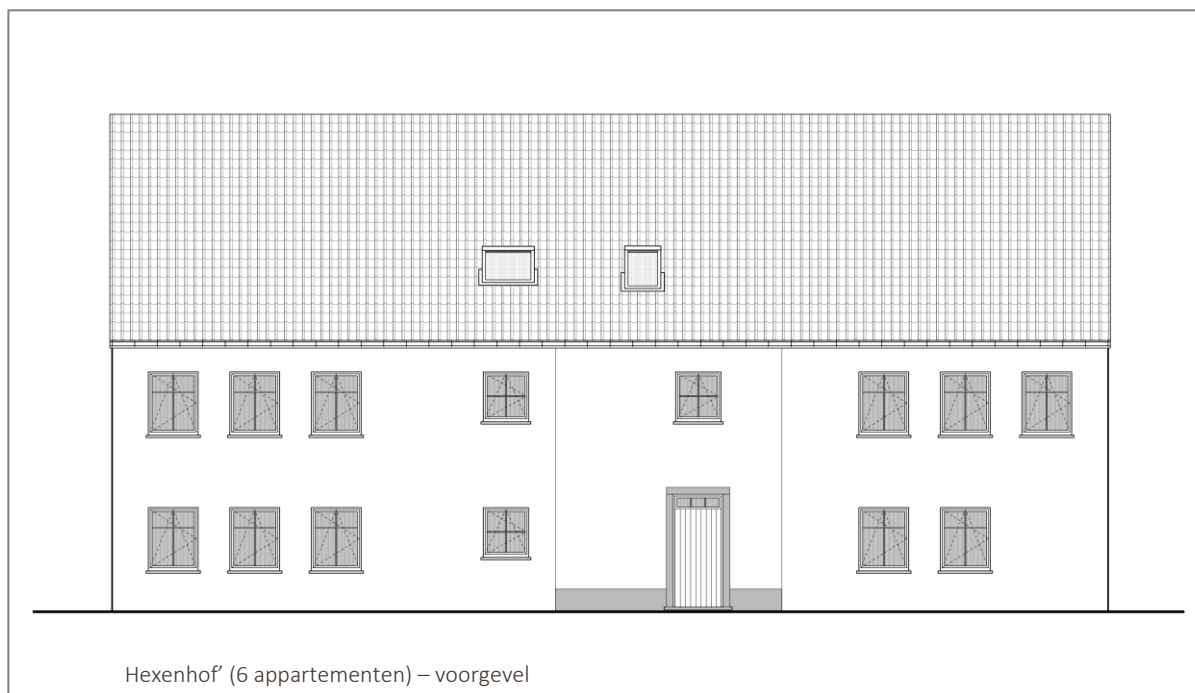


PROJECT

residentie *Hexenhof*
Zandstraat 37
3945 Ham



6 appartementen te Ham

Het project bestaat uit:

- Ondergrondse kelder 8 autostaanplaatsen en 6 kelderbergingen
- Gelijkvloers 3 appartementen met 2 slaapkamers, een terras met aansluitend een tuin.
- 1^o verdieping en dakverdieping 3 appartementen met 2 slaapkamers en een ruim terras.

REALISATIE

A.B.P. nv
Schemkensstraat 2
3583 Paal
Tel. 011/43 64 87
info@a-b-p.be

ARCHITECT

Architect Claes & Co
Alice Claes
Valentijnstraat 16
3582 Beringen
Tel. 011/43 59 81
alice.claes@skynet.be
Tabel orde van architecten Limburg

BETONSTUDIE

Pi Kwadraat bvba
Ternaaiseweg 9
3580 Beringen
Tel. 011/45.51.63
info@pi2.be

EPB - VC

Studio Somers
Ing. Koen Somers
Heusdenstraat 2
3800 Sint-Truiden
Tel. 011/74 78 55
info@studio-somers.be

NOTARIS

Notaris Philip Wouters
Meulenvan 15
3945 Ham
Tel. 013/61 07 20
info@notariswoutersham.be

VERKOOP

Immo C2
Diesterstraat 101/1
3980 Tessenderlo
Tel. 013/690 690
info@immo-c2.be
www.immo-c2.be

0. Inleiding

Beste geïnteresseerde koper,

Graag willen we project '*Hexenhof*' aan u voorstellen.

Residentie '*Hexenhof*' is een nieuwbouwproject dat bestaat uit 2 gebouwen met in totaal 8 appartementen: één gebouw met 2 appartementen aan de Poststraat 21 en één gebouw met 6 appartementen aan de Zandstraat 37.

Het is een duurzaam en energiezuinig bouwproject, gelegen in het centrum van Ham.

De residentie is ontworpen in duurzame materialen in een hedendaagse stijl. Elk appartement heeft een ruime leefruimte, twee slaapkamers en beschikt over een ruim terras en/of tuin.

Aan de hand van energievriendelijke oplossingen op gebied van materiaalkeuzes en uitvoeringswijzen, wordt er zorg besteed aan zowel het wooncomfort als aan de veiligheid, de rust en de privacy van de bewoners.

De appartementen worden verwarmd door middel van een lucht-water warmtepomp.

In dit lastenboek vindt u de belangrijkste informatie terug over de appartementen. Als u echter nog vragen of opmerkingen heeft, staan wij uiteraard steeds te uwer beschikking.

Wij hopen u te kunnen bekoren en te overtuigen van ons project!

