



Residentie Adelaer VI in Aarschot



evillas
BUILDING YOUR FUTURE

Modern & tijdloos wonen in Aarschot



INDEX

- Ligging p 3
- Voorstelling project p 4-5
- Visuals p 7
- Plannen p 11
- Commercieel lastenboek p 37



WONEN IN AARSCHOT, PAREL VAN HET HAGELAND...

Aan de oevers van de Demer, op de glooiende hellingen van het Hageland, op een steenworp van Leuven en Diest, ligt Aarschot.

Aarschot ligt op iets meer dan 20 km van Leuven en dankzij de nabijheid van de E314 op een halfuurtje van Hasselt. Er is een station met snelle verbindingen naar Leuven, Brussel en Hasselt.

Aarschot is een erg landelijke stad, met een mooi centrum, maar ook veel rustige gebieden in de stadsrand en de directe omgeving.

AARSCHOT IN 'T GROEN

De stad noemt zich trots 'Parel van het Hageland' en kan uitpakken met een prachtige Demervallei, waar je als natuurliefhebber ogen tekort komt.

De Demer en zijn meanders vormen een groen lint door het Aarschotse grondgebied. Voeg daarbij de fabelachtige natuurgebieden die Aarschot rijk is en je krijgt een droombestemming voor natuurliefhebbers, fietsers en wandelaars.

AARSCHOT, EEN CULTURELE BELEVENIS

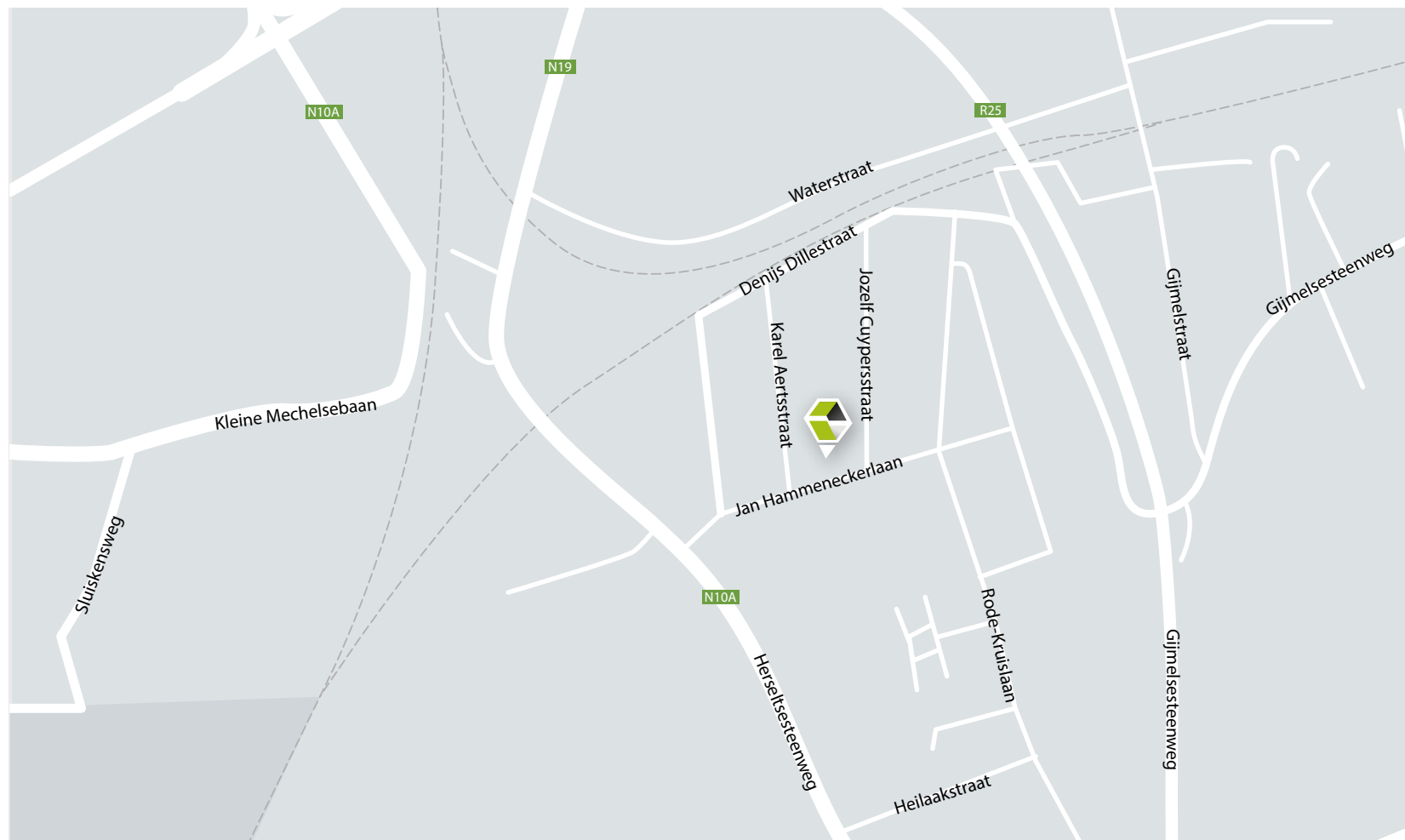
Maar ook cultuurliefhebbers en sporters komen er aan hun trekken, met alle voorzieningen die er voor de uitoefening van hun hobby's nodig zijn.



Het monumentale Oud Gasthuis, waar nu een cultureel centrum gevestigd is, behoort tot het Belgisch cultuurpatrimonium. Een namiddagje gezellig kuieren in de Demerstad, een daguitstap voor een frisse neus of een weekendje weg in een levendige stad? Het kan allemaal!

SITUERING

Residentie Adelaer fase VI is een nieuwbouwproject bestaande uit 17 appartementen verdeeld over 2 gebouwen (blok E & G). Het project is gelegen aan de Jan Hammeneckerlaan, Karel Aertsstraat en de Jozef Cuypersstraat in de verkaveling 'Poortvelden' in Aarschot.



RESIDENTIE ADELAER VI:

- 17 nieuwbouwappartementen verdeeld over 2 gebouwen (blok E en G)
- 1 tot 3 slaapkamers
- elk appartement heeft een eigen terras of tuintje met privaatief genot
- ondergrondse parkeergarage met autolift, autostaanplaatsen/boxen, private kelderbergingen en gemeenschappelijke fietsenstalling
- gelegen in een nieuwe woonwijk, verkaveling 'Poortvelden'
- rustig gelegen net buiten het centrum van Aarschot
- op 8 minuten fietsafstand van het station van Aarschot met vlotte verbindingen naar Leuven en Brussel

- op 10 minuten wandelafstand van de winkelstraat uitgaand op de Grote Markt van Aarschot
- nabij grote invalswegen waardoor Leuven, Diest en Hasselt vlot bereikbaar zijn

DE APPARTEMENTEN:

- hedendaagse en hoogwaardige architectuur ontworpen door Schellen Architecten
- afgewerkt met kwalitatieve en duurzame materialen
- af te werken volgens de persoonlijke wensen van de klant
- voorzien van vloerverwarming, warmtepomp (lucht/water) en ventilatiesysteem D
- fotovoltaïsche panelen
- uitermate energiezuinig (E-peil van maximaal 30) = Bijna-EnergieNeutraal of BEN





RESIDENTIE ADELAER VI, EEN MOOIE COMBINATIE VAN MODERNE ARCHITECTUUR EN DUURZAAM WONEN

Net buiten het charmante centrum van Aarschot, in de nieuwe verkaveling 'Poortvelden', ontwikkelt evillas de zesde fase van Residentie Adelaer. Dit nieuwbouwproject combineert eigentijdse architectuur met toekomstgericht wooncomfort en ligt op slechts enkele minuten van alle voorzieningen. Met het station van Aarschot op amper 8 minuten fietsen en winkels, scholen en andere faciliteiten vlakbij, biedt Residentie Adelaer VI een ideale uitvalsbasis voor jonge koppels, gezinnen en senioren. Hier geniet je van de rust van een residentiële wijk zonder in te boeten op bereikbaarheid.

Residentie Adelaer VI omvat 17 moderne appartementen, verdeeld over twee elegante gebouwen (blok E en G). Blok E telt 10 appartementen, terwijl blok G er 7 omvat. Kies uit een aanbod met 1, 2 of 3 slaapkamers, telkens met een mooi terras of een tuintje met privaat genot.

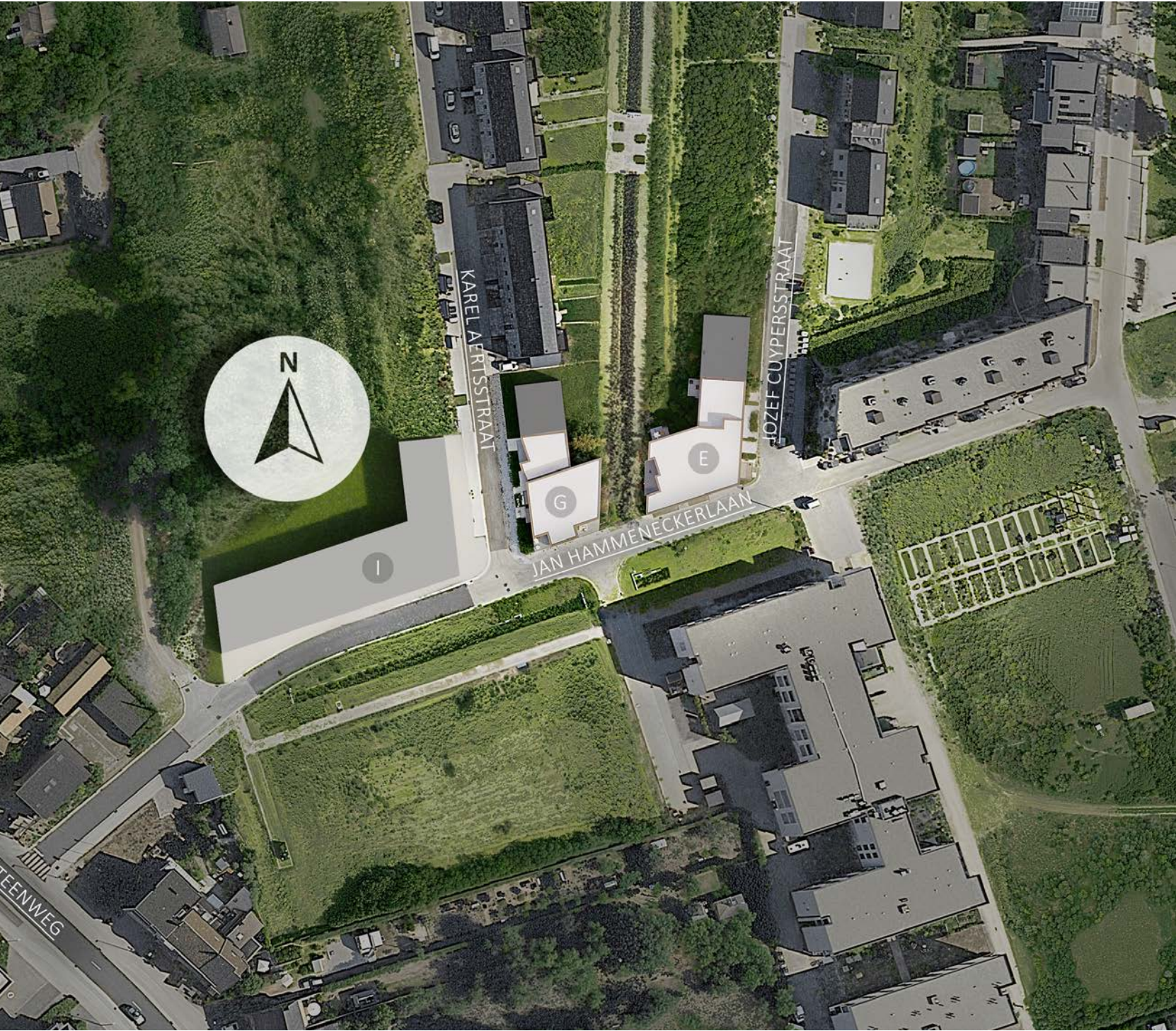
Ondergronds vind je een ruime parkeerkelder met autolift, autostaanplaatsen, enkele autoboxen, privébergingen en een gemeenschappelijke fietsenstalling. De appartementen zelf blinken uit in wooncomfort dankzij een open leefruimte, volledig uitgeruste keukens en grote raampartijen die zorgen voor een overvloed aan natuurlijk licht. Met woonoppervlaktes variërend van 76m² tot 123m² is er voor elk wat wils.

