking. Deze chape wordt zwevend geplaatst met een akoestisch ontkoppeling.
- De douches worden in helling uitgechapt richting een afvoergoot of afvoerput.

3.3. Vloeren en wanden

- In de inkomhall, keuken, berging, toilet en badkamer worden keramische vloertegels en bijpassende plinten voorzien.
- De voorziene tegels hebben een formaat van 60x60 niet gerectificeerd en recht geplaatst. De particuliere handelswaarde voor de vloeren bedraagt 40 EUR/m² excl. btw en plaatsing. De bijhorende plinten hebben een particuliere handelswaarde van 5.00 EUR/lm excl. btw.



- In de leefruimte en slaapkamers wordt een parket voorzien met een handelswaarde van 50 EUR/m² excl. btw en plaatsing, afgewerkt met een schildersplint.
- Wandtegels in de badkamer rond douche tot aan plafond; HW 20 Euro/m²; geen wandtegels in de wc
- Muur tussen aanrecht en hangkasten in de keukens worden afgewerkt met een afwasbare meubelplaat.

3.4. Binnenschrijnwerken/binnendeuren

- De binnendeuren zijn type schilderdeuren met volle kern van tubulaire watervaste spaanderplaat en deurbeslag. Op alle deuren is een deurkruk zonder nachtslot voorzien (met uitzondering van het toilet).

3.5. Keukens

- Volledig uitgeruste keuken ter handelswaarde van 8.0000,- € (excl. Btw en plaatsing) volgens een voor te leggen detailplan; lage en hoge keukenkasten (stratifíé) ; te bezichtigen in de toonzalen van de gecontracteerde keukenleverancier; de koper kiest een model van keuken naar zijn keuze; meer- of minprijs is dan achteraf te regelen; zonder berichtgeving daaromtrent wordt de standaard installatie voorzien en zijn alle aanpassingswerken ten laste van de koper
- Keukentablet in stratifié.
- Keukentoestellen van AEG (of gelijkwaardig) – waarbij er een combioven, inductie kookplaat, koelkast met vriesvak, koolstofdamppkap en vaatwasmachine wordt voorzien.
- Inox gootsteen met 1 of 2 uitgietbakken en bijhorende kraan.

3.6. Schilderwerken

- De schilderwerken in de appartementen zijn niet ten laste van de bouwheer. De muren en plafonds moeten worden geëgaliseerd, geschuurd en ontdaan van stof, alvorens de schilderwerken kunnen worden aangevat aan de appartement. Deze werken zijn lastens de koper.

3.7. Tuinaanleg

- Terrassen zijn aangeboden in optie. Dit om de koper vrij te laten zijn tuin groener of speelvriendelijker in te richten. Indien de koper wenst in te gaan op een terras in de tuin zal deze uitgevoerd worden in een tegelverharding op een gestabiliseerde onderlaag met 1.5% helling. De tegel heeft een maximale afmeting van 60x60cm en is minimaal 2cm dik. In beide opties zijn de tegels maximaal 60x60cm en minimaal 2cm dik met een handelswaarde van 32€/m² excl. BTW. Ook heeft het bovenoppervlak een ruwte van minimaal R11.



- De privatieve tuinen worden met zwarte teelaarde klaar gelegd ter beplanting. De gazon aanleg en de aanplanting van de haag gebeurt door de bouwheer.

4. ALGEMEEN

4.1. Materialen, handelswaarde

- De promotor behoudt zich het recht om detaillaanduidingen van huidig lastenboek of de keuze van de materialen te wijzigen indien deze zouden nodig geacht worden door de architect of voorgesteld worden door de bevoegde overheid of om welbepaalde economische of commerciële redenen zoals de verdwijning op de markt van bepaalde materialen of procédé of door leveringstermijnen onverenigbaar met de normale gang van werken. De lijst van de mogelijke redenen tot wijzigen is niet exhaustief. Eventueel gewijzigde materialen dienen echter van minstens dezelfde kwaliteit te zijn om het gebouw als een stevig en esthetisch geheel af te leveren.
- In het lastenboek wordt een aantal malen de benaming “handelswaarde” gehanteerd. Hieronder dient verstaan te worden de particuliere verkoopprijs, materiaal geleverd op de werf, btw niet inbegrepen. Indien de koper andere materialen kiest dan degene die voorzien zijn, dan worden de supplementen door hem betaald. Brengt een verandering een minprijs met zich mee dan zal deze minprijs verrekend worden aan de hand van de inkooprijzen van de promotor, niet aan de handelswaarde. Er kunnen geen bedragen worden terugbetaald door de bouwheer aan de koper.