Met vriendelijke groeten,
Het ABP-team

1. Beschrijving van de ruwbouwwerken

1.1. Inplantings- en grondwerken:

De exacte inplanting van het gebouw op de bouwgrond wordt bepaald op basis van het situatieplan van de architect en wordt gecontroleerd door hemzelf en indien nodig door een landmeter.

De hoeken worden uitgezet en de nodige hoogtepeilen worden aangeduid. Graafwerken worden uitgevoerd tot op vaste, voldoende draagkrachtige grond op basis van de uitgevoerde grondsonderingen en de stabiliteitstudie, zodat de volledige stabiliteit van de bouwwerken is verzekerd.

Om de funderingen te kunnen bouwen worden de eventuele restanten van ondergrondse massieven, metselwerken en funderingen van vroegere bebouwingen verwijderd.

De aardingslus wordt geplaatst op de bodem van de bouwput volgens het algemeen reglement op de elektrische installaties (A.R.E.I.). De aardingslus wordt gerealiseerd met behulp van een aardingslus in gehard elektrolytisch koper, blank of verlood, neergelegd op de bodem van de bouwput aan de buitenomtrek van het gebouw. De lus uit één stuk wordt op de grond gelegd en bedekt met aarde.



1.2. Rioleringen:

De leidingen worden uitgevoerd in kunststofbuizen (PVC, PE of gelijkwaardig).

De aanduidingen van het rioleringstracé op de plannen van de architect zijn louter indicatief. Het definitieve tracé en de definitieve diameters van de leidingen worden uitgevoerd volgens de voorschriften van de onderaannemer technieken.

Regenwaterputten, septische putten, infiltratieputten en toezichtputten worden voorzien en geplaatst volgens de geldende normen.

Voor de afvoer van regenwater, zeephoudende en fecale afvalwaters worden de aansluitingen op de openbare riolering voorzien in overeenstemming met de gemeentelijke bepalingen.

1.3. Ruwbouwwerken ondergronds:

De constructie bestaat in hoofdzaak uit beton en metselwerk.

De buitenwanden worden uitgevoerd in ter plaatse gestort beton, volgens de eisen van de ingenieur stabiliteit. De binnenwanden worden uitgevoerd in ter plaatse gestort beton of betonblokken achter de hand opgevoegd.

De onderzijden van de platen boven de kelder (welfsels of predal-draagvloeren) zijn glad en blijven in het zicht. De voegen tussen de platen blijven zichtbaar.

De keldervloer wordt uitgevoerd in gepolierde beton in een grijze tint met de nodige uitzetvoegen. Afwijkingen in kleur of textuur van gepolierd beton zijn aanvaardbaar en eigen aan het materiaal.

Lichte scheurvorming in de betonnen vloeren en wanden, ten gevolge van het drogingsproces (krimp) van beton, wordt als normaal beschouwd, tenzij hierdoor de stabiliteit of de waterdichtheid van het gebouw in het gedrang komt.

1.4. **Ruwbouwwerken bovenbouw:**

Het gebouw wordt opgetrokken volgens de traditionele bouwwijze.

De dragende structuur, vloerplaten, balken en kolommen, worden uitgevoerd in gewapend beton, eventueel aangevuld met stalen balken of kolommen waar nodig, alles uit te voeren overeenkomstig de gespecialiseerde studie stabiliteit. De aanduidingen op de architectuurplannen zijn louter indicatief.

De dragende verticale wanden worden uitgevoerd in beton, snelbouwsteen, kalkzandsteen of gelijkwaardige materialen, tenzij de ingenieur stabiliteit beslist om andere materialen toe te passen.

De wanden tussen de woongedeeltes en de traphal en tussen twee verschillende privatieven worden uitgevoerd als ontdubbelde muren met akoestische isolatie ertussen.

Voor het gevelmetselwerk worden steenstrips toegepast op aangepaste isolatieplaat. De dikte van de gevelisolatie wordt berekend door de EPB-verslaggever conform de geldige wetgeving. De steenstrips worden verwerkt met uitzicht verlijmd zonder voeg. De aansluiting met het buitenschrijnwerk wordt gedicht met een elastische voeg.

Alle bijhorende werken zoals vochtisolatiescherm, verloren bekisting, balken, lateien, enz. zijn inbegrepen en geplaatst volgens de regels van de kunst.

De raam- en deurdorpels zijn van blauwe hardsteen of aluminium.



1.5. **Thermische en akoestische isolaties:**

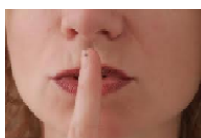
Het hele gebouw wordt thermisch geïsoleerd volgens de nieuwste normeringen, nl. volgens de EPB-regelgeving geldig op het ogenblik van de bouwvergunning.

De vloeren worden opgebouwd met een zwevende chape met een onderliggende akoestische isolatie en een randisolatie tussen de chape/muren en vloertegels.

In alle vloeren van de appartementen op de verdiepingen wordt op de uitgevulde draagvloer over de volledige oppervlakte een isolatielaag onder de vloerverwarming voorzien.

De vloerplinten worden eveneens voorzien met een elastische voeg tussen de vloeren en plinten om zo de overdracht van contactgeluiden te onderbreken.

De scheidingsmuren tussen de appartementen worden onderling en tussen de appartementen en de gemene delen ontworpen als ontdubbelde wanden met een isolatie in minerale wol, de dekvloeren in appartementen worden zwevend uitgevoerd. Zodoende wordt een 'normaal akoestisch comfort' nagestreefd.



