



Residentie

REFA

Bochtlaan Genk



Welkom op Bochtlaan 29 in Genk, waar u kennis maakt met Residentie REFA. Een gloednieuwe en unieke residentie met 6 luxeappartementen en een penthouse, op slechts 200m van het centrum van Genk.

Een ontwerp van Drieskens&Dubois architecten, met grote aandacht voor een moderne en tijdloze uitstraling met veel licht en ruimte. De duurzame en luxueuze afwerking, en een prachtig uitzicht op het Lourdeskapel-park zijn een mooie surplus.

6 LUXEAPPARTEMENTEN EN PENTHOUSE IN HARTJE GENK

Residentie "REFA", een verwijzing naar het vroegere notariaat van Remi Fagard, biedt ruimte voor 6 appartementen en een penthouse met een oppervlakte tussen 105 en 160 m². Voor elk appartement is een ondergrondse garagebox en berging voorzien.

Alle woonegelegenheden zijn uitgerust met een mooi terras, waar je steeds kan wegdromen en kan genieten van het bos en het groen.

Niet alleen luxueus, maar ook klimaat- en budgetvriendelijk wonen dankzij de energiebesparende maatregelen zoals zonnepanelen en verwarming via warmtepomp, en een doorgedreven isolatie.

MODERNE NIEUWBOUW- APPARTEMENTEN MET ZICHT NAAR HET GROEN



AFGEWERKT NAAR UW WENS, ENKEL MET DE BESTE KWALITEIT

Dankzij verkoop op plan, heeft elke koper de mogelijkheid om alles perfect op zijn maat en naar wens te kiezen. Iedere koper wordt hierbij van A tot Z begeleid door een professionele en gespecialiseerde totaalaannemer.

Een team van professionals, waaronder een interieurarchitect, helpt u graag met uw keuzes voor de realisatie van uw droomappartement.





De grote raampartijen in het gehele ontwerp garanderen voldoende lichtinval en visibiliteit, terwijl de inrijck toch geminimaliseerd wordt.

"Zorgeloos bouwen aan uw droomappartement dankzij advies op maat, steeds rekening houdend met uw wensen als rode draad."



APP. A0.1

bruto opp.: 109,71m²
terras: 21,75m²



Drieskens
& Dubois
ARCHITECTEN



VOORGEVEL



ACHTERGEVEL



Afmetingen, oppervlaktes en inrichting variëren
per verkoopplan en zijn niet bindend.

APP. A0.2

bruto opp.: 133,99m²
terrassen: 55,96m²



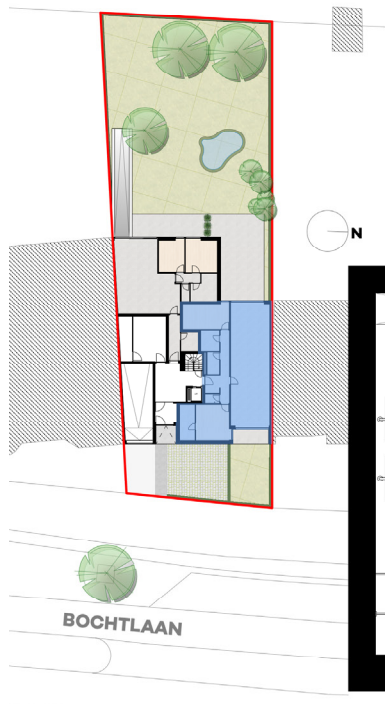
Drieskens
& Dubois
ARCHITECTEN



VOORGEVEL



ACHTERGEVEL



BOCHTLAN



Afmetingen, oppervlaktes en inrichting variëren
per verkoopplan en zijn niet bindend.

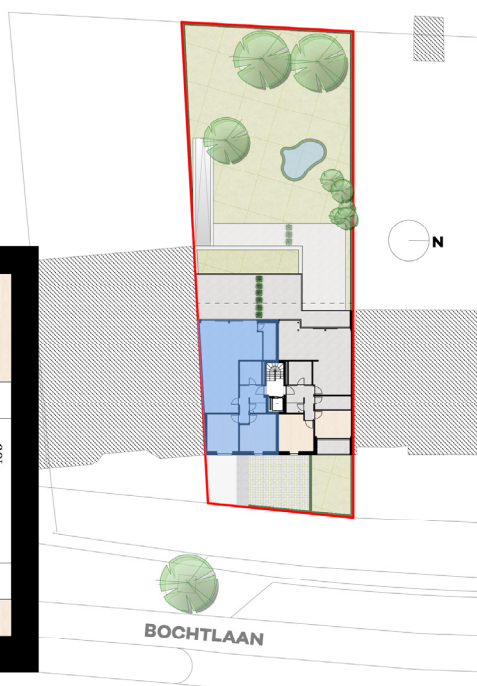


APP. A1.1

bruto opp.: 117,50m²
terras: 35,53m²



Drieskens
& Dubois
ARCHITECTEN



Afmetingen, oppervlaktes en inrichting variëren per verkoopplan en zijn niet bindend.

APP. A1.2

bruto opp.: 109,21m²
terrassen: 39,84m²



Drieskens
& Dubois
ARCHITECTEN



Afmetingen, oppervlaktes en inrichting variëren
per verkoopplan en zijn niet bindend.

APP. A2.1

bruto opp.: 104,85m²

terrassen: 27,95m²



Drieskens
& Dubois
ARCHITECTEN



VOORGEVEL



ACHTERGEVEL



Afmetingen, oppervlaktes en inrichting variëren per verkoopplan en zijn niet bindend.

APP. A2.2

bruto opp.: 115,52m²

terras: 18,55m²



Drieskens
& Dubois
ARCHITECTEN



VOORGEVEL



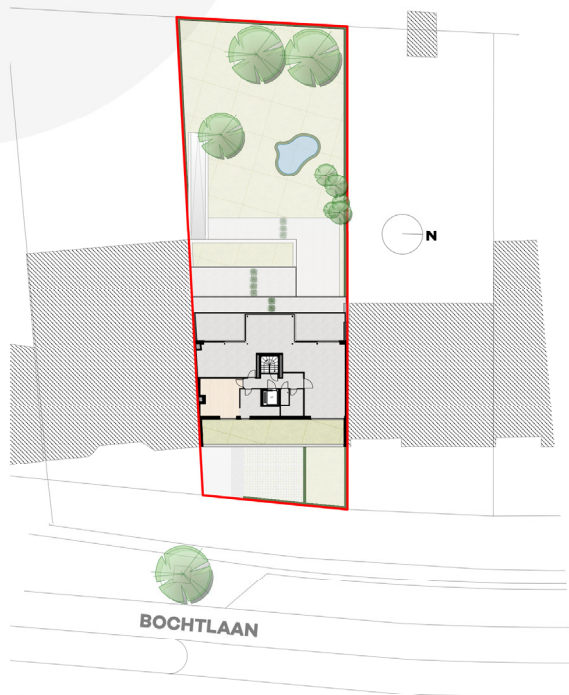
ACHTERGEVEL



Afmetingen, oppervlaktes en inrichting variëren
per verkoopplan en zijn niet bindend.