**// ALLE TROEVEN
IN HUIS
OM EEN IDEALE
WOONPLEK TE ZIJN,
VOOR ZOWEL JONGE
GEZINNEN ALS EEN
OUDER PUBLIEK //**

Met een E-peil van slechts E30 zijn de appartementen zeer energiezuinig. Standaard uitgerust met een lucht-water warmtepomp, vloerverwarming, fotovoltaïsche panelen en een ventilatiesysteem D, bieden ze niet alleen wooncomfort, maar dragen ze ook bij aan een lagere energiefactuur.

Kopers hebben de vrijheid om hun appartement volledig naar eigen smaak en budget af te werken met kwalitatieve materialen. Zo voelt jouw nieuwe woonst meteen als thuis.

Kortom, Residentie Adelaer VI biedt een unieke combinatie van stijlvolle architectuur, doordacht wooncomfort en een strategische ligging nabij het levendige centrum van Aarschot.



Residentie Adelaer VI een impressie...





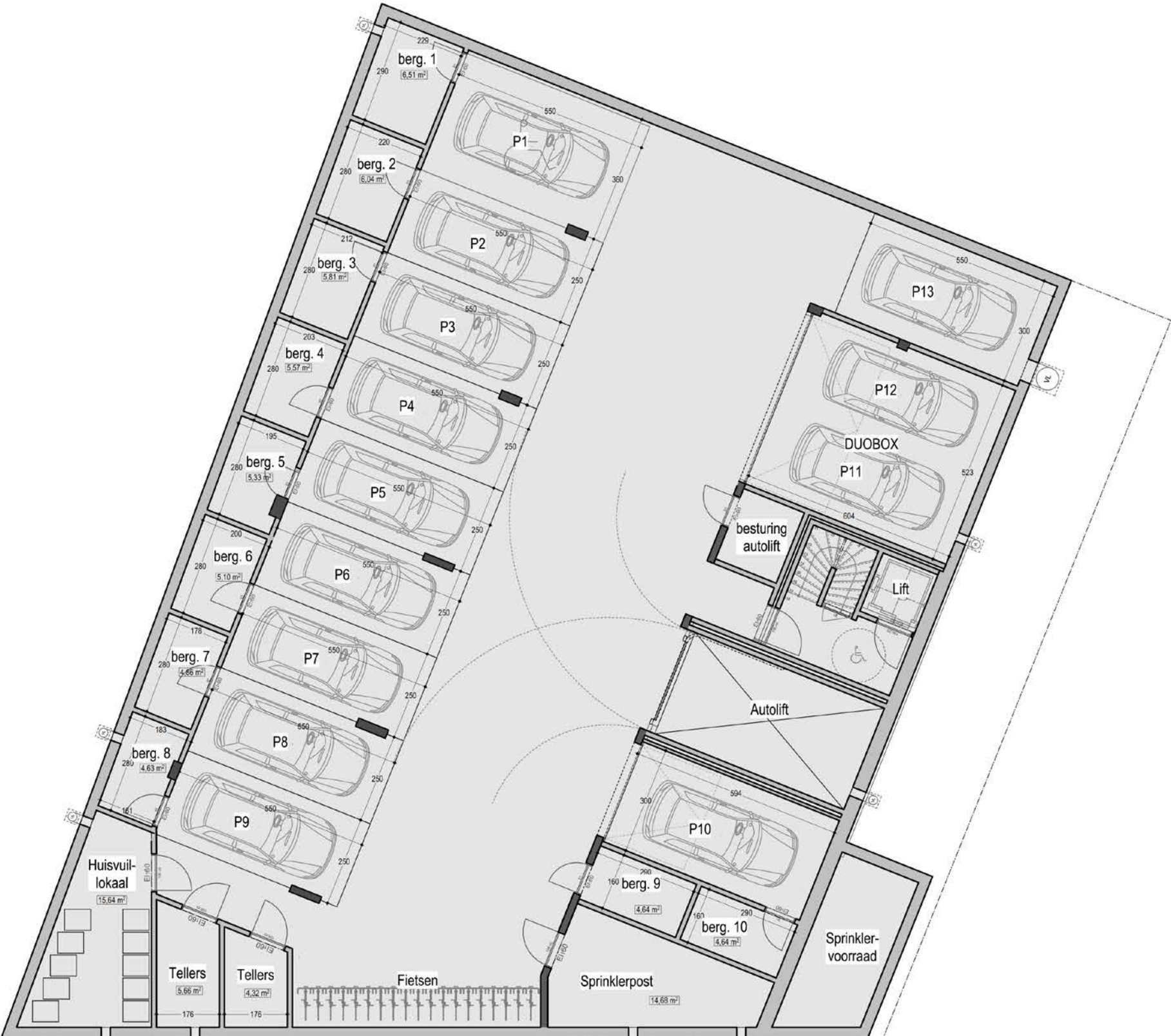




Plannen

Residentie Adelaer VI





Dit verkoopplan is louter indicatief. De maten zijn benaderende maten.
De ingetekende meubelen en accessoires zijn illustratief en maken geen deel uit van de verkoopovereenkomst.

BVO - bruto verkoopbare oppervlakte
BOT - bruto oppervlakte terras

GELIJKVLOERS BLOK E



Dit verkoopplan is louter indicatief. De maten zijn benaderende maten.
De ingetekende meubelen en accessoires zijn illustratief en maken geen deel uit van de verkoopovereenkomst.

BVO - bruto verkoopbare oppervlakte
BOT - bruto oppervlakte terras



Gevel noord



Gevel oost



Gevel zuid



Gevel west

Dit verkoopplan is louter indicatief. De maten zijn benaderende maten.
De ingetekende meubelen en accessoires zijn illustratief en maken geen deel uit van de verkoopovereenkomst.

BVO - bruto verkoopbare oppervlakte
BOT - bruto oppervlakte terras



Dit verkoopplan is louter indicatief. De maten zijn benaderende maten.
De ingetekende meubelen en accessoires zijn illustratief en maken geen deel uit van de verkoopovereenkomst.

BVO - bruto verkoopbare oppervlakte
BOT - bruto oppervlakte terras



Gevel noord



Gevel oost



Gevel zuid



Gevel west

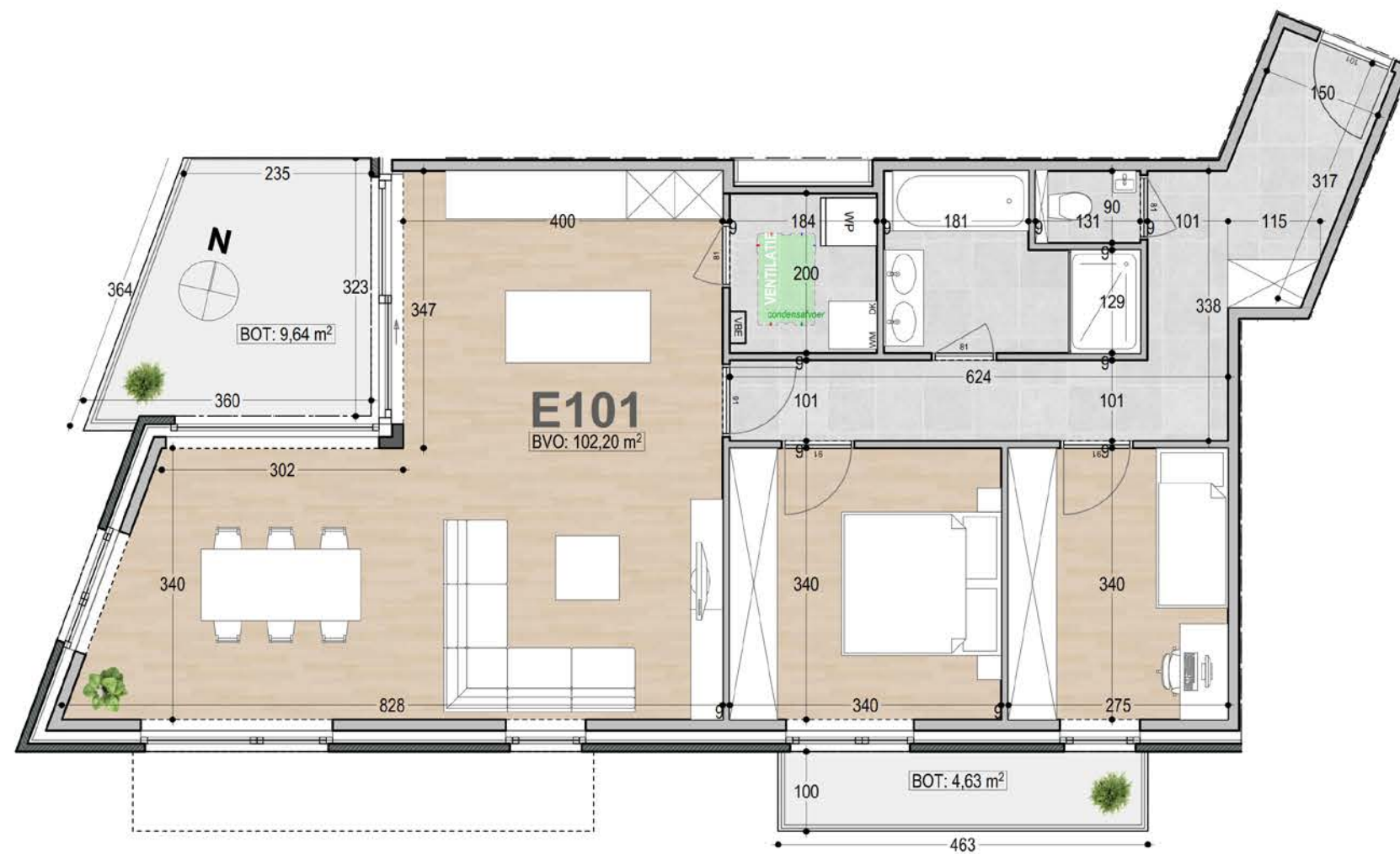
Dit verkoopplan is louter indicatief. De maten zijn benaderende maten.
De ingetekende meubelen en accessoires zijn illustratief en maken geen deel uit van de verkoopovereenkomst.