1.6. **Dekvloeren:**

Als aansluiting van de chape tegen de muren worden randisolatiestroken geplaatst alsook tussen de verschillende ruimtes en/of verwarmingscircuits.

Deze uitzettingsvoegen of dilatatievoegen worden afgewerkt met siliconen nadat al de vloerwerken zijn uitgevoerd.

Deze soepele voegen in de betegeling dienen regelmatig gecontroleerd - en onderhouden of vervangen – te worden door de bewoners, vandaar dat dit ook wel een onderhoudsvoeg wordt genoemd.

In de badkamer, waar de soepele voegen een waterdichting moeten garanderen (bv. aan de aansluiting tussen een wand, die blootgesteld is aan besproeiing met water, en een sanitair toestel) controleert men deze siliconenvoeg best regelmatig.

1.7. **Dakwerken:**

De platte daken worden afgewerkt met een dampscherm, een isolatieplaat in PUR, PIR of gelijkwaardig waarop de dakdichting wordt aangebracht, het geheel uitgevoerd op een afschotlaag in licht beton of hellingschape om de nodige helling voor afwatering te bekomen. Afwerking met aluminium dakrandprofiel in ral-kleur of afdekstenen.

De hellende daken worden opgebouwd uit een houten timmerwerkstructuur waartussen een thermische isolatie wordt aangebracht en dakbedekking wordt uitgevoerd met dakpannen. De nodige afvoeren zijn in zink.

De dikte en het type van de dakisolatie wordt berekend door de EPB-verslaggever conform de geldige wetgeving.



1.8. **Buitenschrijnwerk:**

De deuren worden uitgevoerd in hout (Afromosia), de ramen in thermisch geïsoleerde aluminium profielen waarvan de kleur wordt bepaald in samenspraak met de architect.

Al het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd met een heldere, dubbele beglazing en is gelaagd volgens norm.

Het buitenschrijnwerk wordt voorzien van verluchttingsroosters daar waar nodig is. Afmetingen en type worden bepaald door de verplichte verantwoordelijke betreffende de energiestudie (EPB).

Alle voegen rondom het buitenschrijnwerk worden afgekit met een elastische voeg.

Naar de kelder toe wordt een sectionale poort voorzien met motor voor bediening op afstand.



1.9. **Rookafvoeren en verluchtingen:**

Om te komen tot een comfortabel binnenluchtklimaat moet er een toevoer van verse lucht in de droge ruimtes (leefruimte, slaapkamers, ...), een doorvoer van die lucht (via een spleet

onder de deur) en een afvoer van vervuilde lucht uit de natte ruimtes (keuken, toilet, badkamer, ...) zijn.

Het ventilatiesysteem, cfr. EPB, is van het type C+Evo II met smartzone met natuurlijke toevoer via ventilatieroosters in de ramen en mechanische afvoer in de natte ruimtes via een centrale ventilator met instelbare afvoermonden in plafond/wand.

De dampkappen worden voorzien van een recirculatiesysteem met koolstoffilter. Voor de droogkast wordt geen aparte verluchting voorzien, deze dient condenserend te zijn.

1.10. Gevelelementen:

De terrassen en balkons worden, waar nodig, voorzien van een waterdichting met afvoer en worden bekleed met keramische tegels, geplaatst op tegeldragers. Alle andere terrassen waar geen waterdichting noodzakelijk is, zijn uitgevoerd in zichtbaar beton.

Alle terrassen op de verdiepingen zijn voorzien van een veilige borstwering, uitgevoerd in gemoffeld staal. De kleur van de profielen wordt gekozen in samenspraak met de architect.

1.11. Bezettingswerken:

In alle ruimtes worden de muren en plafonds traditioneel bepleisterd of met gipskartonplaten afgewerkt (enkel de kelder = opgevoegd). De bepleistering wordt vlak afgewerkt.

De uitspringende hoeken van muren, dagkanten, ramen e.a. worden beschermd met hoekbeschermers.

Opmerking: Vooraleer te schilderen of te behangen dient de koper de bepleisterde oppervlakte eventueel bij te plamuren of licht te schuren. Er wordt aangeraden het schilderen pas uit te voeren wanneer het gebouw volledig is uitgedroogd en alle krimp-scheurtjes en zettingsbarstjes zich hebben gestabiliseerd.

Ook is aangeraden om horizontale en verticale voegen tussen verschillende materialen open te snijden en af te kitten met overschilderbare kit om scheurvorming te vermijden.

Uitpleisteren van dagkanten van deuren, door keuze binnenschrijnwerk van de koper, is niet inbegrepen in het basisbestek. Indien gewenst is een verrekening in meer mogelijk.

2. Afwerking van de gemeenschappelijke delen

2.1. Inkom- en traphal:

De inkomdeur wordt uitgevoerd in hout nl. Afrosia. De inkomdeur wordt voorzien van een slot dat bediend wordt door de parlofoons in de individuele appartementen. Een bijkomende belknop wordt voorzien bij de inkomdeur van elk appartement.

De trappen worden uitgevoerd in beton en bekleed met keramische tegels of in arduin. Ook de vloer van de gemeenschappelijke delen wordt met keramische vloeren betegeld. De trap wordt eenzijdig voorzien van een trapleuning in metaal.