APP. A3.1

bruto opp.: 160,37m²
terrassen: 32,38m²



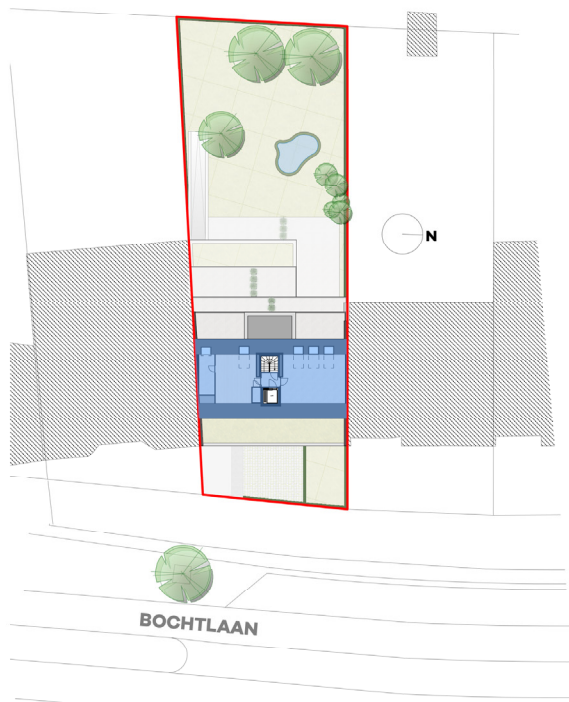
Afmetingen, oppervlaktes en inrichting variëren per verkoopplan en zijn niet bindend.

APP. A4.1

bruto opp.: 83,47m²



Drieskens
& Dubois
ARCHITECTEN



VOORGEVEL



ACHTERGEVEL



Afmetingen, oppervlaktes en inrichting variëren per verkoopplan en zijn niet bindend.

KELDER

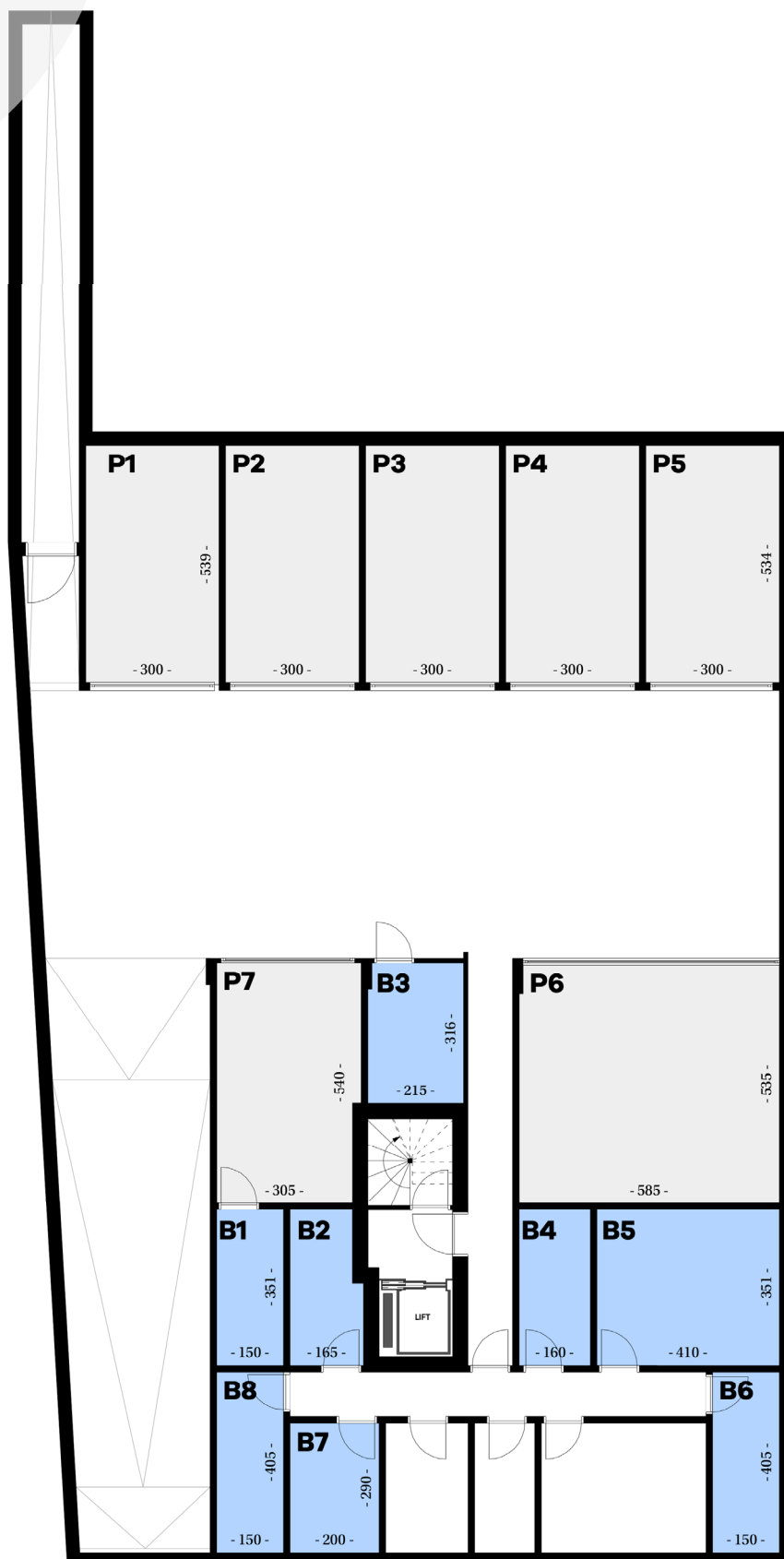
bruto opp.: 434,70m²

8 parkeerplaatsen

6 bergingen



Drieskens
& Dubois
ARCHITECTEN



Afmetingen, oppervlaktes en inrichting variëren
per verkoopplan en zijn niet bindend.

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

0. ALGEMEEN

Residentie REFA is gelegen op Bochtlaan 29 te 3600 Genk. Deze prachtige locatie op wandelafstand van het centrum van Genk omvat 6 luxeappartementen en één penthouse. Individuele parkeerplaatsen, bergingen bevinden zich in de ondergrondse garage.

De bouwtechnische, energetische als architecturale kwaliteiten van het gehele project werden grondig onderzocht, en resulteren in een woonconcept met eigentijdse kwaliteitsvormgeving.

De attractieve planopbouw, de overwogen materiaalkeuzes, en gecontroleerde uitvoering bieden in residentie REFA garantie op luxueus wooncomfort

1. TECHNISCHE BESCHRIJVING RUWBOUW

Algemeen

De oprichting van de gebouwen gebeurt in overeenstemming met de afgeleverde omgevingsvergunning, de uitvoeringsplannen, en onderhavig het verkoopslastenboek.

In geval van afwijking primeren steeds de meest recente, door de bouwheer goedgekeurde plannen, op de oudere plannen.

Aanpassingen op vraag van de koper mogen in geen enkel geval aanleiding geven tot een aanpassing van de omgevingsvergunning.

De architect staat in voor het opstellen van de plannen, de technische beschrijvingen en de periodieke controle op de werf tijdens de duur van de werken

1.1 ONDERGRONDSE CONSTRUCTIE

1.1.1. Afbraakwerken

De werken omvatten alle afbraakwerken die nodig zijn om de nieuwe gebouwen te realiseren.