BVO - bruto verkoopbare oppervlakte
BOT - bruto oppervlakte terras

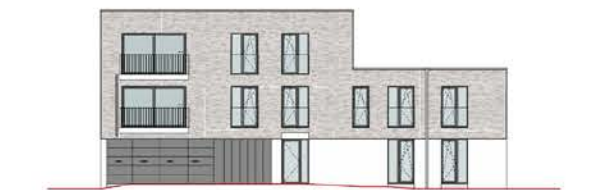


Dit verkoopplan is louter indicatief. De maten zijn benaderende maten.
De ingetekende meubelen en accessoires zijn illustratief en maken geen deel uit van de verkoopovereenkomst.

BVO - bruto verkoopbare oppervlakte
BOT - bruto oppervlakte terras



Gevel noord



Gevel oost



Gevel zuid



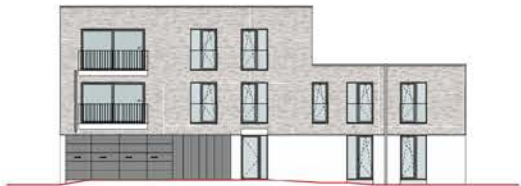
Gevel west

Dit verkoopplan is louter indicatief. De maten zijn benaderende maten.
De ingetekende meubelen en accessoires zijn illustratief en maken geen deel uit van de verkoopovereenkomst.

BVO - bruto verkoopbare oppervlakte
BOT - bruto oppervlakte terras



Gevel noord



Gevel oost



Gevel zuid



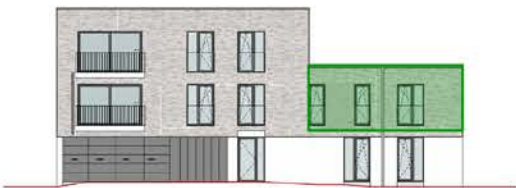
Gevel west

Dit verkoopplan is louter indicatief. De maten zijn benaderende maten.
De ingetekende meubelen en accessoires zijn illustratief en maken geen deel uit van de verkoopovereenkomst.

BVO - bruto verkoopbare oppervlakte
BOT - bruto oppervlakte terras



Gevel noord



Gevel oost



Gevel zuid



Gevel west

Dit verkoopplan is louter indicatief. De maten zijn benaderende maten.
De ingetekende meubelen en accessoires zijn illustratief en maken geen deel uit van de verkoopovereenkomst.

BVO - bruto verkoopbare oppervlakte
BOT - bruto oppervlakte terras



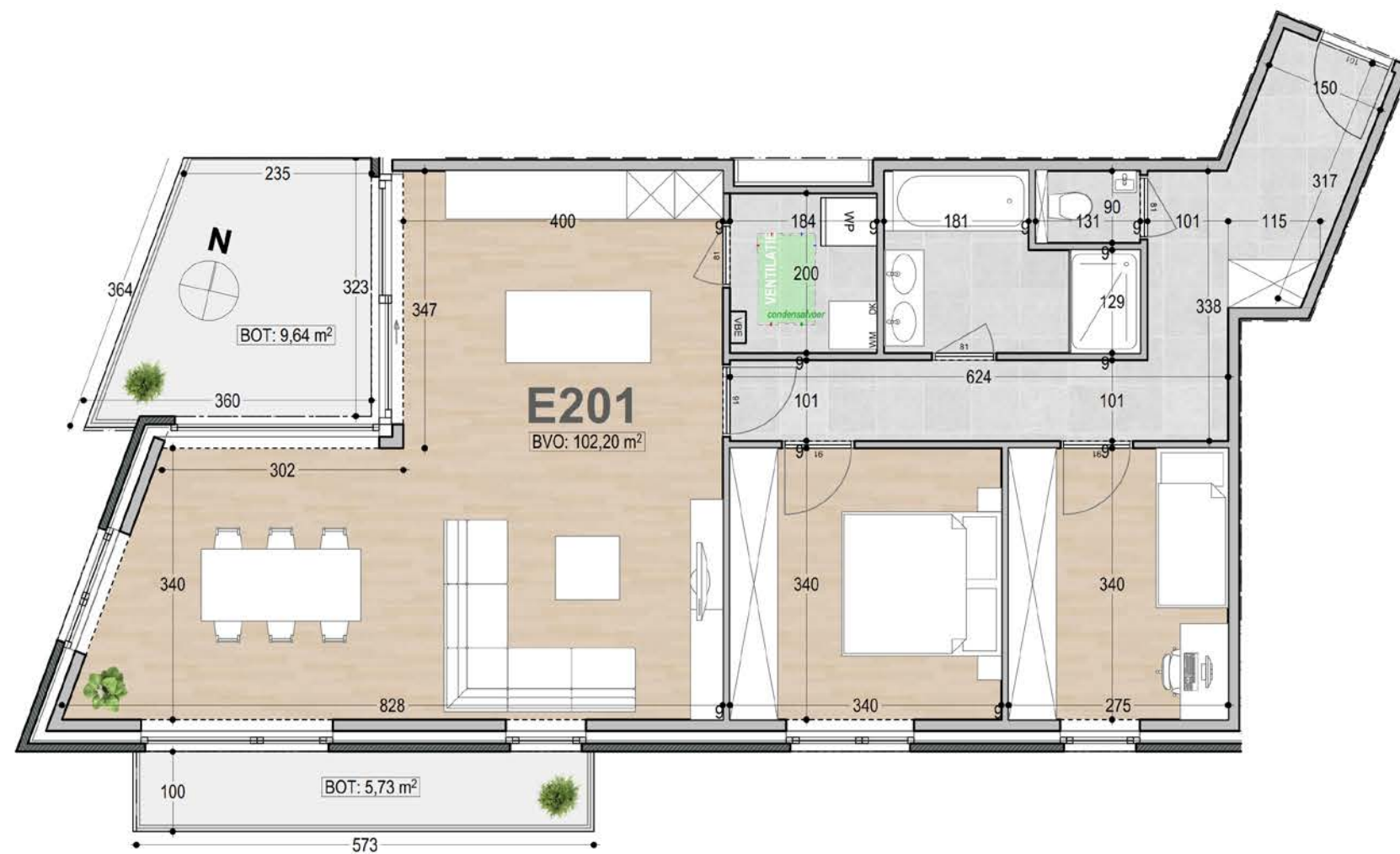
Dit verkoopplan is louter indicatief. De maten zijn benaderende maten.
De ingetekende meubelen en accessoires zijn illustratief en maken geen deel uit van de verkoopovereenkomst.

BVO - bruto verkoopbare oppervlakte
BOT - bruto oppervlakte terras



Dit verkoopplan is louter indicatief. De maten zijn benaderende maten.
De ingetekende meubelen en accessoires zijn illustratief en maken geen deel uit van de verkoopovereenkomst.

BVO - bruto verkoopbare oppervlakte
BOT - bruto oppervlakte terras



Gevel noord



Gevel oost



Gevel zuid



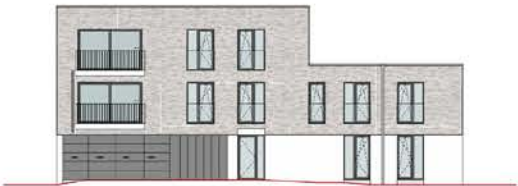
Gevel west

Dit verkoopplan is louter indicatief. De maten zijn benaderende maten.
De ingetekende meubelen en accessoires zijn illustratief en maken geen deel uit van de verkoopovereenkomst.

BVO - bruto verkoopbare oppervlakte
BOT - bruto oppervlakte terras



Gevel noord



Gevel oost



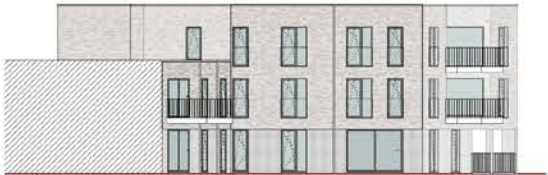
Gevel zuid



Gevel west

Dit verkoopplan is louter indicatief. De maten zijn benaderende maten.
De ingetekende meubelen en accessoires zijn illustratief en maken geen deel uit van de verkoopsovereenkomst.

BVO - bruto verkoopbare oppervlakte
BOT - bruto oppervlakte terras



Gevel noord



Gevel oost



Gevel zuid



Gevel west

Dit verkoopplan is louter indicatief. De maten zijn benaderende maten.
De ingetekende meubelen en accessoires zijn illustratief en maken geen deel uit van de verkoopovereenkomst.