De wanden zijn gepleisterd. De schilderwerken zijn ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

De verlichting van de inkom- en traphal in de gemeenschappelijke ruimtes gebeurt door lichtarmaturen met ingebouwde bewegingsmelder. Op elke verdieping wordt veiligheidsverlichting voorzien, volgens voorschriften van de brandweer.

2.2. **Lift:**

De lift wordt uitgevoerd door een gespecialiseerde firma die de nodige waarborgen biedt voor een degelijke werking en onderhoud.

Er wordt een personenlift voorzien toegankelijk voor mindervaliden, volgens de gangbare normen en veiligheidsvoorschriften, met een stopplaats op elk niveau. De liftkooi is voorzien van een spiegel, een handleuning en een geïntegreerde telefoon voor noodgevallen.



2.3. **Ondergrondse parkeergarage:**

Het betreft een ondergrondse parkeergarage op niveau -1 met open staanplaatsen, afgesloten bergingen en meterlokalen.

De vloeren zijn voorzien in een gepolierde betonvloer, de wanden in vlak beton en/of metselwerk in betonblokken. Het plafond bestaat uit zichtbaar blijvende betonnen welfsels of breedvloerplaten.

Alle leidingen in de kelder zijn in opbouw en dus zichtbaar blijvend aangebracht. De ondergrondse verdieping is te bereiken via een betonnen of beklinterde afrit.

Naar de kelder toe wordt een sectionale poort voorzien met motor voor bediening op afstand. Iedere autostaanplaats beschikt over 1 zender. Er wordt ook een codeklavier geïnstalleerd waardoor ieder appartement de poort kan openen met een code.

De ondergrondse verdieping kan eveneens bereikt worden via de traphal of de lift. De parkeergarage wordt voorzien van de nodige verluchting.

De toegangsdeuren naar de keldergarage zijn voorzien in brandwerende schilderdeuren met een deurpomp.

De verlichting van de parkeergarage wordt bediend door middel van bewegingsmelders en werkt met een tijdregelaar.

Schilderwerken van wanden, vloeren en deuren zijn ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

2.4. **Elektriciteit en water:**

De installatie zal uitgevoerd worden in overeenstemming met de voorschriften van de maatschappij die voor de desbetreffende bedeling zorgt en zal gekeurd worden door een erkend organisme.

Voor alle appartementen zijn afzonderlijke meters voor zowel elektriciteit als water voorzien. Ze worden opgesteld in de daartoe bestemde technische ruimte. Alle gemeenschappelijke delen worden voorzien van lichtpunten inclusief verlichtingsarmaturen.

2.5. **Brandpreventie:**

Het geheel wordt uitgerust met de nodige technische voorzieningen voor de brandveiligheid volgens advies van de brandweer.

Alle gemeenschappelijke delen zijn voorzien van de nodige branddeuren, brandblusapparatuur, brandhaspels, rookkoepels en veiligheidsverlichting in overeenstemming met de geldende wetgeving en volgens brandweerverslag.

In de ondergrondse parkeergarage en de gemeenschappelijke traphallen wordt een algemene installatie voor branddetectie, -waarschuwing en -alarm voorzien.



2.6. **Terreinaanleg:**

De gemeenschappelijke delen van het terrein worden voorzien van een streekeigen groenaanleg. Deze worden afgewerkt na volledige beëindiging van de bouwwerken.

De bovengrondse parkings worden uitgevoerd met een waterdoorlatende verharding.

3. Beschrijving van de private delen

3.1. **Binnenschrijnwerk:**

In zijn geheel beschouwd wordt het binnenschrijnwerk uitgevoerd in hout om te schilderen. Het schilderwerk is ten laste van de koper.

De binnendeuren zijn vlakke schilderdeuren voorzien van standaard slot, inox scharnieren en inox deurkruk. De deurkasten en chambranten van de binnendeuren worden uitgevoerd in watervaste MDF of in multiplex WBP, alles om te schilderen. De binnendeuren worden geplaatst met een opening onderaan het deurblad, volgens EPB-norm, teneinde een goede ventilatie te verwezenlijken.

Het voorziene budget omvat de deur, de deuromlijsting, het hang- en sluitwerk en de plaatsing. Aantal binnendeuren volgens basisplan. Voorziene waarde 210,00 €/deur excl. btw. Alle inkomdeuren zijn brand- en inbraakvertragende schilderdeuren, EI30 min. voorzien van een slot met meerpunt-sluiting.

Plaatselijk kunnen verlaagde plafonds of omkastingen voorzien zijn. Deze omkastingen dienen om de leidingen van de mechanische ventilatie en andere leidingen weg te werken. Deze plafonds en omkastingen zijn uitgevoerd in mdf of in gipskartonplaat op een metalen of houten draagstructuur. In de berging is er geen verlaagd plafond voorzien. De leidingen, ventilatie-unit en ventilatiekanalen blijven er zichtbaar.

Gordijnkasten zijn niet voorzien.

3.2. **Keukenuitrusting:**

Er is een bedrag voor volgende appartementen voorzien van:

App. 0.1-1.1-1.3	10.550 excl. btw (incl. plaatsing)
App. 0.2	10.650 excl. btw (incl. plaatsing)

Er is keuze tussen tal van afwerkingsmaterialen.

De volgende toestellen zijn voorzien van het merk Whirlpool:

Vitrokeramische kookplaat 58 cm, 4 highlight zones, timer, easy touch tiptoetsbediening

Combi microgolfoven 45 cm, 40 L, 900W, grill, crisp, jet defrost, ...