1.1.2. Grondwerken

De grondwerken omvatten de graafwerken die nodig zijn om het gebouw te realiseren. De graafwerken worden uitgevoerd tot op een diepte die nodig is om de vaste grond te bereiken en om een vlotte uitvoering van fundering en riolering mogelijk te maken. Het bodemonderzoek/sondering werd uitgevoerd door een erkend laboratorium.

De stabiliteitsstudie, incl. berekeningsnota's en stabiliteitsplannen, wordt uitgevoerd door een erkend ingenieursbureau.

1.1.3. Funderingen, ondergrondse constructies en kelders

Op basis van een grondsondering wordt door de stabiliteitsingenieur een funderingsstudie uitgewerkt. De berekeningen gebeuren volgens de geldende Euronormen en -codes. Stabiliteitsplannen hebben altijd voorrang op architectuurplannen. Het is de koper verboden, zonder

voorafgaande toestemming van de stabiliteitsingenieur en de eventuele raadgever akoestiek, wijzigingen aan structurelementen aan te brengen of te laten aanbrengen.

De kelder wordt opgevat als een waterdichte kuip met omtrekwallen en vloer in gewapend, waterdicht BENOR beton. De koper wordt erop gewezen dat in deze waterdichte betonwand geen enkele perforatie mag gemaakt worden. Alle zichtbaar blijvende betonelementen (bv betonkolommen in kelder) worden uitgevoerd in glad zichtbeton met propere naden. Het vloeroppervlak van de parking wordt gepolierd.

In de parkeergarage worden conform de voorschriften van de brandweer de nodige brandbestrijdingsmiddelen voorzien zoals, haspels, RWA-installatie, brandmelding.

De staanplaatsen in de ondergrondse parking worden genummerd en voorzien van een belijning of een gesloten garagebox al dan niet met een elektrische poort in samenspraak met de bouwheer.

Het ophangen of doorvoeren van riolerings- en verluchtungsleidingen of andere technische installaties ter hoogte van staanplaatsen en/of bergingen kan geen aanleiding geven tot discussies.

Bovenop de kelder komen predallen. Ondergronds binnenmetselwerk wordt uitgevoerd in holle betonblokken welke worden opgevoegd.

1.1.4. Rioleringen

De riolering wordt conform de plannen, de studie van de aannemer technieken en de bepalingen opgelegd door de overheid uitgevoerd in een gescheiden rioleringssysteem. Het rioleringsnet wordt rechtstreeks aangesloten op de openbare riolering.

De leidingen vertonen een voldoende helling en doorsnede om een vlugge lozing te verzekeren. De buizen zijn uitgerust met de nodige toezichtstukken, bochtstukken, verbindings- en verloopstukken (BENOR kwaliteit). Dit alles tot het bekomen van een lek- en geurdicht geheel. De buizen worden in de ondergrondse bouwlaag opgehangen door middel van beugels of worden ingegraven.

1.2 BOVENGRONDSE CONSTRUCTIE

1.2.1 Dragend metselwerk

De metselwerken en betonconstructie worden uitgevoerd volgens de regels van de kunst. De dragende muren worden uitgevoerd in snelbouwsteen, beton en betonblok, cellenbeton en/of gipsblokken, en dit volgens de dikte aangeduid op de plannen. De aanduidingen op de architectuurplannen zijn indicatief en kunnen in functie van de stabiliteitsstudie nog licht onderhevig zijn aan kleine wijzigingen van materialen of afmetingen.



1.2.2 Gemene scheidingsmuren

De muren tussen de verschillende wooneenheden en tussen de wooneenheden en de gemeenschappelijke ruimte worden uitgevoerd met aandacht voor akoestisch comfort. Dit betekent dat muren ofwel dubbelwandig worden uitgevoerd, of uitgevoerd als massieve wand met voldoende massa, al dan niet voorzien van een voorzetwand.

1.2.3 Niet-dragende binnenwanden

De niet-dragende binnenwanden worden uitgevoerd in traditioneel metselwerk in geperforeerde gebakken stenen. Dit volgens de dikte vermeld op de uitvoeringsplannen en bepaald in overleg met de verantwoordelijk ingenieur.

1.2.4 Dragende vloerelementen

De dragende vloerplaten worden uitgevoerd in welfsels, gewapend beton of geprefabriceerde breedvloerplaten, in functie van de richtlijnen van de ingenieur stabiliteit. De dikte is bepaald in functie van de overspanningen en de belastingen.

1.2.5 Gevelafwerking

Het gevelmetselwerk wordt uitgevoerd in gebakken gevelsteen. Voor de voorgevel is de RT 154 Ultima van Heylen Ceramics voorzien of gelijkwaardig. Voor de achtergevel is de Crema van Nelissen voorzien of gelijkwaardig. De onderzijde van de oversteeken, terrassen en inkomportaal worden voorzien van een gevelpleister op EPS-isolatie. De gevelbekleding meta aluminium profielen is voorzien volgens plan met een gelakt blokvormig profiel van 20x30mm.

1.2.6 Voegwerken

De voegwerken worden uitgevoerd na het beëindigen van alle metselwerken. De kleur van het voegwerk, incl. soepele en zettingsvoegen en het opkitten van de ramen, wordt bepaald door de architect.

1.2.7 Terrasleuningen

De balustrades worden uitgevoerd cfr. de architectuurplannen.

1.2.8 Dorpels

De raam -en deurdorpels zijn uitgevoerd in natuursteen of aluminium volgens de omgevingsvergunning en onderrichtingen van de architect

1.3 DAKWERKEN

1.3.1 Hellend dak

De hellende daken worden opgebouwd zoals omschreven in de stabiliteitsstudie en uitvoeringsplannen van de architect. De afwerking is voorzien met een zwarte vlakke kleipan. Alle daken worden geïsoleerd volgens de eisen van de EPB-regelgeving. Alle boringen doorheen het dak worden waterdicht afgewerkt.

1.3.2 Schouwen en kanalen

De nodige schachten en kanalen zijn voorzien tot in de appartementen. De afmetingen van de schachten, luchtkanalen en leidingenkokers zijn indicatief en kunnen tijdens het verdere uitvoeringsproces wijzigen.

1.3.3 Afvoerbuizen

De regenwaterafvoerbuizen worden uitgevoerd volgens keuze van de architect. Deze buizen worden met beugels aan de muur bevestigd. Indien er regenwaterafvoerbuizen in de muur zouden verwerkt worden, moeten deze uitgevoerd worden in PE.

1.3.4 Dakvensters

De dakvensters en balkonvensters worden voorzien volgens de uitvoeringsplannen van de architect. Dit zijn wentelende, manueel te bedienen dakvensters van het merk Velux of gelijkwaardig.

1.3.5 Groen dak

De groendaken zijn voorzien volgens de plannen. Er is een extensief groendak voorzien bestaande uit een PE folie, een draineerlaag en een substraatlaag die wordt ingezaaid met sedumstekken. Langs de randen wordt een grindboord van +/-30cm voorzien.

1.4 ISOLATIE

1.4.1 Thermische isolatie

Alle onderdelen van het beschermd volume worden thermisch geïsoleerd. Het type en de dikte van de isolatie worden bepaald volgens de geldende EPB-normen.