BVO - bruto verkoopbare oppervlakte
BOT - bruto oppervlakte terras



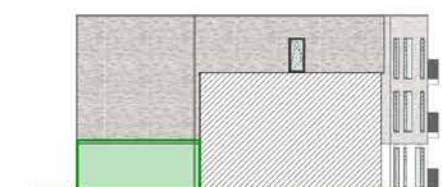
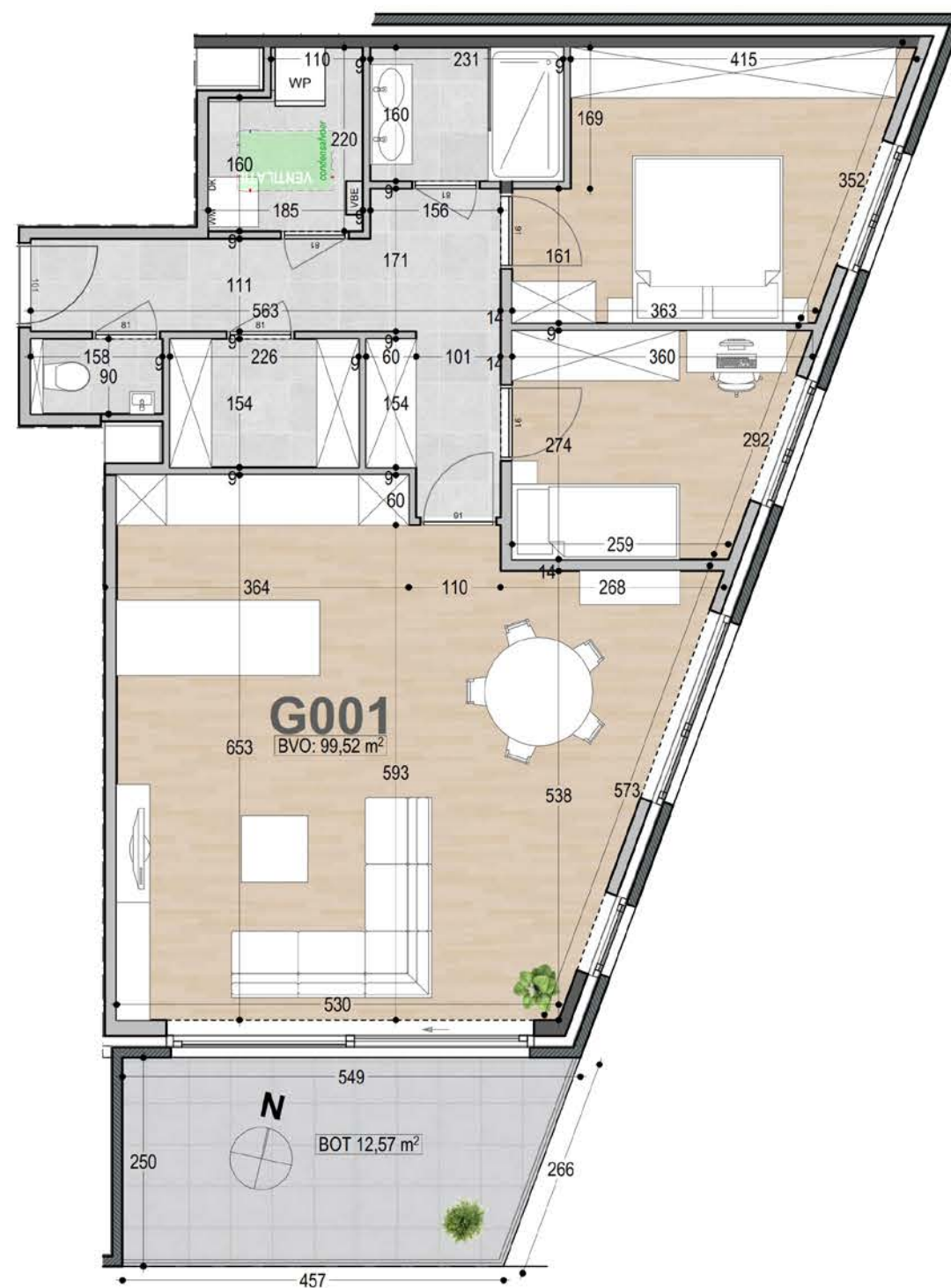
Dit verkoopplan is louter indicatief. De maten zijn benaderende maten.
De ingetekende meubelen en accessoires zijn illustratief en maken geen deel uit van de verkoopovereenkomst.

BVO - bruto verkoopbare oppervlakte
BOT - bruto oppervlakte terras



Dit verkoopplan is louter indicatief. De maten zijn benaderende maten.
De ingetekende meubelen en accessoires zijn illustratief en maken geen deel uit van de verkoopovereenkomst.

BVO - bruto verkoopbare oppervlakte
BOT - bruto oppervlakte terras



Gevel noord



Gevel oost



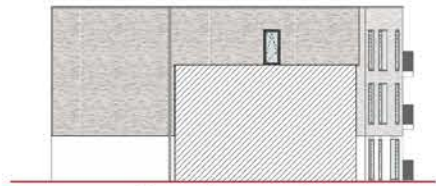
Gevel zuid



Gevel west

Dit verkoopplan is louter indicatief. De maten zijn benaderende maten.
De ingetekende meubelen en accessoires zijn illustratief en maken geen deel uit van de verkoopovereenkomst.

BVO - bruto verkoopbare oppervlakte
BOT - bruto oppervlakte terras



Gevel noord



Gevel oost



Gevel zuid



Gevel west

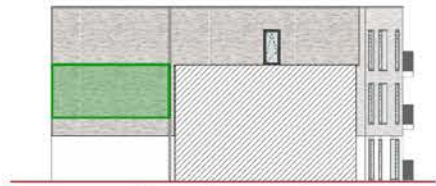
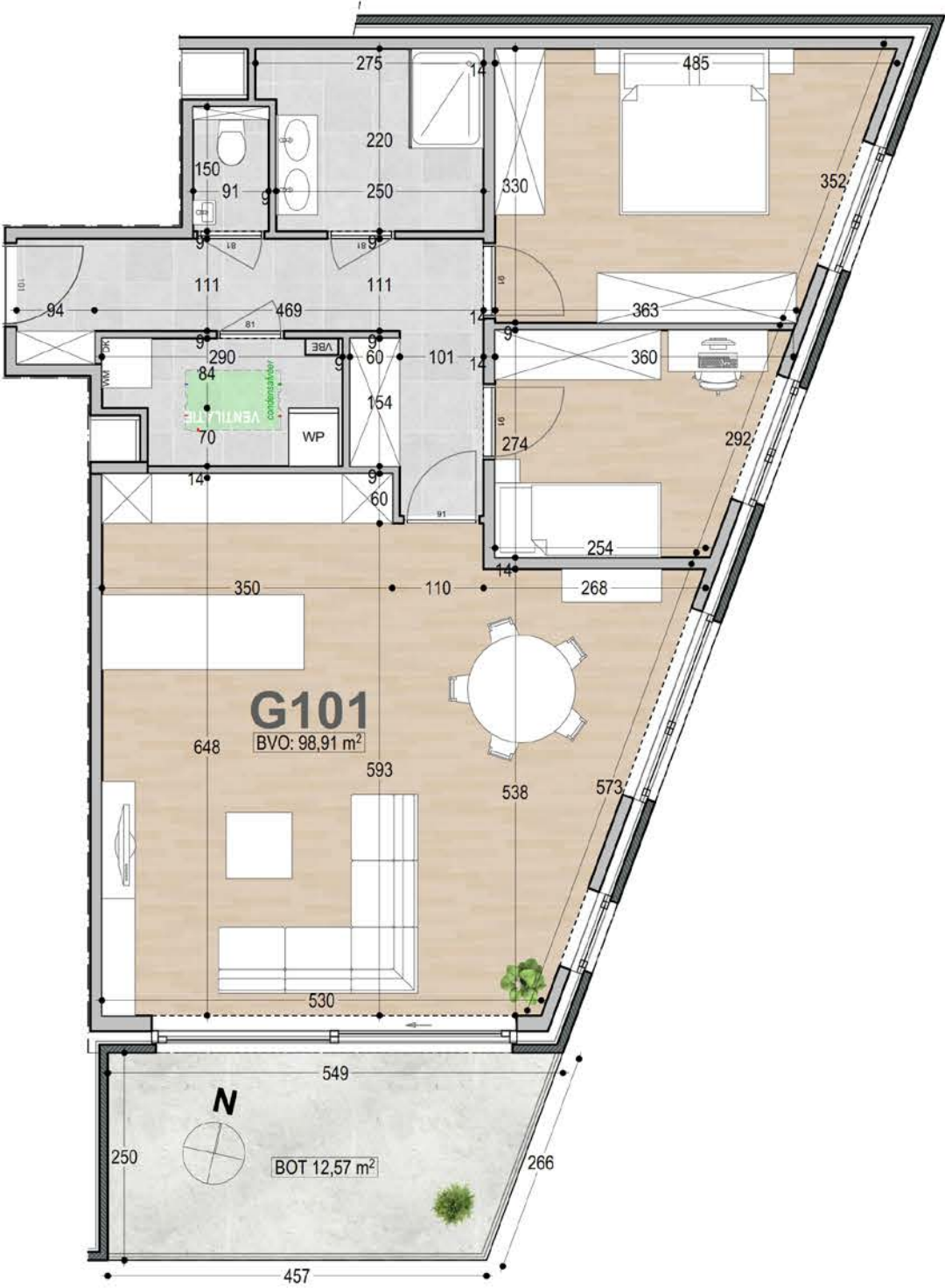
Dit verkoopplan is louter indicatief. De maten zijn benaderende maten.
De ingetekende meubelen en accessoires zijn illustratief en maken geen deel uit van de verkoopovereenkomst.

BVO - bruto verkoopbare oppervlakte
BOT - bruto oppervlakte terras

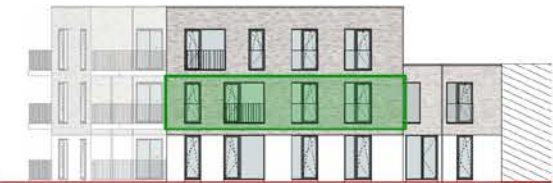


Dit verkoopplan is louter indicatief. De maten zijn benaderende maten.
De ingetekende meubelen en accessoires zijn illustratief en maken geen deel uit van de verkoopovereenkomst.