Telescopische afzuigkap 90 cm met koolstoffilter

Koelkast 122 cm zonder vriesvak

Full integrale vaatwasser, 8 progr., uitgestelde start, auto open na cyclus

1 + ½ spoelbak Blanco, unit legra 6 s zwart – mida zwart mat



3.3. **Vloer- en wandafwerkingen:**

De vloertegels worden geplaatst volgens de regels van de kunst. Behalve op de slaapkamers wordt een vloertegel voorzien met een particuliere aankoopwaarde van 30,00 €/m² excl. btw. Deze worden gelijmd op de chape. Vloertegels met een formaat kleiner dan 20 cm x 20 cm, of groter dan 60 cm x 60 cm, tegels die in een figuurverband of diagonaal dienen geplaatst te worden, brengen een verhoging mee van de plaatsingskosten evenals geresecteerde tegels.

De particuliere handelswaarde van de plinten bedraagt 8,25 €/lm excl. btw. Daar waar de wandtegels onmiddellijk op de vloer stoppen zal geen plint worden geplaatst.

De wandtegels in de toiletruimte (bekleding achterwand wc) en badkamer (doucheruimte en bekleding achterwand wc) hebben een particuliere aankoopwaarde van 30,00 €/m² excl. btw.

De voegen worden uitgevoerd in grijs of wit.

De aansluiting tussen de plint en de vloer wordt gescheiden door een elastische kit.

Eventuele raamtabletten zijn voorzien in arduin licht gezoet, met een dikte van 2 cm en hebben een particuliere aankoopwaarde van 180,00 €/m² excl. BTW. De raamtabletten worden geplaatst tussen de dagkanten.

De slaapkamers worden voorzien van een laminaatparket met een particuliere aankoopwaarde van 14,00 €/m² excl. btw met een ondervloer van 2 mm dikte en bijhorende plinten met een particuliere aankoopwaarde van 3,97 €/lm excl. btw.

Tussen 2 lokalen wordt in de deuropening een profiel onder de deur ingewerkt. Indien de koper hiervan wenst af te wijken en bijvoorbeeld een doorlopende vloer van het ene lokaal naar het andere wenst, zonder onderbreking, staat de verkoper en de architect nooit in voor eventuele scheurvorming in de vloer.

De klant wordt ook gewezen op mogelijke termijnsverlenging die de keuze van parket met zich kan meebrengen als gevolg van de verlengde droogtijden voor de chape en de eisen mbt. vochtigheidsgraad van het gebouw in afwerking.



3.4. **Elektrische inrichting:**

De volgende elektrische inrichting wordt uitgevoerd volgens de voorschriften van de stroomleverende maatschappij en in overeenstemming met de voorschriften volgens het Algemeen Reglement voor Elektrische Installaties (AREI). Vóór de aansluiting zal de installatie gekeurd worden door een onafhankelijk keuringsorganisme.

Voor elk appartement wordt een afzonderlijke elektriciteitsmeter geplaatst in een tellerlokaal in de kelder. De individuele zekeringskast met voldoende aantal stroomkringen voorzien van automatische zekering en verliesstroomschakelaar, wordt geplaatst in de berging van het appartement. De toebehoren zoals schakelaars, stopkontakten, enz. ... zijn van het merk Niko Original wit.

Alle leidingen in de woongedeeltes zijn inbouw voorzien. Voor de kelder worden de leidingen zichtbaar (in opdek) uitgevoerd. De sectie van de leidingen voldoet aan de Belgische normen.

De installateur zal samen met de koper (indien tijdig gekend) de juiste plaatsen aanduiden en het aantal lichtpunten, schakelaars en stopkontakten bespreken. Indien dit afwijkt van het aantal in de offerte zal dit in meer of in min verrekend worden.



Zijn voorzien in de volgende ruimtes:

Voor app. 0.1-0.2-0.3:

hal (0.1-0.2)	1 lichtpunt dubbelrichting
hal (0.3)	2 lichtpunten 3 richtingen
	1 enkel stopkontakt
wc	1 lichtpunt enkelrichting met verklikkerlampje
leefruimte	2 lichtpunten dubbelrichting
	3 enkel stopkontakten
	1 driefoudig stopkontakt
	1 aansluitpunt TV + 1 aansluitpunt utp cat 6
	1 leiding voor kamerthermostaat
	1 parfoon binnenpost
keuken	1 lichtpunt enkelrichting
	2 dubbel stopkontakt
	1 enkel stopkontakt koelkast
	1 enkel stopkontakt dampkap
	1 enkel stopkontakt combi microgolfoven
	1 enkel stopkontakt vaatwasser
	1 enkel stopkontakt kookplaat
berging	1 lichtpunt enkelrichting
	1 enkel stopkontakt
	1 dubbel stopkontakt (aan verdeelbord/overnamepunt)
	1 enkel stopkontakt droogkast
	1 enkel stopkontakt wasmachine
	1 enkel stopkontakt CV-ketel
	1 enkel stopkontakt ventilatie
nachthal (app. 0.1)	1 lichtpunt dubbelrichting
nachthal (app. 0.2)	1 lichtpunt enkelrichting
badkamer	1 lichtpunt enkelrichting dubbelpolig
	1 geschakelde voeding
	3 enkel stopkontakten
slaapkamer 1	1 lichtpunt drie richtingen
	2 enkel stopkontakten
	1 dubbel stopkontakt
	1 aansluitpunt TV + 1 aansluitpunt utp cat 6