De totale vloeropbouw boven de kelder en op de verdiepingen wordt op dergelijke wijze voorzien opdat de isolerende waarde voldoet aan de EPB-richtlijnen.

1.4.2 Akoestische isolatie

De maatregelen op het vlak van luchtgeluid-, contactgeluid-, en gevelgeluidisolatie voldoen steeds aan de akoestische eisen 'normaal akoestisch comfort' conform de geldende norm. Als akoestische onderbreking worden onder alle binnenmuren en op alle binnenmuren (onder de predallen) een strook akoestische isolatie voorzien type Sonic Strips.

1.4.3 Vocht

Het gebouw wordt vakkundig afgeschermd tegen vocht. In de spouwmuren wordt onderaan de luchtsponw en bovenaan de ramen en deuren een vochtisolatie geplaatst die naar buiten toe loopt. Er worden eveneens op regelmatige afstand open stootvoegen voorzien om de spouw te ventileren. Ter hoogte van de vloerplas wordt een tweede isolatie geplaatst over de volle lengte en breedte van de muur tegen opstijgend vocht.



1.5 BUITENSCHRIJNWERK

De ramen worden uitgevoerd in thermisch onderbroken profielen in aluminium. De profielen en bijhorende beglazing voldoen aan de geldende EPB-richtlijnen, windbelasting en glasnorm. Klinken en krukken zijn steeds gelakt in de kleur van de profielen. De ramen zijn waar mogelijk voorzien van verborgen scharnieren. Vliegenramen en schuifvliegendeuren zijn standaard niet voorzien.

Via een sectionale poort krijgt de koper toegang tot de ondergrondse parking. Deze is bedienbaar met een afstandsbediening (2 stuks per appartement).

2. AFWERKING GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

2.1 INKOMHAL

De inkomdeur en sasdeur worden uitgevoerd in thermisch onderbroken aluminium profielen, en zijn helder beglaasd. Het elektrisch slot van de sasdeur wordt bediend door de videofoons in de appartementen.

De afwerking van de inkomhal is voorzien in keramische- of natuursteen tegels.

In de inkomhal worden verlichtingsarmaturen voorzien met ingebouwde bewegingsmelder.

De brievenbussen van de appartementen worden uitgevoerd in hout of aluminium volgens de normen en afmetingen van de post en in samenspraak met de architect.

2.2 TRAPHAL

De trappen worden bekleed met keramische of natuursteen tegels.

De wanden vanaf het gelijkvloers tot de hoger gelegen verdiepingen worden gepleisterd. De trap wordt eenzijdig voorzien van een trapeuning volgens de keuze van de architect. Op elk niveau worden verlichtingsarmaturen voorzien met ingebouwde bewegingsmelder. Daarnaast is op elke verdieping noodverlichting voorzien, volgens de richtlijnen van de brandweer.

2.3 BINNENSCHRIJNWERKEN

Alle binnendeuren in de algemene delen zijn vlakke, afgewerkte schilderdeuren. Waar de brandweer het voorschrijft, worden zelfsluitende brandwerende deuren voorzien zoals aangegeven op de plannen.

Alle deuroplijstingen worden uitgevoerd in hout of een gelijkwaardig materiaal om te schilderen.

Al het binnenschrijnwerk in de algemene delen is voorzien van het nodige hang- en sluitwerk.

2.4 SLOTENPLAN

In de sloten van alle ramen en deuren, die uitgeven op de gemeenschappelijke ruimtes van het gebouw, of waarvan

het slot langs de buitenzijde kan bediend worden, worden veiligheidsprofielcilinders met eigendomscertificaat voorzien. Deze worden opgenomen in het algemeen slotenplan.

Elke eigenaar/bewoner heeft slechts 1 sleutel nodig voor toegang tot alle deuren van het gebouw, behalve deze van de privatieve delen van andere eigenaars en de deuren van de gemeenschappelijke delen die niet behoren tot zijn gemeenschappelijke inkom, tenzij deze uitmaken van een evacuatieweg vanuit de kelder.

De private bergingen in de ondergrondse garage worden betrokken in het slotenplan.

Bij oplevering van een individueel appartement worden de veiligheidscilinders, horend bij het appartement, in de desbetreffende deuren geplaatst. De nieuwe eigenaar ontvangt drie exemplaren van de definitieve sleutel, inclusief het certificaat.

2.5 TECHNIEKEN

2.5.1 Algemeen

Alle tellers worden toegankelijk opgesteld in de lokalen zoals aangeduid op de architectuurplannen, volgens de richtlijnen van de nutsmaatschappijen.

2.5.2 Lift

Alle verdiepingen zijn bereikbaar met een lift. De lift wordt voorzien volgens het architectuurplan. Deze zal rolstoeltoegankelijk zijn en voldoen aan alle opgelegde eisen van toegankelijkheid en voorschriften opgelegd door de brandweer.

2.5.3 Brandvoorziening

De gebouwen voldoen aan de normen en voorschriften inzake brandveiligheid en beantwoorden eveneens aan de voorwaarden van de brandweer zoals opgenomen in de omgevingsvergunning. Zo zijn er de nodige brandhaspels en brandblusapparaten voorzien in de gemeenschappelijke delen. Tevens wordt er rookdetectie, een brandcentrale en noodverlichting geplaatst in de gemeenschappelijke delen volgens de richtlijnen van de brandweer.

2.5.4 Elektrische inrichtingen

De elektrische inrichting voldoet aan het A.R.E.I. (Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties) en aan de voorschriften van de netbeheerder.

De installatie omvat o.a. de distributiekabels in de gemeenschappelijke ruimtes. De lichtpunten, schakelaars en stopcontacten worden uitgevoerd volgens de aanduidingen op het elektrisch plan, conform de voorschriften betreffende veiligheid en elektrisch comfort. De installatie wordt gekeurd door een erkend controleorganisme.

Het merk en type van verlichtingsarmaturen en noodverlichtingsarmaturen in de gemene delen worden gekozen in overleg met de architect, en worden geplaatst volgens de



geldende voorschriften.
Ze worden aangestuurd door bewegingsmelders of schakelaars.

De nodige elektriciteit voor de gemene delen wordt aangesloten op 1 teller. De kosten van het gemeenschappelijk elektriciteitsverbruik worden vastgesteld door de distributiemaatschappij en verrekend door de syndicus.

Zoals opgelegd door de brandweerregelgeving mogen er geen snelladers voor auto's of batterijen voor gelijk welke stroomopslag geplaatst worden in de ondergrondse garage/bergingen. Enkel oplaadpaal met een laag vermogen is wel toegestaan en kan optioneel gekozen worden.

2.5.5 Videofoon

Er wordt videofoon installatie voorzien met één binnenpost per appartement en één buitenpost.

2.5.6 Water

Er wordt een afzonderlijke watermeter per appartement voorzien. Alle meters worden geplaatst in het gemeenschappelijk meterlokaal, volgens de voorschriften van nutsmaatschappij.