BVO - bruto verkoopbare oppervlakte
BOT - bruto oppervlakte terras



Gevel noord



Gevel oost



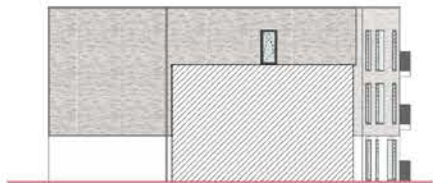
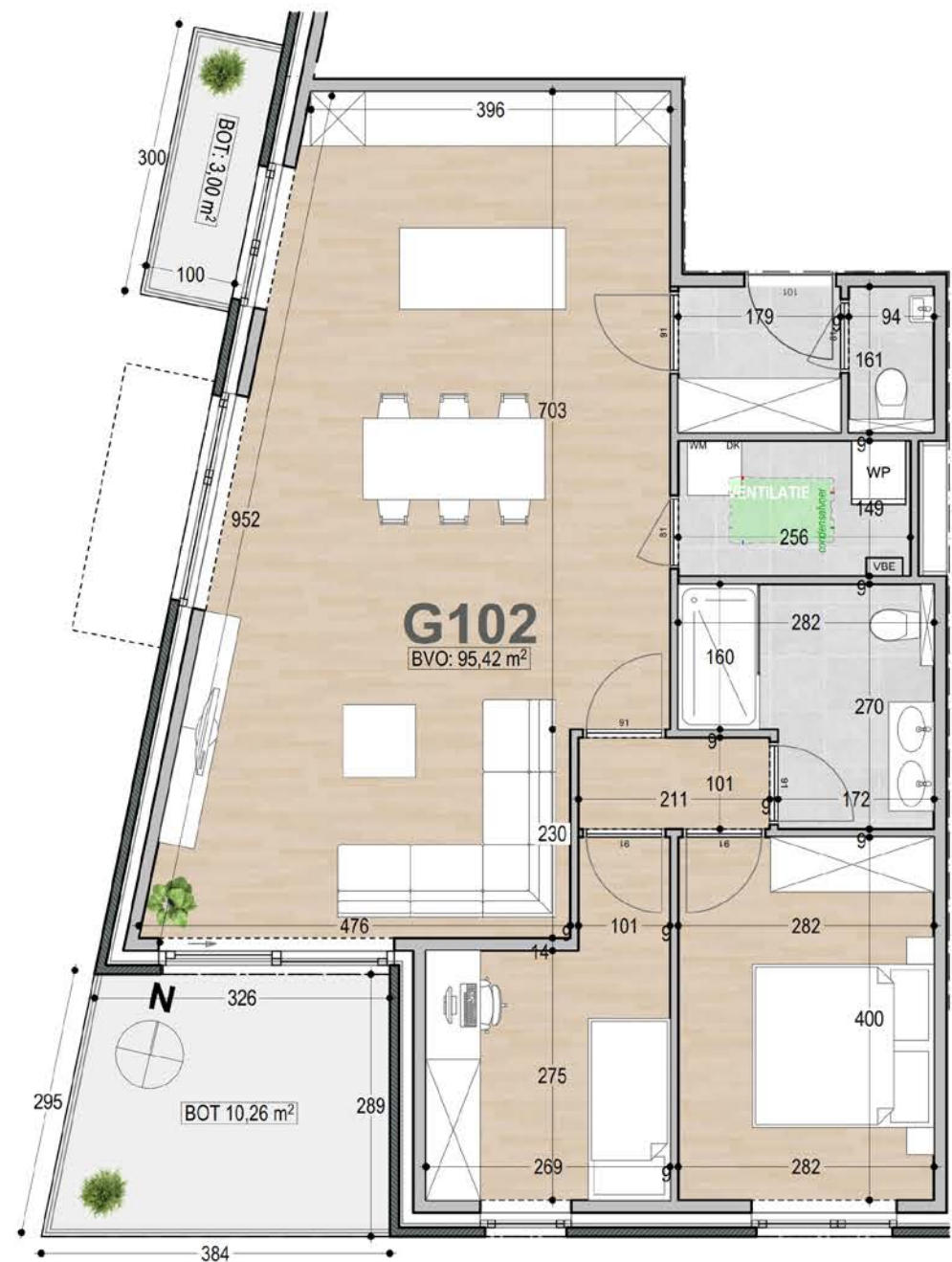
Gevel zuid



Gevel west

Dit verkoopplan is louter indicatief. De maten zijn benaderende maten.
De ingetekende meubelen en accessoires zijn illustratief en maken geen deel uit van de verkoopovereenkomst.

BVO - bruto verkoopbare oppervlakte
BOT - bruto oppervlakte terras



Gevel noord



Gevel oost



Gevel zuid



Gevel west

Dit verkoopplan is louter indicatief. De maten zijn benaderende maten.
De ingetekende meubelen en accessoires zijn illustratief en maken geen deel uit van de verkoopovereenkomst.

BVO - bruto verkoopbare oppervlakte
BOT - bruto oppervlakte terras

DUPLEX G103



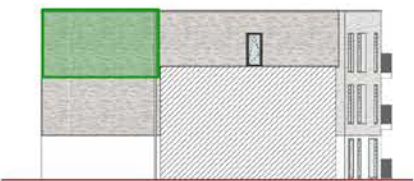
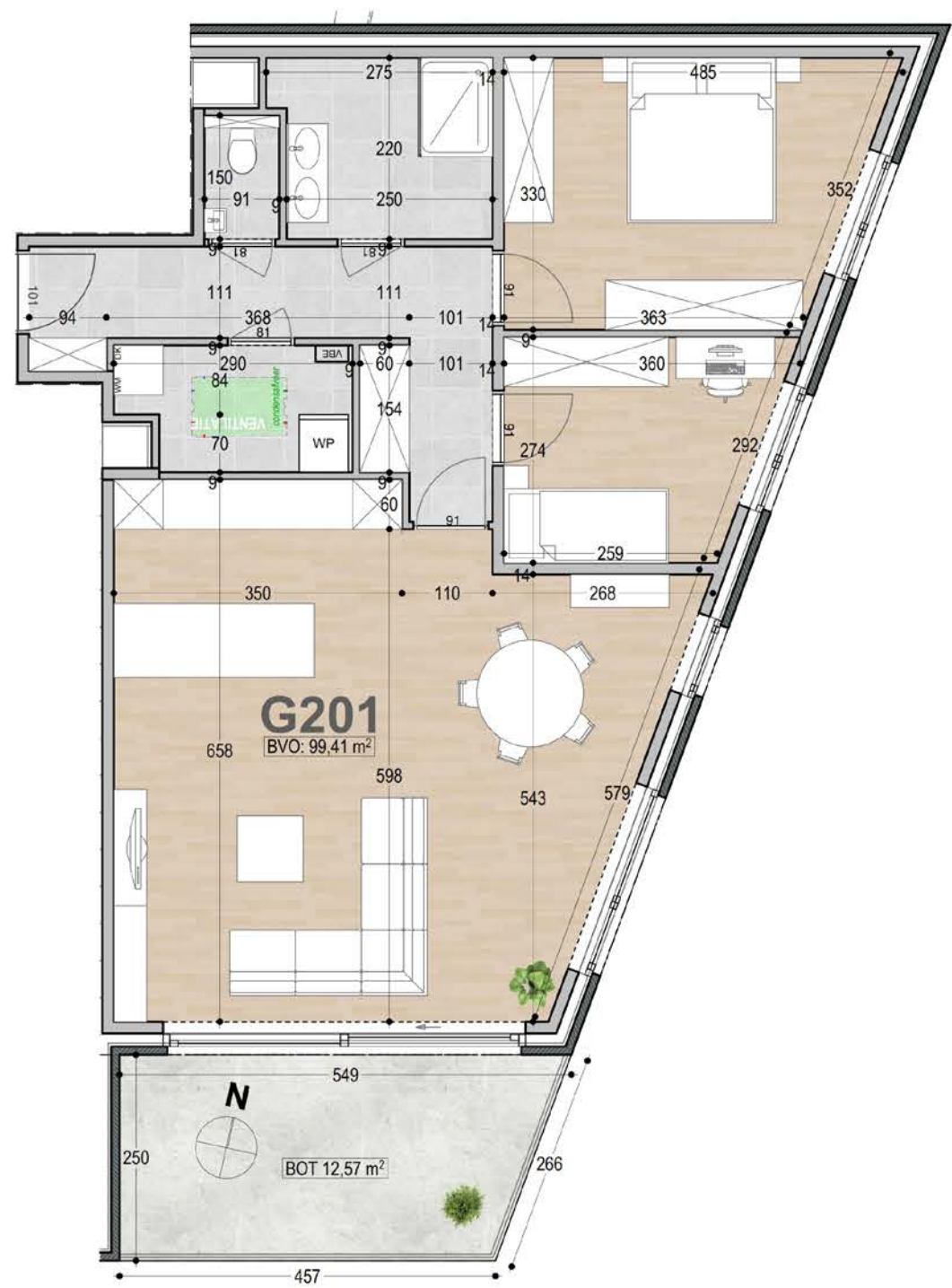
Dit verkoopplan is louter indicatief. De maten zijn benaderende maten.
De ingetekende meubelen en accessoires zijn illustratief en maken geen deel uit van de verkoopsovereenkomst.

BVO - bruto verkoopbare oppervlakte
BOT - bruto oppervlakte terras



Dit verkoopplan is louter indicatief. De maten zijn benaderende maten.
De ingetekende meubelen en accessoires zijn illustratief en maken geen deel uit van de verkoopovereenkomst.

