

VEERLE-LAAKDAL RESIDENTIE BINNENHOF



LASTENBOEK

Locatie:Vorstse Baan4,2431Veerle–Laakdal
Bouwheer: Ventivak bvba
Architect: Architectenbureau Sels bvba

Voorstelling Residentie "BINNENHOF - LAAKDAL"

Residentie BINNENHOF - LAAKDAL is gelegen langs de Vorstse Baan, een centrumstraat die de verbinding maakt tussen Veerle-Laakdal en Vorst-Laakdal.

Alle voordelen van deze prachtige ligging zijn aanwezig: minder dan 500 meter wandelafstand van de handelszaken, scholen, het marktplein, dienstencentra, ...

Welke aard van transport u ook maar verkiest, U hebt altijd verschillende mogelijkheden.

Dit karaktervolle gebouw in landelijke stijl bestaat uit 6 appartementen, waarvan :

- Appartement 1 : gelijkvloers appartement met eigen privé-inkom, met 2 slaapkamers
Mogelijkheid tot aanpassing ifv mindervalidenappartement
- Appartement 2 : gelijkvloers appartement met 2 slaapkamers Mogelijkheid tot aanpassing ifv mindervalidenappartement
- Appartement 3 : appartement op 1ste verdieping, met 3 slaapkamers
- Appartement 4 : appartement op 1ste verdieping, met 2 slaapkamers
- Appartement 5 : dakappartement op 1ste verdieping, met 2 slaapkamers
- Appartement 6 : dakappartement op 1ste verdieping, met 1 slaapkamer

In de kelder is een gemeenschappelijke vuilnisberging en poetsberging voorzien.

Naast de gemeenschappelijke inkom (in de doorrit) zijn 12 fietsenstallingen voorzien. Achter de tuinzone zijn 6 carports en 6 parkings voorzien.

Ieder appartement heeft zijn eigen karakter om volledig te voldoen aan de behoefte van de bewoner. Er is vooral aandacht geschonken aan efficiëntie van ruimte, kwaliteit, wetgeving, wooncomfort, geluidsisolatie, thermische isolatie, EPB-peil, mooie en degelijke materialen, toegankelijkheid en veiligheid.

Dit wordt bekomen door oa.:

- ✓ Zorgvuldige en doorgedreven bestudering door architectenbureau Sels bvba
- ✓ Geluidsarme en veilige lift
- ✓ Thermische isolatie volgens de wetgeving EPB
- ✓ Ventilatie volgens de wetgeving EPB
- ✓ Geluidsisolatie
- ✓ Brandbeveiliging volgens de normen & advies Brandweer
- ✓ Traditionele en duurzame materialen in de gemeenschappelijke traphal
- ✓ PVC ramen met thermische onderbreking, dubbele beglazing met $U=1,0W/m^2K$
- ✓ Ruime vloerkeuze
- ✓ Keuken naar eigen wens met ruime keuze
- ✓ Sanitaire afwerking naar eigen keuze
- ✓ Energiezuinige hoogrendementsketel voor verwarming en sanitair warm water
- ✓ Vloerverwarming
- ✓ Sanitaire en elektrische voorzieningen volgens uw persoonlijke behoefte
- ✓ Rolstoeltoegankelijkheid
- ✓ Graad van afwerking en materiaalkeuze volgens uw wensen

1. GESLOTEN RUWBOUW

1.1 Grondwerken

Grondwerken worden uitgevoerd volgens de aard van de bodemgesteldheid, het grondonderzoek en de stabiliteitsstudie van de ingenieur.

De werken omvatten het machinaal en manueel uitgraven van de fundering, kelder, riolering, liftput en alle werken gelegen onder het maaiveld.

Overtollige grond wordt afgevoerd en aanvullingen gebeuren pas na voldoende verharding van de uitgevoerde constructiedelen.

Privatieve tuinen worden geëgaliseerd met ter plaatse uitgegraven of aangevoerde teelaarde, verdere aanleg is voor rekening van de koper.

1.2 Funderingen

Een fundering volgens het principe van een verluchte kruipruimte, volgens de berekeningen van het gespecialiseerde studiebureau, zal de volledige stabiliteit van het bouwwerk garanderen.