Er is een gemeenschappelijke teller voorzien voor de bediening van de brandhaspel.
Er wordt een gemeenschappelijke regenwaterpomp voorzien in de kelder zodat het regenwater kan gebruikt worden voor de WC van elk appartement en voor één tappunt in de gemeenschappelijke delen. Hiervoor wordt er ook een dubbel dienstkraan voorzien. Het navullen van de regenwaterput bij langdurige droogte gebeurt met stadswater met een automatisch omschakelsysteem via een gemeenschappelijke teller.

De kosten van het gemeenschappelijke waterverbruik (brandhaspel en navulling regenwater put) worden vastgesteld door de distributiemaatschappij en verrekend door de syndicus.

2.6 BUITENAANLEG

De buitenaanleg wordt uitgevoerd in samenspraak met de architect.

Het gazon van de gemeenschappelijke tuin wordt volgens plan aangelegd en ingezaaid.

2.7 SCHILDERWERKEN

Schilderwerken van de inkom en de gemeenschappelijke traphal zijn niet voorzien. Dit dient te gebeuren door de gemeenschap na het verhuizen en best 1 jaar na oplevering.

3. AFWERKING VAN DE APPARTEMENTEN

3.1 ALGEMEEN

Voor een aantal zaken waar vermeld kan de koper vrij een keuze te maken bij de aangeduide leveranciers, wat betreft de materialen, meubilair en toestellen.

Voor meer info, zie alinea 4.1.

3.2 PLEISTERWERKEN

De wanden en plafonds worden voorzien van een pleisterbezetting of dunpleister. Ook de dagkanten van de ramen worden indien nodig 4-zijdig met bezetting afgewerkt.

Alle wanden en plafonds worden schilderklar afgewerkt, hetgeen wil zeggen dat de schilder de muren nog lichtjes moet schuren en de oneffenheden moet bijplamuren vooraleer hij zijn schilderwerken kan aanvangen. De toegelaten toleranties inzake afwerkingsgraad zijn in overeenstemming met de Technische Voorlichting van het WTCB nr. TV 199 (WTCB 1996).

Indien de plafonds uit een houten constructie bestaan, worden deze eerst bekleed met Stucanet of Gyplat om daarna bezet te worden. Om leidingen weg te werken zal waar nodig een verlaagd gipskartonplafond of afkasting cfr. uitvoeringsplannen geplaatst worden om deze te onttrekken aan het zicht. Een uitzondering hierop is de berging, omwille van de toegankelijkheid tot de apparaten en de leidingen.

3.3 VLOER- EN MUURBEKLEDING

3.3.1 Algemeen

De keuze van vloer- en wandtegels dient te gebeuren in de aangeduide toonzaal. Hier wordt ook de kleur van het voegsel, het type hoek- en stopprofielen, eventuele nissen in douches, matkaders e.d. gekozen.

De vloer- en wandtegels worden geplaatst volgens de regels van de kunst. De voegen hebben een gelijkmatige breedte in functie van het gekozen type tegel.

De ondervloer wordt voorzien in gewapende rijnzandcementchape.

Indien door welke reden dan ook (bijv. door de aard van de vloerbekleding) het noodzakelijk wordt geacht speciale of bijkomende eisen te stellen aan de chape, dienen deze voor aanvang der werken duidelijk en schriftelijk gemeld te worden door middel van een bijzonder bestek.

Indien gewenst kan gekozen worden voor een samengestelde parket of parketvinyl als vloerbekleding.

In sommige gevallen dient er rekening gehouden te worden met een langere droogtijd van de chape.

3.3.2 Vloertegels

In de basisprijs is de levering en plaatsing van keramische vloer van 30 tot 60cm opgenomen voor de inkom, gang, berging, keuken, leefruimte, badkamer en toilet. De tegels worden gekleefd op de chape in een orthogonaal (recht) patroon en ingevoegd met geprefabriceerde voegmortel.

Voor afwijkende formaten, afwijkende (= niet rechte) legpatronen e.d. kan een supplementaire plaatsingsprijs gevraagd worden. Kiest de koper voor extra grote formaat tegels of tegelparket,



zullen de meerkosten voor bijv. speciale lijmen en/of nodige ontkoppelingsmatten bijkomend verrekend worden. Voor alle vloerafwerkingen is max. 5% snijverlies inclusief. Voor de levering van de vloertegel (het materiaal) is een budget voorzien van handelswaarde 55€/m² excl. BTW.

3.3.3 Wandbetegeling

In de badkamer wordt in de douche een keramische wandbetegeling van 30 tot 60cm geleverd en geplaatst tot plafondhoogte.

De tegels worden geplaatst in een orthogonaal patroon en ingevoegd met een geprefabriceerde voegmortel.

Voor afwijkende formaten, afwijkende (= niet rechte) legpatronen e.d. kan een supplementaire plaatsingsprijs gevraagd worden.

Achter de wandtegels is een waterdichtingsdoek of coating voorzien.

Een inlooptdouche met waterdichtingsmembraan kan niet worden toegestaan om reden van de opgelegde thermische en akoestische isolatie tussen de appartementen.

Voor de levering van de wandtegel (het materiaal) is een budget voorzien van handelswaarde 55€/m² excl. BTW.

3.3.4 Parket

In de basisprijs is de levering en plaatsing van parket opgenomen voor de zithoek. Dit is een samengestelde parket van 19cm breedte, 14mm dikte met V-groef.

De planken hebben een toplaag van 3mm eik, selectie licht rustiek en wordt gekleurd met een olie naar keuze.

Voor de levering van de parket (het materiaal) is een budget voorzien van handelswaarde 55€/m² excl. BTW.

3.3.5 Plinten

Er zijn overal schilderbare plinten in MDF voorzien van 7cm hoog. De plinten hebben een witte grondlaag, zijn recht aan de bovenzijde en worden aan bovenzijde afgekit met schilderskit. In de ruimtes met vloertegels worden de plinten aan de onderzijde afgekit met transparante silicone.

Op de plaats waar muurtegels en keukenkasten voorzien zijn, worden geen plinten geplaatst.

3.3.6 Vloerovergangen

Tussendorpels zijn niet voorzien. Tussen twee ruimtes wordt indien nodig, in de deuropening een werkingsvoeg of grijs aluminium profiel onder de deur ingewerkt i.v.m. de aanwezigheid van vloerverwarming.

Extra werkingsvoegen worden voorzien afhankelijk van de oppervlakte en legplannen van de vloerverwarming.

De werkingsvoegen worden voorzien van een kitvoeg.

Indien de koper hiervan wenst af te wijken en bv. een doorlopende vloer van het ene naar het andere lokaal wenst, zonder onderbreking, staan verkoper en architect nooit in voor eventuele scheurvorming in de vloer.

3.3.7 Venstertabletten

Er zijn venstertabletten voorzien aan alle ramen die niet tot op het vloerniveau worden uitgevoerd. Deze worden standaard voorzien in wit marmercomposiet.

3.3.8 Terrastegels

Er wordt voor alle terrassen eenzelfde arduin imitatie tegel voorzien van 60x60cm, in samenspraak met de architect, en is dus niet vrij te kiezen. De tegels worden op in hoogte verstelbare stoppen geplaatst en hebben dus een kleine open voeg.

3.4 BINNENSCHRIJNWERK

3.4.1 Binnendeuren

De standaard voorziene binnendeuren hebben een tubespaan deurblad, een kassement en rechte chambranten in waterwerende MDF, zwarte scharnieren, een zwarte kubic shape deurklink en een rubberen deurdichting. De deurbladen, chambranten en kassementen zijn gelakt in RAL9010.