BVO - bruto verkoopbare oppervlakte
BOT - bruto oppervlakte terras



Gevel noord



Gevel oost



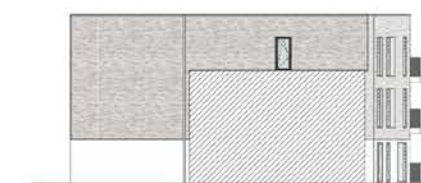
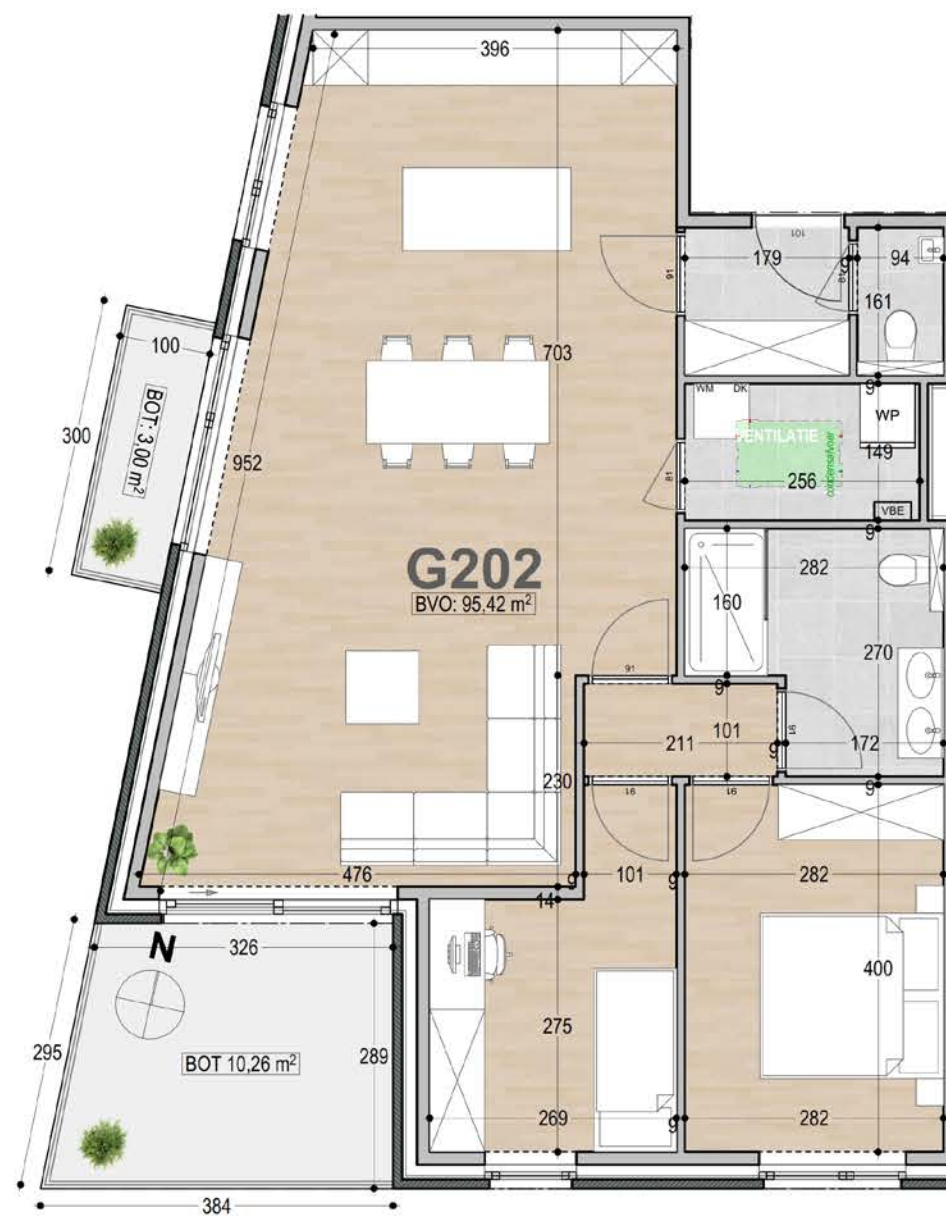
Gevel zuid



Gevel west

Dit verkoopplan is louter indicatief. De maten zijn benaderende maten.
De ingetekende meubelen en accessoires zijn illustratief en maken geen deel uit van de verkoopovereenkomst.

BVO - bruto verkoopbare oppervlakte
BOT - bruto oppervlakte terras



Gevel noord



Gevel oost



Gevel zuid



Gevel west

Dit verkoopplan is louter indicatief. De maten zijn benaderende maten.
De ingetekende meubelen en accessoires zijn illustratief en maken geen deel uit van de verkoopovereenkomst.

BVO - bruto verkoopbare oppervlakte
BOT - bruto oppervlakte terras

A modern, three-story residential building with a light gray brick facade. The building features large, dark-framed windows and balconies with dark metal railings. A person is standing on one of the balconies. The ground floor has a different material, possibly concrete or stone, and large glass doors. The building is surrounded by greenery and a paved area.

Commercieel lastenboek

Residentie Adelaer VI in Aarschot

1 | INLEIDING

De werken zullen uitgevoerd worden conform dit lastenboek, onder leiding van een erkend architect, volgens de regels van de kunst en conform de EPB-regelgeving van toepassing bij de bouwaanvraag.

2 | GRONDWERKEN

De funderingen zullen uitgevoerd worden tot op de noodzakelijke diepte, overeenkomstig de bepalingen van een gespecialiseerde funderingsstudie. Alle overtollige grond wordt van het terrein verwijderd. Eventuele grondaanvullingen onder de funderingsaanzet zullen uitgevoerd worden met speciaal aanvulzand en/of gestabiliseerd zand.

3 | FUNDERINGEN - KELDER

Voor de funderingswerken worden aangevat, heeft de aannemer een loden aardingslus met koperen kern (minimale sectie 35mm²) geplaatst op de bodem van de funderingen, dit in overeenstemming met de gegevens van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties.

Op basis van de grondsondering heeft de betoningenieur het funderingstype bepaald. Een doorvoer of energiebocht voor het binnenbrengen van de nutsvoorzieningen is voorzien. Ondergronds metselwerk is uitgevoerd met betonblokken en/of betonnen wanden, conform de stabiliteitsstudie. De vloerplaat van de parkeerkelder wordt uitgevoerd in gepolierde beton, enige kleurvariatie kan dus optreden.

4 | VOCHTISOLATIE

Als bescherming tegen opstijgend vocht wordt onder de vloerplaat een visqueen (plastic folie) geplaatst. De aansluiting van de kelderwanden op de vloerplaat wordt voorzien van een waterkeringsplaat en/of zwelband, idem voor de aansluitingen aan de bovenkant van de kelderwanden.

De muurvoeten van de gemetste spouwmuren worden voorzien van een vochtbarrière die alle spouwvocht naar het maaiveld draineert en vermijdt dat de binnenmuur vocht zou opnemen. Ook boven alle gevelopeningen en op alle plaatsen waar risico op vochtdoorslag is, wordt een vochtbarrière ingemetst.

5 | RIOLERING

Leidingen, hulpstukken en toezichtkamers zijn uitgevoerd in pvc. Het volledige systeem is dusdanig uitgewerkt dat de reukhinder van straatriool en wc's volledig geweerd wordt, omdat de aflopen van sanitair afvalwater (lavabo's, keuken ...) gescheiden worden van de WC-aflopen.

Het rioleringssysteem omvat de levering en plaatsing van alle benodigde aflopen in PVC voor de vuilwaterafvoeren en de WC-afvoeren.

IS VOORZIEN :

- Betonnen regenwaterputten met mangat en gietijzeren deksel, infiltratieputten en septische putten conform de geldende regelgeving.
- De aansluitingen op de openbare riolering.



6 | RUWBOUW

De volledige ruwbouw wordt uitgevoerd volgens de regels der kunst.

Alle muren zijn gemetst in snelbouwbakstenen en/of silicaat en/of (cellen)beton i.f.v. de stabiliteitsstudie en de EPB-regelgeving.

De keuze van de gevelstenen en andere gevelmaterialen wordt bepaald door de verkoper en de architect naar analogie met de visuals. De gevelsteen vertoont een genuanceerde, lichtgrijze kleur. Een gevelbekleding in architectonisch zichtbeton is voorzien rondom het gelijkvloers.

VLOERPLATEN - WELFELS - BREEDPLAATVLOEREN

De draagvloeren zijn uitgevoerd in geprefabriceerde betonnen elementen met een draagvermogen volgens geldende wettelijke normen. Welfels of breedplaatvloeren worden door middel van een druklaag met stalen wapeningsnetten aan elkaar verankerd.

7 | DAK

De platte daken worden afgewerkt met één of meerdere isolatieplaten in PUR of gelijkwaardig, en een afdichting in twee lagen roofing of 1 laag EPDM, het geheel wordt uitgevoerd op een afschotlaag in licht beton of gelijkwaardig. Alle nodige afwerkingsdetails om een volledige dichting met aansluitende materialen te verzekeren zijn inbegrepen.

8 | TERRASSEN & BALKONS

Vrij uitkragende balkons op de verdiepingen worden uitgevoerd in beton en krijgen geen vloerafwerking. Enkel inpandige balkons en dakterrassen worden voorzien van een bekleding met terrastegels, bepaald door de verkoper. Voor de gelijkvloerse appartementen wordt een terrasverharding in klinkers voorzien.

9 | BALUSTRADES EN BORSTWERINGEN

De balustrades worden uitgevoerd met verticale metalen spijlen en rechthoekige handgreep, in een kleur bepaald door de architect. Zichtschermen worden geplaatst waar vereist en zijn voorzien van een niet-transparant glas, gevat in een metalen profiel. Glazen borstweringen zijn voorzien aan deze ramen waar een valbeveiliging noodzakelijk is.

10 | AFLOPEN

Regenwaterafvoer: zichtbare afvoerbuizen aan de buitengevels worden uitgevoerd in zink.

11 | BUITENSCHRIJNWERK

Het aluminium buitenschrijnwerk is voorzien met superisolerend glas ($U_g = 1,0W/m^2K$) en thermisch onderbroken profielen. De kleur werd bepaald door de verkoper en architect in overeenstemming met de visuals. Alle opendraaiende ramen zijn draai-kip ramen. De ramen van het gelijkvloers zijn voorzien van gelaagd glas, klasse P1. Ook daar waar de glasnorm het voorziet, wordt op de andere verdiepingen een gelaagde beglazing voorzien.

12 | GARAGES & AUTOLIFT

De ondergrondse parkeerkelders zijn van buitenaf toegankelijk via een autolift conform de machinerichtlijn. De toegangspoort in de voorgevel is een automatische sectionale poort in een kleur volgens deze van het buitenschrijnwerk. Ook in de kelder wordt de liftschacht afgesloten met een zijdelings indraaiende automatische poort. Verkeerslichten (rood/groen) zijn voorzien op de voorgevel en in de kelder. Naast de bedieningspanelen in de lift is er ook één zender per staanplaats voorzien.

Eventuele ondergrondse garageboxen beschikken over een gemotoriseerde sectionale poort, voorzien van verluchtingsopeningen conform de reglementering brandveiligheid.

13 | LIFT

Elke gemeenschappelijke inkomhal met een voordeur op het gelijkvloers is voorzien van een personenlift. Deze liften hebben stopplaatsen op elke verdieping, inclusief de kelder.

De elektromotor bevindt zich bovenaan in de liftschacht. Aan alle toepasselijke normen i.v.m. de installatie, de toegankelijkheid en het gedrag bij brand wordt voldaan.

14 | ISOLATIE

- Er worden snelbouwstenen en/of silicaat en/of cellenbeton verwerkt i.f.v. de stabiliteitsstudie en de EPB-regelgeving.