De ondergrondse betonnen kelder wordt door een gespecialiseerde firma geplaatst (incl. 10 jaar garantie).

Conform de geldende reglementering wordt er een aardingslus onder de fundering geplaatst en aangesloten volgens de terzake geldende voorschriften van het AREI.

1.3 Riolering

Deze wordt conform aangesloten volgens de gemeentelijke bepalingen en wordt uitgevoerd in BENOR-gekeurde PVC of PE buizen. Ze hebben een voldoende diameter, helling, toezichtspuiten, ... om een perfecte werking te garanderen.

Er wordt een regenwaterput (10.000 liter) voorzien zodat men aan regenwaterrecuperatie kan doen.

1.4 Constructie

Een erkend gespecialiseerd studiebureau zal de stabiliteitsstudie uitvoeren. Aan de hand van deze studie wordt de constructie opgebouwd. Deze zal hoofdzakelijk bestaan uit betonnen balken, vloerelementen, kolommen en draagmuren en enkele staalprofielen.

Alle betonproducten hebben een BENOR keurmerk.

Het binnenmetselwerk wordt uitgevoerd in snelbouwsteen.

1.5 Gevels

Voor het gevelmetselwerk wordt een kwaliteitsvolle zeer vorstbestendige gevelsteen gebruikt, kleur rood-oranje nuance met af en toe witte en grijze mortelresten, verouderd uitzienende steen. In de voorgevel zal een plint in blauwe hardsteen voorzien worden. De dorpels in de gevels zijn in blauwe steen, zo ook enkele accentblokjes. Verdere details die bijdragen tot een mooie gevel zijn: een zinken hanggoot, zinken afvoerbuizen, alu of stalen leuning, steense rollagen, consoles in blauwe hardsteen (of imitatie) of siermetselwerk.

Dit alles zal een prachtige buitengevel creëren met een belangrijke meerwaarde.

1.6 Dakwerken

De hellende daken bestaan uit een houten structuur, met dragende spanten, een onderdak, tengellatten, panlatten en een dakbedekking met blauw gesmoorde keramische dakpannen. De dakkapellen zijn aan de zijkanten afgewerkt met blauw gesmoorde leien.

De platte daken worden gevuld met een hellingschape om een degelijke helling te bekomen. Hierop komt een thermische isolatie (20cm PIR) met de dakbedekking welke wordt uitgevoerd met een kunststofdakdichting of soortgelijk materiaal.

Op de volledige waterdichtheid zal een garantie gegeven worden van 10 jaar.

1.7 Buitenschrijnwerken

De ramen worden uitgevoerd in PVC met minimum een vijfkamersysteem. Aan de buitenkant hebben de ramen een donkergrijze kleur. Aan de binnenzijde zijn de ramen gebroken wit.

De kruisverdelingen liggen op het glas.

Alle ramen zijn opendraaiend en in iedere kamer is minstens één draaikipraam. Ze zijn voorzien van het nodige beslag en hebben dubbel isolerende beglazing met kruisverdelingen op het glas en een U-waarde van 1,0W/m²K.

De 2 inkomdeuren zijn in aluminium, voorzien van een sierlijke deurhendel aan de buitenzijde en een kruk aan de binnenzijde. Afhankelijk van type inkom, wordt de deur voorzien van een elektrisch slot en/of deurpomp.

Alle voegen rondom het buitenschrijnwerk worden aan de buitenkant opgespoten met een elastische voegvulling en aan de binnenzijde vakkundig gedicht met rotswol of PUR.

1.8 Thermische isolatie

EPB-eisen, cf bouwaanvraag 2017 :

- Max. K40 - Koudebruggen volgens methode B
- Max. E50
- Max. jaarlijkse netto-energiebehoefte voor verwarming 70,00 kWh/m²
- Minimale ventilatievoorzieningen in alle ruimtes
- Maximale U-waarden
- Beperking van het risico op oververhitting
- Minimum aandeel hernieuwbare energie

Om aan deze EPB-eisen te voldoen, wordt volgende isolatie geplaatst:

- Op gelijkvloerse een gespoten PUR laag van 14cm dikte
- Op de tussenverdiepingen thermische en akoestische isolatie van 6cm dikte
- In de buitenmuren een PIR/PUR-isolatie van 14cm dikte
- Dubbele isolerende beglazing met een U-waarde van 1,0W/m²K
- Tussen de dakstructuur een minerale wol isolatie met een dikte van 22cm
- Op de platte daken een PIR isolatie van 20cm of gelijkwaardige platen

Deze ver doorgedreven isolatie zal ongetwijfeld voor een veel hoger wooncomfort en een zeer laag energieverbruik zorgen !