De deuren worden geplaatst met een opening onderaan het deurblad zodat een goede ventilatie gegarandeerd kan worden.

Indien gewenst kunnen de binnendeuren ook vrij gekozen worden in de toonzaal van de aangeduide leverancier, met uitzondering van de inkomdeur van de privatieve appartementen.

3.4.2 Inkomdeur privatieve appartementen

De inkomdeuren van de privatieven zijn brandvertragende deuren met een RF-waarde van 1/2 uur. Deze hebben een tubespaan deurblad, een spionoog, een zwarte bolvormige deurknop aan de buitenzijde, een zwarte deurkruk en cilinderslot met zwarte draaiknop aan de binnenzijde en een drie-puntsluiting. De deurbladen, chambranten en kassementen zijn gelakt in RAL9010.

3.4.3 Decoratiewerken

De koper kan zijn appartement naar eigen keuze afwerken binnen de voorschriften die zijn opgenomen in de basisakte. Privatieve decoratiewerken zoals schilderen, behangen, meubilering, plaatsen van gordijnen en verlichtingsarmaturen e.d. zijn standaard niet voorzien.

Deze werken dienen te gebeuren na de voorlopige oplevering van het appartement.

3.5 KEUKENINRICHTING

Er is een keukeninrichting voorzien van 18.000€ excl. BTW handelswaarde voor de levering, plaatsing en aansluiting. Deze is vrij te kiezen door de koper bij een aangeduide leverancier.

3.6 SANITAIRE UITRUSTING

3.6.1 Algemeen

De werken omvatten alle leveringen en plaatsingen van de voorziene toestellen en aan- en afvoerleidingen die nodig zijn om het geheel perfect te laten functioneren.



De sanitaire installatie wordt berekend en uitgevoerd conform de richtlijnen van het plaatselijk waterbedrijf. De diameters van afvoer- en toevoerleidingen zijn bepaald op basis van het aantal sanitaire toestellen opgenomen op de verkoopplannen en op basis van standaard kraanwerk.

Alle stijg-, aanvoer- en afvoerleidingen worden uitgevoerd in kunststofbuizen.

Per appartement wordt een individuele meter geplaatst in het gemeenschappelijk tellerlokaal volgens aanduidingen op het bouwplan.

Ieder appartement wordt voorzien van een algemene afsluitkraan, terugslagklep en collector waar elk vertrekpunt is op aangesloten, zoals omschreven op de plannen.

3.6.2 Sanitaire leidingen

De sanitaire leidingen zijn volgens het verkoopplan voorzien in Alpex buis met ommanteling en alle afvoerleidingen zijn voorzien in dikwandige PVC.

Nota: Er wordt geen luchtkanaal voorzien voor de droogkast. Er kan door de koper uitsluitend een condensdroogkast geplaatst worden (toestel niet inbegrepen.)

Indien de koper toestellen verplaatst, extra vraagt of weglaat, en indien dit invloed heeft op het sanitair leidingnet, dan wordt er hiervoor een verrekening gemaakt.

3.6.3 Sanitaire toestellen

Voor de aankoop van de sanitaire toestellen is er een particuliere handelswaarde voorzien van 5.500€ excl. BTW. (Nota: voor appartement 0.2 is een budget van 9.500€ voorzien omwille van de 2 badkamers). Dit omvat de douche, lavabomeubel, handenwasser, kraanwerk, WC en Sanbloc.

Deze is vrij te kiezen door de koper bij een aangeduide leverancier. De standaard positie van de sanitaire toestellen is aangegeven op de plannen. Indien technisch mogelijk kan de koper hiervan afwijken.

3.7 VERWARMING EN KOELING

De appartementen worden verwarmd door middel van vloerverwarming gekoppeld aan een individuele verwarming met een lucht/water warmtepomp. Elke appartement heeft dus zijn eigen warmtepomp unit. Het (elektrisch) verbruik is dus per appartement individueel en wordt niet verrekend aan de hand van calorimeters.

Het type is voorzien in functie van de EPB eisen en de geldende wettelijke bepalingen.

De installatie wordt geregeld door middel van één centrale kamerthermostaat. De kringen van de slaapkamer(s) kunnen individueel begrensd worden met een aparte thermostaat. De installatie wordt opgeleverd en afgewerkt conform aan alle huidige reglementen en richtlijnen.

3.8 ELEKTRISCHE INSTALLATIE

3.8.1 Algemeen

De koper ontvangt een elektriciteitsplan waarop de voorzien configuratie is uitgewerkt van stopcontacten, schakelaars en lichtpunten. De koper mag de plaatsen van de aangegeven punten wijzigen of vermeerderen. Extra stopcontacten, schakelaars of lichtpunten zullen verrekend worden. Ook het wijzigen van de plaats van de voorziene stopcontacten, schakelaars of lichten kan een meerprijs tot gevolg hebben.

Het is verboden eigen wijzigingen aan de elektrische installatie aan te brengen vermits deze deel uitmaakt van een keuringsverslag. De installatie wordt uitgevoerd volgens de Belgische normen, het Algemeen Reglement op de Elektrische Installatie (A.R.E.I.) en de voorschriften van de plaatselijke elektriciteitsmaatschappij. De installatie wordt gekeurd door een erkend organisme.

Ieder appartement heeft een afzonderlijke digitale meter. Het individueel elektrisch verdeelbord, bevindt zich zoals aangegeven op de uitvoeringsplannen en is uitgerust met automatische zekeringen, verliesstroomschakelaars en een aangepast aarding.

In alle bewoonbare ruimtes zullen de kabels ingewerkt worden in de muren, plafonds en vloeren. In de niet-bewoonbare ruimtes, o.a. berging, kunnen deze zichtbaar zijn, in opbouw. De gebruikte schakelaars en stopcontacten zijn van het merk Niko, type Intense White of gelijkwaardig.

Om akoestische en brand-technische redenen mogen sparingen voor inbouwspots niet in de breedvloerplaten of welfsels gemaakt worden. Inbouwspots zijn enkele toegestaan in luifels of verlaagde plafonds.

3.8.2 Aansluitingen per appartement

De volgende elektrische punten worden als basis voorzien:

Staanplaats kelder:

- » 1 wachtkabel 5G4 voor latere aansluiting van een laadpaal.