4.2. Wijzigingen kopers en eigen werken.

- De koper wordt in de mogelijkheid gesteld te opteren voor aanpassingen aan zijn appartement, maar dit dient op tijd medegedeeld te worden. Veranderingen die kap of breekwerk met zich meebrengen zullen niet toegestaan worden.
- De koper kan zijn appartement volledig laten personaliseren door de architect die hij dan rechtstreeks betaalt
- Ingeval de koper wijzigingen aanbrengt aan het lastenboek of plan, bijkomende werken opdraagt of zelf een derde een deel van de werken laat uitvoeren, is de gestelde termijn van uitvoering niet meer bindend voor de verkoper.
- Indien de koper beslist zelf werkzaamheden te laten uitvoeren of zelf uitvoert, kunnen deze slechts uitgevoerd worden na de voorlopige oplevering van het desbetreffende appartement.
- Het is de koper niet toegelaten werken, van om het even welke aard zelf uit te voeren of door derden te laten uitvoeren vóór de voorlopige oplevering van het appartement

4.3. Toegang tot de werf



- De toegang tot de werf is ten strengste verboden voor iedereen die niet betrokken is bij de uitvoering van de werken. De koper of zijn vertegenwoordiger mag de werf enkel bezoeken indien hij vergezeld is van een vertegenwoordiger van de bouwheer en/of van de werfleider en steeds na voorafgaande afspraak en schriftelijke bevestiging. Tijdens het weekend en de vakantiedagen van de bouwsector is de bouwplaats niet toegankelijk,

4.4. Schoonmaak en oplevering

- De voorlopige oplevering van de gemene delen gebeurt in aanwezigheid van de verkoper en de architect.
- De voorlopige oplevering van de privatieven gebeurt enerzijds in een algemene oplevering samen met de gemene delen, tussen verkoper en de architect en anderzijds in afzonderlijke opleveringen tussen de verkoper en de kopers.
- Voor de voorlopige oplevering worden de kopers schriftelijk op de hoogte gebracht van de datum en tijdstip.
- De appartementen worden bezemschoon opgeleverd. De grondige opkuiswerken die nodig zijn vooraleer een eerste bewoner zijn intrede neemt in het appartement zijn volledig lastens de koper

4.5. Zetting van het gebouw

- De krimp- en zettingsbarsten veroorzaakt door de normale zetting van het gebouw is enerzijds geen reden tot uitstellen van betalen en anderzijds ressorteert dit niet onder de verantwoordelijkheid van de architect of bouwheer of aannemer. Het gaat hier immers om verschijnselen inherent aan de natuur van het gebouw. Deze zettingen kunnen zich eveneens voordoen in het schilderwerk en/ of vliesbehang.

4.6. Nutsvoorzieningen

Alle aankoppelings-, aansluitings-, plaatsings-, indienststellings-, keurings-, verbruiks-, en abonnementskosten van de nutsvoorzieningen (water, gas, elektriciteit, telefoon, internet, riolering, digitale televisie) zijn niet in de verkoopprijs inbegrepen en vallen dan ook ten laste van de kopers, alsook de gemeentelijke taks voor ontbrekende parking. Eventuele bouwtaken worden afzonderlijk aan de koper aangerekend.

Tellers worden rechtstreeks geopend in naam en voor rekening van de kopers. De bouwheer wordt, middels ondertekening van onderhoudig lastenboek, gemandateerd door de koper om de eerste abonnementen van alle nutsvoorzieningen (elektriciteit, gas, water, telefonie, distributie, internet, ...) af te sluiten op naam en voor rekening van de koper. De verbruiken vanaf de opening van de tellers zijn ten laste van de koper. De koper geeft, onder andere middels ondertekening van onderhoudig lastenboek, eveneens de toestemming aan de bouwheer om elektriciteit en gas te mogen gebruiken voor het optimaal uitdrogen van het appartement.

4.7. Meubilering

De meubilering ingetekend op het typeplan en op alle beelden is niet voorzien (met uitzondering van de keukeninrichting en badkamermeubel) en werd enkel ten titel van inlichting en schikking op het plan getekend.



4.8. Erelonen van de architect en ingenieurs

De erelonen van de architect en ingenieurs zijn inbegrepen in de overeenkomst en behelzen de verplichtingen die normalerwijze eigen zijn aan een architect. Dit uiteraard met uitzondering van de door de koper specifiek gevraagde binnenhuisarchitectuur. Wijzigingen van de oorspronkelijke plannen, die aangevraagd worden door de kopers, worden in samenspraak met de architect en de ingenieurs behandeld en doorgevoerd daar waar mogelijk. De meerprijzen worden voorafgaandelijk aan de koper kenbaar gemaakt.

4.9. Plannen en beelden

De plannen van het gebouw die aan de kopers worden overhandigd zijn te goeder trouw opgemaakt door de architect. Indien minieme afwijkingen zich voordoen, zowel in meer als in min, zullen deze beschouwd worden als aanvaardbare verschillen die in geen geval een eis tot schadevergoeding door één der partijen rechtvaardigt.

De beelden uit onderhavig lastenboek, visualisaties en alle publiciteitscampagnes kunnen afwijkingen vertonen met de werkelijkheid. Indien dit het geval zou zijn, dan heeft de tekst van onderhavig lastenboek steeds voorrang op de beelden. Het vooropgestelde meubilair is louter illustratief en niet bindend. De bruto oppervlakte van het appartement wordt gemeten overmeten buitenmuren, midden gemene muren en inclusief kokers.