1.9 Akoestische isolatie

Er wordt een maximale geluidsdemping bekomen, door het gebruiken van de volgende isolatie, in combinatie met onder vermelde materialen en installaties:

- Akoestische isolatie zorgt voor een geluidsdemping
- Speciale akoestische isolatie van 4cm in de scheidingswanden van appartementen
- Stille lift dankzij gebruik van elektronische componenten

Door deze hoge akoestische eisen bekomt men gegarandeerd een rustige en een meer geluidsarme bewoning.

2. AFWERKEN VAN DE GEMENE DELEN

2.1 Inkomgeheel en traphal

De vloer en de trap worden voorzien in een mooie lichtkleurige composiet (of evenwaardig), wat een onderhoudsvriendelijk en duurzaam resultaat geeft.

In de inkomhal wordt een vloermat voorzien. Een stalen handgreepbeuging zorgt voor een veiligheid op de trap.

De muren en plafonds worden bepleisterd en/of voorzien van wit pleisterwerk. Vooraan in de doorrit worden de brievenbussen, in overeenstemming met de geldende postnormen, voorzien. Het videofoonstelsel is voorzien aan de inkomdeur.

2.2 Schilderwerken

De gemeenschappelijke inkomhal en de traphal worden volledig geschilderd door de bouwheer, enkel de private inkomdeuren zijn door de eigenaar te schilderen.

De schilderwerken worden uitgevoerd een ruime periode na de volledige oplevering van alle appartementen, om zo eventuele aangebrachte schade in de trapzalen te neutraliseren.

2.3 Elektrische voorzieningen

Voor de gemeenschappelijke delen is een aparte meter voorzien met eigen verdeelbord. Deze zorgt voor een correcte verdeling van de gemeenschappelijke elektriciteitskosten.

De gemeenschappelijke verlichting zal door drukknoppen, verlichte schakelaars of door bewegingssensoren bediend worden.

Traphal en inkomhal worden voldoende verlicht en zijn tevens voorzien van noodverlichting.

Aan elk appartement wordt aan de inkomdeur een beldrukknop en een verlichte drukschakelaar voorzien.

De elektrische bediening van de rookafvoer wordt in de inkomhal voorzien volgens de voorschriften van de brandweer.

In de doorrit worden wandverlichtingstoestellen en/of spots voorzien, er wordt zeker voldoende verlichting voorzien om zo uw comfort en veiligheid te garanderen.

In de elektrische installatie van de gemene delen zijn de verlichtingstoestellen inbegrepen.

2.4 Buitenaanleg

De inrit en de verharde delen voor het gebouw worden afgewerkt in klinkers, voorzien van de nodige afvoer – en toezichtsputen.

De gemeenschappelijke tuin achter de parkeerzone wordt aangelegd in het plantseizoen met laaggroeiende gewassen.

3. AFWERKING VAN DE PRIVATE DELEN

3.1 Pleisterwerken

Alle muren en plafonds worden bepleisterd.

3.2 Vloer –en wandafwerking

Op de akoestische en thermische isolatie wordt de chape geplaatst, de dikte in functie van de vloerafwerking.

De prijzen zoals hieronder vermeld zijn particuliere handelswaardes exclusief BTW zoals ze in de toonzaal van de leverancier worden vermeld. Dit voorziene budget is een minimumwaarde welke dient besteed te worden een mogelijk verschil in min wordt niet in de mindering gebracht. De materialen worden gekozen in een toonzaal met een ruim gamma aan kwaliteitstegels en tevens geplaatst door professionele plaatsers.

De plaatsing is inbegrepen in de koopsom van het appartement, voor zover het gaat om een standaard plaatsing in een formaat 30/30 tot 45/45 voor de vloeren en 20/20 of groter (tot 30/60) voor de wandtegels. De vloer –of wandtegels worden met een standaardvoegsel (kleur grijs/wit) ingevoegd, indien er voor een andere kleur wordt gekozen kan dit een verrekening worden.