Berging kelder:

- » 1 lichtpunt aan het plafond
- » 1 schakelaar
- » 1 enkel stopcontact

Hal:

- » 3 lichtpunten aan het plafond
- » 3 schakelaars
- » 2 enkele stopcontacten
- » 1 optische rookmelder

Woonkamer:

- » 4 lichtpunten aan het plafond
- » 4 schakelaars
- » 4 enkele stopcontacten



- » 1 dubbel stopcontact
- » 1 aansluiting coax
- » 1 aansluiting UTP
- » 1 kamerthermostaat
- » 1 binnenpost videofoon/combinatie met deurbelinstallatie

Keuken:

- » 2 lichtpunt aan het plafond
- » 2 lichtpunten aan de wand
- » 4 schakelaars
- » 3 dubbele stopcontacten boven werkblad
- » 1 stopcontact voor de koelkast (technisch stopcontact)
- » 1 stopcontact voor de oven (technisch stopcontact)
- » 1 aansluitpunt voor de kookplaat
- » 1 stopcontact voor de dampkap (technisch stopcontact)
- » 1 stopcontact voor de vaatwasser (technisch stopcontact)

Toilet:

- » 1 lichtpunt aan het plafond
- » 1 schakelaar

Berging:

- » 1 lichtpunt aan het plafond
- » 1 schakelaar
- » 2 enkele stopcontacten
- » 1 dubbel stopcontact
- » 2 stopcontacten voor aansluiting wasmachine en condenserende droogkast (technisch stopcontact)
- » 1 stopcontact voor aansluiting provider TV/internet/telefonie
- » 1 stopcontact voor ventilatie-unit (technisch stopcontact)
- » 1 stopcontact voor warmtepomp (technisch stopcontact)
- » Verdeelbord met automatische zekeringen, differentieelschakelaar(s)

Badkamer:

- » 2 lichtpunten aan het plafond
- » 1 lichtpunt boven wastafel
- » 3 schakelaars
- » 1 stopcontact per wastafel
- » 1 stopcontact (apart gezekeerd) voor elektrische verwarming (toestel niet in begrepen)

Hoofdslaapkamer:

- » 3 lichtpunten aan het plafond
- » 2 schakelaars
- » 3 enkele stopcontacten
- » 2 dubbele stopcontacten
- » 1 aansluiting coax
- » 1 aansluiting UTP

Bijkomende slaapkamer(s) (indien van toepassing):

- » 2 lichtpunten aan het plafond
- » 2 schakelaars
- » 2 enkele stopcontacten

- » 1 dubbel stopcontact

Nachthal (indien van toepassing):

- » 3 lichtpunt aan het plafond
- » 3 schakelaars
- » 1 dubbel stopcontact

Terras:

- » 2 lichtpunten aan het plafond
- » 1 schakelaar

3.8.3 Teledistributie en telefoon

Standaardbekabeling voor aansluiting van teledistributie en telefonie, voor zowel Telenet als Proximus, is in ieder appartement voorzien. De kosten van de aansluiting, van aanvraag tot aansluiting en abonnement zijn ten laste van de gebruikers en dienen dit op eigen initiatief aan te vragen.

3.8.4 Zonnepanelen

De appartementen zullen uitgerust worden met een installatie van fotovoltaïsche panelen met een eigen omvormer voor elk appartement apart. Volgende aantallen van panelen van 405Wp zijn voorzien:

» A0.1, A0.2 en A1.1:	5 panelen
» A1.2, A2.1 en A2.2:	7 panelen
» A3.1:	10 panelen

3.9 VENTILATIE

Door voldoende verluchting krijgen vocht, schimmels, slechte geuren en stof geen kans uw appartement aan te tasten en kan u steeds zorgen voor een optimaal binnenklimaat. Alle ruimten in het appartement worden verlucht via een ventilatiesysteem, type D, zoals voorgeschreven in de EPB-richtlijnen.

Een D-systeem is een balansventilatiesysteem met warmterugwinning. Dit houdt in, dat er evenveel vers gefilterde lucht wordt toegevoerd naar de woon- en slaapkamers als dat er vervuilde binnenlucht wordt afgevoerd uit de keuken, badkamer en toilet. Hierbij wordt de warmte van de afgevoerde vervuilde binnenlucht overgedragen op de toegevoerde, verse en gefilterde buitenlucht. Dit leidt tot grote energiebesparingen.

De nodige betonboringen, plaatsing en opstart en afregeling zijn inbegrepen.

Alle luchtafvoerpunten worden uitgevoerd in witte ventilatieventielen. De verluchtingskanalen worden weggewerkt volgens de voorkomende aanduidingen op het plan en in functie van de evolutie van de technische studies.

De installatie wordt volledig afgeregeld en gekeurd.

3.10 SCHILDERWERKEN

Schilderwerken in de privatieve gedeelten zijn niet voorzien.



4. ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN

4.1 KEUZE VAN MATERIALEN

Na het afsluiten van de koopovereenkomst zal de koper door IQ-Bouw begeleid worden bij het kiezen van materialen en afwerking van volgende posten:

- » Keuken
- » Sanitaire toestellen
- » Binnendeuren
- » Vloer- en wandbekleding
- » Techniekenplan elektriciteit: stopcontacten, schakelaars, lichtpunten e.d.
- » Techniekenplan sanitair: positie toestellen, extra tappunten voor bv. uitgietsbak e.d.
- » Opties zoals airco, domotica, alarm, laadpaal, bijkomend maatmeubilair, verlichtingsarmaturen e.d.

Opmerking: Afhankelijk van het tijdstip van de verkoop en de vordering der werken kan het zijn dat er reeds gestart werd met de plaatsing van het leidingwerk voor elektriciteit en sanitair. Hier zal in dat geval het standaard leidingen plan gevolgd worden.

De door de koper gekozen materialen mogen de in het lastenboek beschreven prestaties met betrekking tot de technische performanties niet nadelig beïnvloeden. Het betreft hier het draagvermogen van structuren, thermische en akoestische isolatie. Hetzelfde geldt voor de goede werking van de elektrische, sanitaire en luchttechnische installatie van zowel de andere appartementen als van de gemene delen van het gebouw. De verkoper heeft steeds het recht om wijzigingen te verbieden waarvan we oordelen dat deze ongeschikt zijn om aan de voorziene werken te worden toegevoegd.

4.2 KEUZE OF WIJZIGING VAN BOUWMATERIALEN

De verkoper heeft het recht plannen te wijzigen of andere materialen van gelijkaardige kwaliteit te gebruiken dan diegene die in het lastenboek voorkomen, in de mate dat deze wijzigingen gevorderd worden door architect, ingenieur, bevoegde overheid, verzekeringsmaatschappijen of nutsvoorzieningsmaatschappijen. In het lastenboek wordt een aantal malen de benaming "handelswaarde" gehanteerd. Hieronder dient verstaan te worden de particuliere verkoopprijs, exclusief BTW, van de materialen. De plaatsingskost is in de opgegeven waarde omvat daar waar expliciet vermeld.

4.3 WIJZIGING VERKOOPSLASTENBOEK OF PLANNEN

Dit verkoopslastenboek en/of plannen van de architect kan (kunnen) op latere datum steeds aangepast worden in functie van bouwvergunning, eisen brandweer, milieu-eisen, EPB-normen, technische redenen, studie stabiliteit e.d.

4.4 AFMETINGEN EN PLANNEN

De bruto-oppervlakte van de appartementen worden opgemeten volgens het geldend opmetingssysteem, nl. vanaf de buitenkant

van de buitenmuur of (tussen 2 appartementen) vanaf de as van de scheidsmuur. De oppervlakte van de wanden, trappen en installatieschachten behoren tot de bruto oppervlakte. Het eventuele verschil tussen de opgegeven oppervlakte en de werkelijke oppervlakte, al is deze groter dan 1/20ste, worden beschouwd als toleranties die geen enkele gelegenheid tot klacht, voor welke vergoeding dan ook, rechtvaardigen. Maatwijzingen aan de plannen zijn steeds mogelijk ten gevolge van stabiliteits- of technische redenen.