slaapkamer 2	1 lichtpunt dubbel richting 2 enkel stopkontakten
terras	1 lichtpunt enkelrichting dubbelpolig met verklikkerlampje 1 enkel waterdicht stopkontakt
kelderberging	1 lichtpunt enkelrichting 1 enkel stopkontakt 1 voeding naar kelderberging
autostaanplaats	1 stopkontakt (te bedienen op/af in de privé kelderberging)
<u>Voor app. 1.1-1.2-1.3:</u>	
hal	1 lichtpunt dubbelrichting 1 enkel stopkontakt
wc	1 lichtpunt enkelrichting met verklikkerlampje
leefruimte	2 lichtpunten dubbelrichting 4 enkel stopkontakten 1 driefoudig stopkontakt 1 aansluitpunt TV + 1 aansluitpunt utp cat 6 1 leiding voor kamerthermostaat 1 parfoon binnenpost
keuken	1 lichtpunt enkelrichting 1 enkel stopkontakten 2 dubbel stopkontakt 1 enkel stopkontakt koelkast 1 enkel stopkontakt dampkap 1 enkel stopkontakt combi microgolfoven 1 enkel stopkontakt vaatwasser 1 enkel stopkontakt kookplaat
berging	1 lichtpunt enkelrichting 1 enkel stopkontakt 1 dubbel stopkontakt (aan verdeelbord/overnamepunt) 1 enkel stopkontakt droogkast 1 enkel stopkontakt wasmachine 1 enkel stopkontakt CV-ketel 1 enkel stopkontakt ventilatie
terras	1 lichtpunt enkelrichting dubbelpolig met verklikkerlampje 1 enkel waterdicht stopkontakt
traphal naar verdieping +2	1 geschakelde voeding 2 richtingen
overloop	1 lichtpunt dubbelrichting
slaapkamer 1	1 lichtpunt dubbelrichting 2 enkel stopkontakten
slaapkamer 2	1 lichtpunt drie richtingen 2 enkel stopkontakten 1 dubbel stopkontakt 1 aansluitpunt TV + 1 aansluitpunt utp cat 6
badkamer	1 lichtpunt enkelrichting dubbelpolig 1 geschakelde voeding 3 enkel stopkontakten
kelderberging	1 lichtpunt enkelrichting 1 enkel stopkontakt 1 voeding naar kelderberging
autostaanplaats	1 stopkontakt (te bedienen op/af in de privé kelderberging)

3.5. **EPB-verslaggeving:**

Het E-peil staat voor de energieprestatie van het gebouw en is afhankelijk van de thermische isolatie, luchtdichtheid, compactheid, oriëntatie, bezonning en vaste installaties (verwarming, warmwatervoorziening, ventilatie en koeling).

Residentie 'Hexenhof' zal volgens de energieprestatie-eisen een E-peil ≤ 30 hebben, een minimumaandeel in hernieuwbare energie d.m.v. verwarmen met warmtepomp, voldoen aan de minimale eisen voor ventilatie en de oververhitting beperken van elke woonéénheid waar nodig.

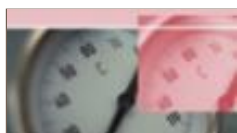
3.6. **Centrale verwarming:**

De appartementen worden individueel verwarmd door middel van een hoogrendement warmtepomp lucht/water. Dit systeem bestaat uit een buitenunit, gekoppeld via koeltechnische leidingen met de binnenunit.

Vloerverwarming voorzien in het volledige appartement behalve op de slaapkamers.

De volledige installatie is berekend om bij een buitentemperatuur van -8°C de volgende gegarandeerde temperaturen te bereiken:

Hal	18° C
Woonkamer en keuken	22° C
Slaapkamers	20° C
Badkamer	24° C



3.7. **Sanitaire installatie:**

De sanitaire installatie zal uitgevoerd worden door een gespecialiseerde firma in overeenstemming met de invoege zijnde reglementen. Deze installatie zal uitgevoerd worden, rekening houdend met de huidige normen van modern comfort.

Alle apparaten debiteren warm en koud water, uitgezonderd voor de wc's en de handenwasser op het gastentoilet, die enkel voorzien worden van koud water.

De plaatsing van de sanitaire toestellen voorzien in het basisbestek is inbegrepen. Als de uiteindelijk gekozen toestellen bijkomende technische voorzieningen vergen, zal er een meerprijs overeenkomstig een prijsofferte aan de koper worden aangeboden. Inloopdouches uitgewerkt in tegels zijn niet toegestaan.

Toestellen kleur wit.