Volgende vloer –en wandafwerkingen zijn voorzien:

- Leefruimte en keuken:
Vloertegels met een handelswaarde van 30€/m² (excl. BTW), plinten met een handelswaarde van 9€/m (excl. BTW), raamtabletten met een handelswaarde van 140€/m² (excl. BTW).
- Inkomhal, toilet en berging:
Vloertegels met een handelswaarde van 30€/m² (excl. BTW), plinten met een handelswaarde van 9€/m (excl. BTW).
- Badkamer:
Vloertegels met een handelswaarde van 30€/m² (excl. BTW), wandtegels met een handelswaarde van 25€/m² (excl. BTW), de wanden worden tot plafondhoogte afgewerkt.
- Slaapkamers:
De vloeren worden voorzien van chape, geschikt om verder af te werken naar uw eigen smaak.
- Terrassen:
Betontegels op tegel dragers.

De gelijkvloerse terrassen aan de appartementen 1 en 2 worden eveneens aangelegd in klinkers.

De privatieve gelijkvloerse tuinen worden machinaal geëgaliseerd. De verdere afwerking is ten laste van de koper. De tuinen worden wel omsloten door de draadafsluiting van ca. 150cm hoogte en voorzien van een toegangspoortje.

Leverancier Tegels: Gavra

3.3 Keuken

Voor de keukeninrichting per appartement met 1 slaapkamer is het voorziene budget

6.500€ particuliere aankoopprijs (excl. BTW)

Voor de keukeninrichting per appartement met 2 / 3 slaapkamers is het voorziene budget

7.500€ particuliere aankoopprijs (excl. BTW)

De koper is vrij om in een door de verkoper aangeduide speciaalzaak een keuken uit te werken volgens zijn normen.

De aanduidingen op de plannen zijn louter illustratief.

Dit voorziene budget is een minimumwaarde welke dient besteed te worden een mogelijk verschil wordt niet in mindering gebracht.

Leverancier Keuken: Verlo

3.4 Binnenschrijnwerk

De binnendeuren zijn effen schilderdeuren van het type "tubespaanplaat" en worden volledig klaar opgeleverd om te schilderen door de koper.

De deurbladhoogte is wel 211,5cm (normale hoogte ca. 201,5cm), breedte volgens plan.

Andere uitvoeringen zijn mogelijk, maar kunnen verrekend worden.

De deuren worden gekozen in een toonzaal, aangeduid door de verkoper, waar tientallen deuren en een oneindige mogelijkheid van afwerking u ten toon worden gesteld.

Leverancier Deuren: DuboStyle

4. TECHNISCHE INSTALLATIES

4.1 Aansluitingen

Alle aankoppelings-, aansluitings-, plaatsings-, indienstellings-, verbruiks-, keurings –en abonnementskosten van alle nutsvoorzieningen (riolering, water, elektriciteit, telefoon en TV distributie) zijn ten laste van de kopers. De kosten omvatten tevens eventuele werken specifiek verbonden aan de uitvoering van de nutsaansluitingen.

Er zal een aparte forfait van 2.500€ (excl. BTW) per appartement voorzien worden, welke te betalen is bij het verlijden van de akte.

4.2 Elektrische voorzieningen

De volledige installatie wordt volgens de richtlijnen van het A.R.E.I. en de voorschriften van de stroomleverende maatschappij geplaatst. De installatie wordt gekeurd door een erkend controleorganisme.

Elk appartement heeft zijn individuele elektriciteitsmeter en een eigen verdeelbord, met afzonderlijke kringen en automatische zekeringen, in het appartement.

De schakelaars, stopcontacten, aansluitdozen, ... zijn in kunststof type Niko original crème. Verlichtingstoestellen zijn niet voorzien.

De elektrische installatie van de appartementen zijn aangeduid op de technische plannen bij het verkoopdossier. Deze installatie kan naar uw wensen volledig aangepast worden, indien de afwerkingsfase nog niet te ver gevorderd is.