- In de spouw van de gemetste buitenmuren en achter de gevelbekledingen rondom het beschermd volume wordt isolatie voorzien.
- Bij sierpleister wordt deze, voor de muren die het beschermd volume omsluiten, aangebracht op een isolatielaag die op haar beurt bevestigd is aan het dragend metselwerk.
- Minstens 9 cm gespoten PUR of gelijkwaardig is voorzien op de vloerplaat van het gelijkvloers.
- Op de vloer van de verdiepingen wordt een cementgebonden uitvulling met EPS of gelijkwaardig voorzien, evenals een akoestisch isolerende tussenlaag.
- De woningscheidende wanden worden voorzien van 5 cm akoestische isolatie.
- Tijdens de chapewerken wordt tegen alle muren randisolatie geplaatst teneinde de uitzetting van de vloeren mogelijk te maken.
- De nodige isolatie wordt bepaald conform de specificaties van de energiedeskundige.

MUREN	12 cm PIR of gelijkwaardig
PLAT DAK	16 cm PUR of gelijkwaardig

15 | VENTILATIE

Een energiezuinig ventilatiesysteem type D wordt geplaatst zoals aangeduid op het afwerkingsplan. De aanvoer van verse buitenlucht en de afvoer van gebruikte binnenlucht gebeurt volledig mechanisch.

De verse buitenlucht wordt aangezogen via het dak en/ of een buitenmuur en wordt aangevoerd naar de droge ruimtes (leefruimte, slaapkamer). De binnenlucht in de

natte ruimtes (keuken, WC, badkamer & wasplaats) wordt afgevoerd via ventielen in de plafonds. Omdat deze luchtstromen in evenwicht moeten zijn wordt een systeem D ook wel balansventilatie genoemd.

Via een warmtewisselaar in de ventilatie-unit wordt de verse lucht voorverwarmd met energie uit de afgevoerde lucht. De ventilator is uitgerust met een automatische regeling en een volledige bypass: als de binnentemperatuur gevoelig hoger is dan de buitentemperatuur zal deze in de zomer automatisch overschakelen naar passieve nachtkoeling. Voor een goede werking dienen de filters regelmatig vervangen te worden.

16 | VERWARMING

Een individuele warmtepomp (lucht/water) met binnen- en buitenunit zal per appartement instaan voor de opwekking van de warmte, zowel voor de centrale verwarming als voor het sanitair warm water. De warmtepomp voldoet aan alle voorwaarden in verband met zuinigheid, veiligheid en milieuvriendelijkheid. De buitenunit bevindt zich op het dak en is verbonden met een binnenunit in de berging van het appartement.

Alle appartementen zijn voorzien van een integrale vloerverwarming met één centrale regeling.

De warmteverliezen worden berekend volgens de norm NBN EN 12831. Onderstaande ruimtetemperaturen worden gegarandeerd, voor zover alle lokalen tegelijkertijd worden verwarmd.

Ruimte	Temperatuur
woonkamer, eetkamer, keuken	22 °C
inkom, nachthal	16 °C
slaapkamer	18 °C
badkamer	24 °C

17 | PLEISTERWERKEN - SCHILDERWERKEN

Alle muren en plafonds zijn in één laag bepleisterd. De afwerking gebeurt met de hand. Alle uitspringende hoeken worden uitgewerkt met gegalvaniseerde hoekprofielen.

Op het gelijkvloers stopt de bepleistering op 1 à 3 cm boven de PE-folie of gelijkwaardig, geplaatst door de aannemer om eventueel opstijgend vocht te vermijden.

Alle bovengrondse lokalen zijn bepleisterd. De ondergrondse parking en de privatieve kelderbergingen worden niet gepleisterd.

Er wordt aangeraden het schilderen pas uit te voeren - met dampopen verf - wanneer het gebouw volledig is uitgedroogd en alle krimp-scheurtjes in het pleisterwerk zich hebben gestabiliseerd.

De pleisterwerken worden uitgevoerd volgens de normale afwerkingsgraad en uitvoeringsklasse en worden niet schilderklaar opgeleverd, d.w.z. exclusief het egaliseren en wegwerken van oneffenheden. Het schilderen inclusief egaliseren en grondlaag kan voorzien worden mits meerprijs.

De gemeenschappelijke ruimtes (excl. deze op kelderniveau) worden geschilderd in een uniforme matte kleur. Uitvoeringsgraad II geldt voor alle binnenschilderwerken.

18 | VLOERBEKLEDING EN FAIENCES

Alle keuzes van de vloer- en muurbekledingen zijn te maken bij de aangeduide leverancier.
De waarden in de tabel zijn voorzien in de prijs. Prijzen inclusief BTW (21%).

Plaats	Bekleding	Handels- waarde vloer	Handels- waarde plint
living, keuken, inkom, WC, berging, badkamer	Keramische vloertegels	40€/m²	12€/lm
kamers & nachthal*	Laminaat	18,15€/m²	4,71€/lm

*indien nachthal gescheiden van inkomhal

In de badkamer worden muurtegels voorzien met een handelswaarde van 40€/m² (inclusief BTW 21%). De wanden rondom de douchebak zijn betegeld op volle hoogte en voorzien van een waterdichtingsfolie achter de wandtegels. De muren rondom het bad zijn voorzien van één rij tegels ('backsplash') tot 30cm boven de badrand.

OPMERKINGEN :

- Bij de keuze van gegerectificeerde tegels bestaat de kans dat lichte oneffenheden ontstaan ter hoogte van de voegen tussen de tegels. Deze tegels brengen tevens een meerprijs mee ingevolge de aangepaste verlijming en plaatsing.



Deze foto's zijn louter illustratief.

- Indien er gekozen wordt voor parket i.p.v. een keramische vloertegel, dan dient er rekening te worden gehouden met een mogelijke termijnsverlenging. Dit als gevolg van de verlengde droogtijden voor de chape en de eisen m.b.t. de vochtigheidsgraad van het gebouw in afwerking.
- Indien de koper opteert voor een vloerbekleding in natuursteen, voor een keramische tegel in speciaal verband, voor parket, voor speciaal voegsel of voor verschillende formaten, zal geval per geval een verrekening worden gemaakt.
- Gekleurd voegsel geeft aanleiding tot een meerprijs, zowel in materiaal als in plaatsing. Het standaard voegsel is cementgrijs of wit.

19 | SANITAIR

Hieronder wordt de totale waarde van de sanitaire toestellen bij de leverancier opgelijst, dit volgens het commercieel plan, incl. btw & exclusief plaatsing. Bovenop dit budget is er telkens een plaatsingskost van 15% inbegrepen in de contractprijs.

- | | |
|---|----------------------|
| • App E002; E003; E102; E103; E202; G101; G201: | € 4.219,08 incl. btw |
| • App G001: | € 4.392,45 incl. btw |
| • App E104; E203; G002: | € 4.874,35 incl. btw |
| • App G102; G202: | € 5.034,85 incl. btw |
| • App E001: | € 5.245,48 incl. btw |
| • App E101; E201: | € 5.667,04 incl. btw |
| • App G103 (duplex): | € 8.211,80 incl. btw |

De binnenunit van de warmtepomp is uitgerust met een boiler met minstens capaciteitsprofiel L (12,5 l/min aan 40°C) De keuze van het kraanwerk dient hierop

te worden afgestemd. Mits meerprijs kan een model met capaciteitsprofiel XL geplaatst worden, teneinde een hoger comfortniveau te bekomen. Er dient steeds te worden voldaan aan de nieuwe minimumeisen voor energieverbruik en milieubescherming.

Voor het hergebruik van het regenwater wordt er een gemeenschappelijke regenwaterpomp voorzien met vorstvrije buitenkranen in de tuinzone en/of in de kelder. Alle toiletten worden aangesloten op een gemeenschappelijk regenwatercircuit. Bij gebrek aan regenwater wordt voorzien in een oplossing die kan bestaan in een omschakeling aan de jachtbak van de WC of een automatische omschakeling op pompniveau.

20 | ELEKTRICITEIT

Voorziene uitrusting:

Plaats	STC	LP	SCH	TV	INT/TEL
Living	5	2	3	1	1
Keuken	5	1	1		
Inkom		2	3		
WC		1	1		
Berging	3	1	1		
Slaapkamers	3	1	1		
Badkamer	2	2	1		
Nachthal		1	2		
Terras		1	1		
Berging kelder	1	1	1		

Indien van toepassing (lokalen volgens verkoopplan)

- STC stopcontact
- LP Lichtpunt
- SCH Schakelaar
- TV Televisie (coax)
- INT/TEL Internet/telefoon (UTP + RJ45)



Deze foto's zijn louter illustratief.

- De installatie voldoet aan de voorschriften van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI).
- Rookmelders zijn voorzien volgens de geldende normen. Ook de aansluiting voor een elektrische kookplaat en verschillende apart gezeekerde stopcontacten zijn inbegrepen (toestellen met een directe lijn: wasmachine, droogkast, oven, vaatwasser, ventilatiemotor, warmtepomp, evt. bijverwarming badkamer)
- Het schakelmateriaal en afdekplaatjes van het merk Niko zijn wit en van het type “Original”.
- Voor de toegangscontrole is een videofooninstallatie voorzien met één binnenpost per appartement. Een aparte drukknop aan de individuele inkomdeuren activeert hierop een belsignaal.
- In gemeenschappelijke ruimtes, aan balkons en aan terrassen worden verlichtingsarmaturen voorzien volgens keuze verkoper.

21 | HERNIEUWBARE ENERGIE

De appartementen worden uitgerust met een lucht-water warmtepomp gecombineerd met vloerverwarming.

Een zonwerende beglazing wordt aangebracht volgens de richtlijnen van de energiedeskundige.

Verder beschikt elke eigenaar over minimaal 800 Wp aan fotovoltaïsche panelen teneinde te voldoen aan de geldende energieprestatieregelgeving en een E-peil van E30 te garanderen (= Bijna-EnergieNeutraal of BEN), dit volgens de berekening van een erkend EPB-verslaggever.

22 | TRAPPEN

Gemeenschappelijke betonnen trappen worden afgewerkt met een bekleding in natuursteencomposiet. De keuze wordt bepaald door de architect en verkoper. De betonnen trap binnen het duplex-appartement krijgt een idem bekleding.

23 | BINNENSCHRIJNWERK

Er zijn vlakke tubespaan schilderdeuren voorzien met inox klink en bijhorende paumellen. Varianten kunnen bij de aangeduide leverancier gekozen worden.

De akoestisch verbeterde toegangsdeur van elk appartement is brandwerend, voorzien van een driepuntssluiting, een valdorpel en een veiligheidscilinderplaatje. De zijde uitgevend op de gemeenschappelijke hal wordt bepaald door evillas.

24 | KEUKEN

Voor elk type van appartement is er een hedendaagse standaardkeuken met hoogwaardige materialen inbegrepen. De keuken kan bij onze leverancier gekozen worden met diverse kleuren voor werkbladen en fronten.