Voor wat betreft het op de plannen ingetekende meubilair, sanitair- en keukeninrichting, zijn de aanduidingen als louter indicatief te beschouwen.

4.5 KOSTEN NUTSVOORZIENINGEN

De voorlopige aansluitingskosten voor water en elektriciteit die nodig zijn voor de werf, zijn ten laste van de verkoper. De definitieve indienststellings- en aansluitkosten en het plaatsen van de tellers voor water en elektriciteit, riolering, en het aansluiten voor teledistributie en telefonie zijn ten laste van de koper en zijn dus niet inbegrepen in de verkoopprijs. Al deze kosten worden na afronden van de werken samengeteld en gelijk verdeeld over alle wooneenheden.

Bij de voorlopige oplevering worden de contracten m.b.t. de diverse nutsvoorzieningen overgedragen aan de koper:
Electriciteit: overdracht leveringscontract naar koper
Water: overdracht leveringscontract naar koper
Telefonie, internet en TV: de koper zorgt na oplevering zelf voor de nodige abonnementen.

De verbruikskosten van elektriciteit en water tijdens de duur van de werken zijn ten laste van de verkoper. De verbruikskosten zijn ten laste van de kopers vanaf de voorlopige oplevering van het door hun gekochte appartement.

4.6 KRIMP- EN DROGINGSVERSCIJNSELEN

Gezien het gebouw nieuw is, kunnen zich bijgevolg lichte algemene of gedeeltelijke zettingen voordoen, alsmede kunnen er door krimp- en drogingsverschijnselen, kleine barsten optreden. Noch de verkoper, noch de architect, noch de ingenieur kunnen hiervoor aansprakelijk gesteld worden. De verkoper is tevens niet verantwoordelijk voor schade teweeggebracht door vroegtijdige schilder- of andere werken door de koper.

4.7 KLACHTEN

Eventuele klachten i.v.m. de uitvoering van de werken moeten gebeuren op het ogenblik van voorlopige oplevering.

4.8 TOEGANG TOT DE WERF

De koper krijgt slechts volledige toegang tot zijn appartement, berging of parking na voorlopige oplevering en wanneer de koopsom voor 100 % werd betaald. In tussentijd dient de koper steeds vergezeld te zijn van een



vertegenwoordiger van IQ-Bouw. Dit kan slechts na afspraak en dit op uitsluitend risico en gevaar van de koper, zonder enig mogelijk verhaal tegenover IQ-Bouw.

Het is niet toegelaten dat de koper het gebouw betreedt en op zijn kosten werken laat uitvoeren voor de voorlopige oplevering van de werken. Indien de koper deze regel overtreedt, ontslaat de koper de ontwikkelaar van zijn verantwoordelijkheid en garantie met betrekking tot de reeds uitgevoerde werken.

Het is de koper niet toegelaten om rechtstreeks contact op te nemen met arbeiders, aannemers of onderaannemers die werken uitvoeren op de site.

4.9 EERSTE OPKUIS EN DROGING

Voor de voorlopige oplevering wordt het appartement gereinigd door een poetsfirma (vloer, sanitair, keukenmeubilair en buitenschrijnwerk).

De eventuele kosten voor verwarming/droging van het appartement voor de voorlopige oplevering, indien deze als doel hebben het drogen van de lokalen te versnellen, zijn niet inbegrepen en ten laste van de kopers.

4.10 OPLEVERING

Het staat de koper vrij zich bij de oplevering van de werken te laten bijstaan door een architect, juridische of technische raadgever en expert. Echter de hieraan verbonden kosten zijn voor rekening van de koper.

De verkoper kan de oplevering van de parkings en/of bergingen op een ander tijdstip plannen dan de oplevering van de appartementen.

4.11 VERZEKERING, RISICO EN AANSPRAKELIJKHEID

De verkoper onderschrijft de eerste verzekeringspolissen tot dekking van de risico's inzake brand, ontploffing, bliksem e.d. De bestaande polis zal door de vereniging van mede-eigenaars bij voorlopige oplevering worden overgenomen en die zal dan ook de verschuldigde premies betalen tot aan de volgende vervaldag. Naderhand staat het de vereniging van mede-eigenaars vrij om de markt te consulteren en andere polisvoorwaarden en/of premies te bedingen. De overdracht van het risico zal geschieden vanaf de voorlopige opleveringen van respectievelijk de privative en gemeenschappelijke delen. Overeenkomstig artikels 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek neemt de 10-jarige aansprakelijkheid voor zware gebreken aanvang bij de voorlopige oplevering.

4.12 ERELONEN

De erelonen van de architect, ingenieur, veiligheidscoördinator en EPB-verslaggever, die 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. Erelonen verbonden aan de tussenkomst van

een aangestelde door de koper, dus anderen dan hier vermelde architect en ingenieur, zijn ten financiële laste van de koper.

De verkoper stelt een veiligheidscoördinator aan met de opdracht tot coördinatie van de veiligheid zowel tijdens de ontwerpfase als tijdens de uitvoering van het bouwproject. Hij staat tevens in voor de opmaak van het postinterventiedossier.

Een EPB-verslaggever doet de nodige berekeningen en levert het energieprestatiecertificaat af.

4.13 EPB

In functie van de EPB-wetgeving zal het gebouw, in samenspraak met de aangestelde EPB-verslaggever op dergelijke wijze geïsoleerd en geventileerd worden, opdat het gebouw het vereiste E-peil en S-peil haalt.

4.14 NIET INBEGREPEN IN DE VERKOOPPRIJS

De definitieve indiensttellings- en aansluitkosten en het plaatsen van de tellers voor water en elektriciteit, riolering, en het aansluiten voor teledistributie en telefonie zijn ten laste van de koper en zijn dus niet inbegrepen in de verkoopprijs. Al deze kosten worden na afronden van de werken samengeteld en gelijk verdeeld over alle wooneenheden.

De eventuele wijzigingen en meerwerken op verzoek van de koper zijn niet inbegrepen.

De kosten van de aankoopakte zijn voor rekening van de koper. Het betreft onder meer het ereloon van de notaris, de registratierechten, BTW, aktekosten, kosten overschrijving en eventuele kosten kredietakte.

4.15 BETWISTING

In geval van tegenspraak tussen de diverse documenten, geldt de volgende hiërarchie:

- » Basisakte
- » Notariële aankoopakte
- » Onderhandse verkoopovereenkomst
- » Verkoopslastenboek
- » Verkoopplan (voor zover niet gewijzigd door uitvoeringsplannen)

4.16 VOORSCHOT

De verkoper ontvangt een voorschot van 5% van de verkoopprijs bij de ondertekening van de verkoopovereenkomst. Vervolgens verloopt de facturatie volgens de vordering der werken.

4.17 WET BREYNE

De verkoper zal, volgens de wet Breyne, een waarborg stellen van 100% van de prijs van het gebouw.

4.18 ABR-VERZEKERING

IQ-Bouw zal een ABR (alle bouwplaat risico's) verzekering afsluiten voor de bouwwerken.



This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.



anno 1988
IMMO LANTMEETERS
woon- & bedrijfstvastgoed

INFO VERKOOP:

T. 089 44 12 12 | info@lantmeeters.be | www.lantmeeters.be