4.3 Sanitaire installatie

Voor de sanitaire toestellen en kranen voor een appartement met 1 slaapkamer is een particuliere aankoopprijs voorzien van 2.300€ (excl. BTW)

Voor de sanitaire toestellen en kranen voor een appartement met 2 / 3 slaapkamers is een particuliere aankoopprijs voorzien van 2.900€ (excl. BTW).

De toestellen die vermeld staan op de plannen is de basisopstelling, de koper is wel vrij om in een door de verkoper aangeduide toonzaal meer of andere toestellen te kiezen.

Men moet wel rekening houden met een mogelijke verrekening indien er bijkomende leidingen, plaatsing of duurdere toestellen moeten geplaatst worden.

De afvoerleidingen zijn in hard PVC en de toevoerleidingen in kunststof. Ieder appartement heeft een individuele watermeter.

Eventuele droogkasten dienen van het type condensatiedroogkast te zijn. De volgende aansluitingen zijn voorzien:

- Dubbeldienstkraan in berging
- Koud water aansluiting voor WC en handwasbakje (cf planaanduiding)
- Koud en warm water aansluiting in de keuken
- Koud en warm water aansluiting(en) in de badkamer

Voor de gemene delen is een aansluiting voorzien in het meterlokaal.

Een gemeenschappelijke kraan op regenwaterrecuperatie wordt voorzien ter hoogte van de inrit (tuinonderhoud).

Leverancier Sanitair: Lambrechts

4.4 Centrale verwarming

De appartementen worden voorzien van een hoog-rendement-gascondensatieketel met ecodesign-label (type HR+). Deze zorgt voor de centrale verwarming en het sanitair warm water. In combinatie met vloerverwarming zal er een aanzienlijke besparing bekomen worden op de energiekost.

De dichtheid en het aantal van de vloerverwarmingskringen worden zodanig berekend dat men een optimale warmteverdeling bekommt.

Bij een buitentemperatuur van -10°C worden de volgende temperaturen gewaarborgd:

- Leefruimte 22°C
- Keuken 22°C
- Badkamer 24°C
- Slaapkamer 18°C

4.5 Ventilatie

Een balansventilatie D type Zehnder zorgt er voor dat de verschillende vertrekken worden verlucht volgens de geldende EBP-regelgeving.

4.6 Lift

Het is een zeer ruime personenlift en aldus gemakkelijk toegankelijk voor rolstoelgebruikers.

Deze luxe lift bedient alle verdiepingen (-1/0/1/2) en heeft nog enkele opmerkelijke punten:

- ✓ Een klein verbruik in energie wat bijdraagt tot een lage exploitatiekost
- ✓ Opvallend stil
- ✓ Een opvallend en mooi design
- ✓ Een automatische evacuatiefunctie
- ✓ Telescopische schuifdeuren met frequentiegeregelde aandrijving
- ✓ Certificaat van EG-typeonderzoek conform geldende liftenrichtlijnen

5. OPMERKINGEN

5.1 Plannen

De plannen werden ter goeder trouw door de architect opgemaakt op basis van de opmeting van het terrein. De verschillen welke zouden voorkomen, hetzij in meer hetzij in min, kunnen in geen geval aanleiding geven tot enige schadevergoeding, noch voor de koper, noch voor de verkoper. Afmetingen op de plannen moeten dan ook aanzien worden als circa maten.

De binnenaafwerking wat betreft de meubels, kasten, bedden, ... die aangeduid zijn op de plannen hebben louter een indicatieve waarde. Enkel de stelposten vermeld in dit verkoopslastenboek zijn voorzien in de verkoopprijs. De beschrijving in dit verkoopslastenboek heeft dan ook steeds voorrang op de plannen.

Mogelijke maatwijzigingen aan de plannen zijn steeds mogelijk, tengevolge van technische redenen of stabiliteit. Noodzakelijke aanpassingen wat betreft constructie of esthetische redenen van algemeen belang zijn toegelaten zonder voorafgaandelijk akkoord van de kopers.

5.2 Erelonen

De erelonen van de architect, ingenieur, veiligheidscoördinator en coördinatiekosten, welke aangesteld werden door de verkoper, zijn inbegrepen in de verkoopprijs. Indien de koper echter zou overgaan tot grondige wijzigingen aan de plannen in zoverre mogelijk en toegestaan, kan hiervoor een supplementair ereloon gevraagd worden.