Er is een particulier aankoopbudget voorzien van 4.004,92 € excl. btw voor app. 0.1, 0.2 en 0.3 en 4.735,97 € excl. btw voor app. 1.1, 1.2 en 1.3:

wc wand wc met montage element Geberit Systemfix met spoeling 3/4L of 6/7,5L. Wand wc Villeroy & Boch Novo wit met softclose zitting – quick release en Geberit Sigma 01 wit bedieningsplaat.
handenwasser Procasa Thiny vrijhangend wit kunstmarmer met Geberit bekiersifon chroom en handwaskraan Ideal Standard Connect Blue chroom.

badkamer badmeubel Pro Casa Kivu 90 cm wit met 2 deuren greeploos, wastafelblad Procasa Quadra 90 wit kunstmarmer, spiegelpaneel met verlichting, wastafelmengkraan eengreeps Procasa Ceraline.
Eén hoge kolomkast Procasa Kivu 169 cm hoog wit met 1 draaideur.

douche 140 x 90 cm Procasa Stone 2.0 wit mat met Viega Tempoplex douchesifon. Douchethermostaat Ideal Standard Ceratherm T25 chroom met Procasa Adria doucheset
Douchewand Procasa Open Wall 137 x 200 chroom met veiligheidsglas aquaclean helder en traverse.

berging uitgietbak Sphinx Norma wit met stootrand, sifon Viega en eengreepsmengkraan Procasa Alpha chroom met uitloopbek 15 cm.

Extra voorziening voor app 1.1, 1.2 en 1.3:

wc op badkamer

wand wc met montage element Geberit Systemfix met spoeling 3/4L of 6/7,5L.
Wand wc Villeroy & Boch Novo wit met softclose zitting – quick release en Geberit Sigma 01 wit bedieningsplaat.



3.8. **Ventilatie:**

Veel woningen zijn tegenwoordig goed geïsoleerd, waardoor vocht en schadelijke stoffen binnen blijven hangen. Vochtige lucht is moeilijker op te warmen dan droge lucht. Een woning met een goede ventilatie (droge lucht dus) krijg je sneller warm.

24 uur per dag goed ventileren is noodzakelijk. Een tijdje een raam openzetten is niet voldoende. Onderzoek heeft uitgewezen als het raam terug dicht is, na een half uur de frisse lucht namelijk verdwenen is.

Voor een goede ventilatie moet er een toevoer van verse lucht in de droge ruimtes (leefruimte, slaapkamers, ...), een doorvoer van die lucht (via een spleet onder de deur) en een afvoer van vervuilde lucht uit de natte ruimtes (keuken, toilet, badkamer, ...) zijn.

In residentie Hexenhof is er een ventilatiesysteem C+ EVO II met smartzone voorzien. Met dit systeem is er een natuurlijke toevoer van verse lucht d.m.v. raamroosters, de mechanische afvoer in de natte ruimtes gebeurt via een centrale ventilator met instelbare afvoermonden.



3.9. **Hernieuwbare energie:**

Voor stedenbouwkundige vergunningsaanvragen of meldingen vanaf 1 januari 2014 moet elke nieuwbouw in Vlaanderen een minimum hoeveelheid energie halen uit hernieuwbare bronnen.

Hernieuwbare energie, ook wel duurzame of groene energie genoemd, is energie afkomstig van natuurlijke bronnen die constant worden aangevuld.

Voor vergunningsaanvragen en meldingen vanaf 1 januari 2018 is het verplicht om een minimaal aandeel aan hernieuwbare energie te voorzien van 15kWh/jaar/m² bruikbare vloeroppervlakte.

Project Hexenhof zal aan deze eis voldoen door, voor de centrale verwarming van de appartementen, te kiezen voor een warmtepomp.



4. Beschrijving van de keuzemogelijkheden

4.1. De verkoper voorziet een basisaankoopwaarde, welke vermeld wordt in dit bestek, het betreft steeds een kleinhandelsprijs exclusief btw, uitgedrukt in euro.

De koper heeft het recht hiervan af te wijken en andere keuzes te maken. De min- of meerwaarde wordt in rekening gebracht.

4.2. Het staat de koper vrij om aanpassingen te vragen en keuzes te maken voor de afwerking buiten het aangeboden standaardpakket, in zo verre dat:

- De aanpassingsvraag tijdig wordt overgemaakt in functie van de vordering der werken op de werf.
- De gevraagde werken niet in tegenspraak zijn met de bouwvergunningen en de voorschriften van eventuele officiële instanties indien van toepassing op dit project.

De koper is vrij een keuze te maken bij de leveranciers, aangewezen door de verkoper, wat betreft de afwerkingsmaterialen.

De koper maakt zijn keuze bekend, binnen de 14 kalenderdagen, nadat de verkoper om deze keuze heeft gevraagd. Als de koper zijn keuze niet tijdig bekendmaakt, kan de verkoper zelf de keuze bepalen en kan dit aanleiding geven tot het verlengen van de contractuele uitvoeringstermijn.

4.3. De in de beschrijving van het gebouw opgenomen stelposten inzake keukens, vloeren wandtegels, sanitaire toestellen dienen besteld te worden in de handelszaken door de verkoper aangeduid. De koper handelt alleen met de verkoper, tenzij anders bepaald.

Indien de koper zal beslissen bovenvermelde materialen elders te bestellen, zal de verkoper als coördinatievergoeding en vergoeding voor winstderving een inhouding doen op de betrokken stelpost van twintig procent.

Uiteraard is er enkel een keuzemogelijkheid voor die afwerkingsmaterialen die nog niet geplaatst en/of besteld zijn op het ogenblik van de aankoop. Als de koper een andere leverancier of onderaannemer wenst te kiezen, heeft hij hiervoor steeds de toestemming nodig van de bouwheer. Voor de werken die de koper zelf uitvoert of door een derde laat uitvoeren, zal hij 80% van het voorziene budget kunnen recupereren. Dit bedrag zal in mindering gebracht worden bij de afrekening van de meer- en minwerken. Werken die de koper zelf uitvoert of door een derde laat uitvoeren zullen slechts na de voorlopige oplevering en na betaling van de gehele prijs kunnen gebeuren. De bouwheer draagt geen enkele verantwoordelijkheid over de organisatie en coördinatie over de door de koper aangestelde leveranciers en onderaannemers.