De voorziene handelswaarde (montage inbegrepen) bedraagt:

- App E003; E103: € 11.267,52 incl. btw
- App E001; E101; E201: € 11.283,25 incl. btw
- App E002; E102; E202: € 11.399,41 incl. btw
- App E104; E203: € 11.445,39 incl. btw

- App G102; G202: € 11.767,25 incl. btw
- App G001; G101; G201: € 11.952,38 incl. btw
- App G002: € 11.976,58 incl. btw
- App G103 (duplex): € 12.590,05 incl. btw

De voorziene keuken is uitgerust met moderne toestellen van het merk Samsung. Volgende apparaten zijn in alle keukens standaard inbegrepen (2 jaar garantie):

- spoeltafel met afdruipvlak en ééngreepsmengkraan
- inbouw combi microgolfoven
- recirculatie dampkap met LED-verlichting
- inductiekookplaat met LED-display
- inbouw koel-vriescombinatie
- volledig geïntegreerde vaatwasser

25 | BUITENAANLEG

De tuinen worden voorzien met gras en de terrassen op het gelijkvloers worden voorzien in klinkers. Rond de buitenmuren wordt er een properheidsboord in grind voorzien en de eventuele paden naar de inkomdeur/oprit worden voorzien in klinkers. Er worden hagen/afsluitingen voorzien volgens het inplantingsplan van de architect en/of ontwerp van de tuinarchitect.

26 | ALGEMENE OPMERKINGEN

VOORZIEN IN DE PRIJS :

- De erelonen van de architect, landmeter (niveaumeting) en ingenieurs.
- De kosten voor de veiligheidscoördinator en EPB-verslaggever.

- De aansluitingen op het rioleringsnet.
- De wachtleidingen voor de nutsaansluitingen.
- Aanleg van de tuinen en terrassen.

NIET VOORZIEN IN DE PRIJS :

- Het aandeel in de kosten van de basisakte.
- De eigenlijke aansluitingen met de diverse nutsmaatschappijen en bijhorende elektriciteitswerken (inleidingskabels).
Op de aansluitingen voor de nutsvoorzieningen wordt door de bouwheer-promotor een coördinatie fee van 15% aangerekend.

27 | ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN

ALGEMEEN PRINCIPE

De appartementen worden verkocht “sleutel op de deur” overeenkomstig de plannen en tekeningen van de architect en conform het verkooplastenboek, dat de koper erkent te hebben ontvangen.

Bij eventuele tegenstrijdigheid wordt de volgende hiërarchie aangehouden:

- 1) Afwerkingsplan en bijhorende verrekeningen
- 2) Dit lastenboek
- 3) De verkoopplannen

Wederkoop door de koper is slechts toegestaan ten vroegste na de oplevering.

PLANNEN EN TEKENINGEN

Alle op de plannen en tekeningen of in het verkooplastenboek opgegeven maten zijn plusminus maten. Het zijn bovendien maten voor de uitvoering van de ruwbouw. Deze houden geen rekening met de nog aan te brengen afwerkingen zoals pleisterwerk, plinten, muurtegels,...

Kleine verschillen in min of meer die mochten vastgesteld worden na afwerking of bij de voorlopige oplevering worden beschouwd als gedoogzaamheden. In geen enkel geval kunnen de partijen zich eventueel op onbelangrijke afwijkingen beroepen om een vordering tot schadeloosstelling in te stellen of de ontbinding van de koop te eisen. De verkoper wenst de koper uitdrukkelijk te informeren aangaande de oppervlaktes die gehanteerd worden in diverse documenten:

- In commerciële documenten en prijslijsten hanteert de verkoper de in de sector gangbare definitie van “bewoonbare oppervlakte”. Dit is de bruto verkoopbare oppervlakte van het goed ingenomen door de buitenomtrek ervan, dus inclusief de oppervlakte ingenomen door de buitenmuren, de binnenmuren, de technische schachten, de oppervlakte ingenomen door eventuele privétrappen op alle verdiepen, tot de as van de eventuele scheidingsmuren, etc...(oppervlaktes onder een hellend dak worden niet meegerekend indien de nuttige hoogte kleiner is dan 120cm). Ook voor terrassen en balkons wordt de oppervlakte ingenomen door de buitenzijde ervan beschouwd.

- Voor de netto-oppervlaktes verwijst de verkoper naar de ruwbouwmaten (tussen ongepleisterde muren) vermeld op de plannen en tekeningen die samen met dit lastenboek ondertekend worden.

De meubels of kasten, eventueel aangeduid op de plannen van de architect zijn louter illustratief en niet bindend van aard. Deze zijn niet voorzien in de aanneming, tenzij anders vermeld in dit lastenboek.

Het ontbreken van een afgesloten inkomhal in het appartement (de leefruimte staat rechtstreeks in verbinding met de inkomdeur) kan leiden tot een verminderd akoestisch comfort. De conformiteit met de akoestische norm blijft echter gerespecteerd, daar voor deze situatie een uitzondering wordt gemaakt binnen de geldende akoestische eisen.

WIJZIGINGEN

De wijzigingen die aan het onderhavige verkooplastenboek op verzoek van de koper zouden aangebracht worden, mogen enkel en alleen de afwerking betreffen, met uitsluiting van alle wijzigingen aan de ruwbouw, de dragende structuur, de leidingschachten, gevel – en dak elementen.

De verkoper behoudt zich het recht voor wijzigingen aan te brengen aan de voornoemde documenten, hetzij deze hem door de bevoegde overheid zouden opgelegd worden of door de regels der kunst zouden worden ingegeven, of door de architect nodig geacht kunnen worden.

De wijzigingen die zouden aangebracht worden op aanvraag van de kopers mogen dus enkel betrekking hebben op de voltooiing van het privaat gedeelte.

Iedere door de koper gevraagde wijziging dient schriftelijk goedgekeurd te worden nadat hem de meerprijs door de bouwheer is bekendgemaakt. Wijzigingen en supplementen geven aanleiding tot verlenging van de uitvoeringstermijn.

Indien de keuze van het sanitair het in voorliggend lastenboek voorziene materiaalbudget zou overschrijden, dan zal de promotor de door de installateur aangerekende toeslag van 15% (te berekenen op verschil tussen gekozen budget en voorzien budget) doorrekenen aan de klant.

Alle door de koper gewenste wijzigingen worden voorafgaandelijk aan de projectverantwoordelijke van evillas meegedeeld. Deze zal ze dan verwerken in de afwerkingsplannen van het gebouw. Deze plannen worden steeds ter goedkeuring voorgelegd aan de klant (samen met eventuele bijhorende financiële consequenties) die ze dan ook ter controle en goedkeuring zal signeren. Pas daarna komen deze wijzigingen in aanmerking voor uitvoering.

De meerprijs voor wijzigingen en supplementen wordt gefactureerd samen met facturatieschijf ‘->na uitvoeren pleisterwerken en chape + supplementen afwerking’.

MATERIALEN

De bouwheer-promotor mag materialen vermeld in het verkooplastenboek vervangen door andere gelijksoortige en gelijkwaardige materialen, doch op uitdrukkelijke voorwaarde dat de kwaliteit niet minderwaardig is t.a.v. de oorspronkelijk voorziene materialen.

Foto's, afbeeldingen, visualisaties (al dan niet in 3D),... zijn louter indicatief en niet-bindend.

ZETTING VAN HET GEBOUW

De krimp –en zettingsbarstjes die zouden ontstaan ten gevolge van de normale of gedeeltelijke zetting van het gebouw, ressorteren niet onder de verantwoordelijkheid van de bouwheer-promotor of de architect, zij mogen derhalve geen aanleiding geven tot het uitstellen van betalingen. Het gaat hier immers om verschijnselen inherent aan de materialen en de nieuwbouw.

KLEUREN

Het uiteindelijke aspect van gekleurde oppervlakken kan afwijken naargelang het materiaal waarop de kleur wordt toegepast. Zo kan men kleurverschillen waarnemen tussen gladde en ruwe oppervlaktes, tussen oppervlaktes van een verschillend materiaal ook al vertonen die beiden dezelfde structuur en zijn ze gekleurd met dezelfde kleurstof (zo zal bv. een sectionale poort gespoten in dezelfde kleur als een naastliggende pvc-deur een andere kleurwaarneming tot gevolg hebben, idem voor een glad hoekpaneel dat aansluit op generfde ramen). Dergelijke verschillen in

kleurwaarneming zijn onvermijdelijk en kunnen nooit aanleiding geven tot het weigeren van de geplaatste materialen.

ARCHITECTUURPLANNEN EN ERELONEN

Het ereloon van de architect is begrepen in de verkoopprijs. Indien echter op vraag van de koper wijzigingen aan de plannen dienen aangebracht te worden zal dit wel afzonderlijk gehonoreerd worden.

LEVERINGEN EN KEUZES VAN MATERIALEN

Alle leveringen van badkamermeubelen, binnendeuren, tegels e.a. gebeuren door de leveranciers aangeduid door de verkoper. Op de eerste vraag van de verkoper zal de koper zijn keuzes voor de keuken, het sanitair, de vloeren en eventueel ander te kiezen materiaal vastleggen bij de door de verkoper gekozen onderaannemer/leverancier. Deze uitnodiging zal per brief of per e-mail betekend worden. Vanaf datum van deze betekening heeft de koper 30 kalenderdagen om zijn keuzes vast te leggen. Daarna heeft de verkoper het recht de standaard materialen, conform het verkooplastenboek, te plaatsen. De periode van 30 kalenderdagen kan door de verkoper eenzijdig ingekort worden indien de vooruitgang van de werken dit noodzakelijk maakt.

BEZOEK VAN DE WERF

Een bezoek van de bouwplaats is enkel mogelijk op volgende voorwaarden :

- Enkel tijdens de normale werkuren en voor zover de werfactiviteit het toelaat.
- Enkel na afspraak en in aanwezigheid van een verantwoordelijke van evillas. In alle andere gevallen kan evillas niet aansprakelijk gesteld worden voor gebeurlijke ongevallen.

De koper kan slechts werken (laten) uitvoeren na de voorlopige oplevering.

POSTINTERVENTIEDOSSIER & EPC

De verkoper levert na de oplevering van de werken een postinterventiedossier en EPC-certificaat af.

Deze documenten worden ten laatste 6 maanden na de voorlopige oplevering overgemaakt.



REALISATIE & VERKOOP

evillas nv
Petrus Huysegomsstraat 6
1600 Sint-Pieters-Leeuw

Tel: +32 (0)2 333 71 71
info@evillas.be
www.evillas.be