5.3 Materialen

De koper stelt de verkoper in de mogelijkheid om zijn verbintenis uit te voeren. Hij is derhalve verplicht binnen de vijftien kalenderdagen zelf of via een vertegenwoordiger te antwoorden op elk verzoek door de verkoper tot hem gericht in verband met de totstandkoming van het door hem aangekochte appartement. Indien geen antwoord geformuleerd wordt binnen deze periode, wordt aangenomen dat de koper akkoord gaat met de voorstellen van de verkoper of dat de koper de vrijheid laat aan de verkoper betreffende de keuze materialen, kleuren,

De verkoper heeft het recht de plannen te wijzigen of andere materialen van gelijkwaardige kwaliteit te gebruiken dan diegene die in het lastenboek voorkomen, in de mate dat deze wijzigingen gevorderd worden door de architect, ingenieur, bevoegde overheden, verzekeringsmaatschappijen, nutsvoorzieningmaatschappijen. Of omdat de verkoper meent dat deze wijzigingen de privaatieve/gemeenschappelijke delen of het nut ervan verbeteren, of nuttig zijn om de uitvoering in overeenstemming te brengen met het verkoopslastenboek, ingevolge de afwezigheid op de markt van de voorziene materialen, minderwaarde in de kwaliteit, onaanvaardbare vertragingen in de levering, faling van de leveranciers of onderaannemers,

5.4 Wijzigingen door de koper

Wanneer de koper wenst om wijzigingen aan te brengen aan de indeling van het appartement, afwerking of standaard voorzieningen, kan dit indien de verkoper / architect / ingenieur hierover akkoord zijn. Wijzigingen geven aanleiding tot prijsaanpassingen en eventuele termijnverlengingen.

5.5 Zetting van het gebouw

De krimp –en zettingbarsten die de stabiliteit niet in het gedrang brengen en die kunnen voorkomen door de normale zetting van het gebouw en de normale krimp van materialen zijn geen gebrek en vallen niet onder de verantwoordelijkheid van de verkoper, architect of ingenieur.

5.6 Toegang tot de werf

Kopers zijn enkel toegelaten op de werf tijdens de werkuren mits voorafgaandelijk akkoord en dit enkel als ze vergezeld zijn van de verkoper en voorzien van de nodige beschermingen. De bezoeken gebeuren steeds op afspraak en dit uitsluitend op eigen risico en gevaar van de koper, zonder enig mogelijk verhaal tegenover de verkoper of diens aangestelde. Dit vooral om redenen van veiligheid en in overeenstemming met de verzekerings- en veiligheidsvoorwaarden.

5.7 Oplevering

Het is de koper niet toegelaten om zelf of via derden werken uit te voeren op de werf (te verstaan voor de voorlopige oplevering).

Indien de koper, zonder weten van de verkoper, zelf of via derden werken uitvoert aan het goed, geldt dit als de aanvaarding van de oplevering van zijn privatieve delen. De verkoper wordt in dit geval ontslaan van alle verantwoordelijkheid en garantie ten opzichte van de kopers voor wat betreft zijn werk.

Elke vorm van ingebruikname geldt eveneens als aanvaarding van de voorlopige oplevering.

De koper zal het volledige saldo betaald hebben voordat de sleutels overhandigd worden en hij het appartement betreft. Deze betaling en overhandiging van de sleutels geldt als aanvaarding van de werken.

Het appartement wordt bezemschoon opgeleverd.

Dit verkoopslastenboek bevat 11 bladzijden en wordt toegevoegd bij de verkoopovereenkomst.

De koper verklaart via dit verkoopslastenboek en de plannen een duidelijke en grondige kennis te hebben over het gekochte appartement, de afwerking en wat betreft datgene wat in dit lastenboek vermeld staat.

Dit document wordt in twee exemplaren opgemaakt en door beide partijen ondertekend.

De heer en / of mevrouwerkennen één exemplaar van dit verkoopslastenboek ontvangen te hebben.

Appartement nr.:

Carport nr.:

Parking nr.:

Datum ondertekening:

Voor akkoord:

De koper

Voor akkoord:

De verkoper

(Eigenhandig schrijven: Gelezen en goedgekeurd)