4.4. Als de klant gekend is voor de aanvang van de elektriciteitswerken nodigt de onderaannemer elektriciteit de klanten uit in hun appartement voor bespreking van de elektrische voorzieningen.

4.5. De koper neemt tijdig de nodige beslissingen voor de keuze van de materialen, elektriciteit, vloeren, wandtegels, binnendeuren, sanitair en keukeninrichting, zodat de timing en planning niet in het gedrang komen.

Een laattijdige beslissing brengt een verlenging van de uitvoeringstermijn met zich mee.

4.6. Wijzigingen in de gemeenschappelijke delen, wijzigingen in de structurele delen en wijzigingen van gevels en terrassen worden niet toegestaan.

4.7. De koper zal slechts toegang hebben tot de bouwwerf mits voorafgaandelijk akkoord en voor zover hij begeleid is van een vertegenwoordiger van de bouwheer zijnde de klantenbegeleider en/of van de werfleider en zijn tot een minimum beperkt.

De bezoeken gebeuren steeds op eigen risico en gevaar van de koper, zonder enig mogelijk verhaal tegenover de bouwheer.

5. Beschrijving van de administratieve bepalingen

5.1. De verkoper behoudt zich het recht voor sommige materialen vermeld in dit bestek te laten vervangen door materialen van gelijke of hogere waarde en dit in overleg met de architect. De appartementen worden gebouwd volgens bijhorende plannen onder voorbehoud van wijzigingen ten gevolge van stabiliteit- of technische studies en beschikbaarheid van materialen.

5.2. Het is de koper van een appartement verboden, vóór de oplevering van het aangekocht goed, zelf (of door derden) werken uit te voeren (of te laten uitvoeren). Deze werken mogen slechts uitgevoerd worden na de voorlopige oplevering.

5.3. De ingebruikname en/of het laten uitvoeren van werken door derden, niet aangesteld door de verkoper, zonder zijn toelating, geldt als definitieve aanvaarding van de privatieve delen.

5.4. Meerwerken en veranderingen kunnen slechts uitgevoerd worden mits voorafgaandelijk en schriftelijk akkoord tussen de koper en verkoper omtrent het voorwerp van de wijziging, de kosten, de termijn van afwerking en betalingsmodaliteiten en indien het stadium van opbouw dit technisch toelaat. Een offerte daarover zal aan de koper worden overgemaakt. Een kopij van deze offerte dient door de koper, uiterlijk binnen de 8 dagen na verzending (tenzij hierop anders vermeld) aan de verkoper teruggezonden worden, behoorlijk "voor akkoord" ondertekend. Bij gebreke hieraan wordt aangenomen dat de koper afziet van de door hem gevraagde meerwerken en wijzigingen.

In geval van zulke meerwerken of veranderingen, zal de uitvoeringstermijn automatisch worden verlengd met 1 werkdag per schijf van 500,00 € aan meerwerken. In geen geval kan een termijnoverschrijding ten gevolge van meerwerken of wijzigingen aanleiding geven tot aanrekenen van boetes of kosten van de koper jegens de verkoper.

De meerprijzen worden door de bouwheer aan de koper gefactureerd. De sleutel wordt pas overhandigd aan de koper na betaling van alle facturen, ook deze m.b.t. de meerwerken.

5.5. De appartementen worden voor de voorlopige oplevering borstelschoon geveegd, met verwijdering van alle puin en bouwafval. Stof is echter inherent aan een werf. Het grondig reinigen van de ramen, vloeren, keukens, sanitaire toestellen enz. is ten laste van de koper. De eventuele kosten voor verwarming/droging van het appartement voor de voorlopige oplevering, met als doel het drogen van het appartement te bevorderen, zijn niet inbegrepen en ten laste van de koper.

5.6. De koper neemt er nota van dat het optreden van scheuren gedurende de eerste jaren inherent is aan de constructie (o.a. zetting gebouw, overgang tussen verschillende materialen: beton, metselwerk, gypoc, ...). Deze scheurvorming kan dan ook nooit worden beschouwd als

een verborgen gebrek. Kosten voor herstelling schilder- of behangwerk kunnen nooit ten laste worden gelegd van de aannemer/verkoper.

5.7. De bouwheer onderschrijft de eerste brandverzekering/blokpolis. De bestaande polis zal door de vereniging van mede-eigenaars bij voorlopige oplevering worden overgenomen en zal er dan ook de verschuldigde premies voor betalen tot aan de volgende vervaldag. Naderhand staat het de vereniging van mede-eigenaars vrij om de markt te consulteren en andere polissenvoorwaarden en/of premies te bedingen. De overdracht van het risico zal geschieden vanaf de voorlopige oplevering van respectievelijk de privatieve en gemeenschappelijke gedeelten. Overeenkomstig artikels 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek neemt de 10-jarige aansprakelijkheid voor zware gebreken aanvang bij de voorlopige oplevering.

5.8. De erelonen van de architect, ingenieur, veiligheidscoördinator en EPB-verslaggever, welke aangesteld werden door de aannemer/bouwheer, zijn inbegrepen in de verkoopprijs. Als de koper echter zou overgaan tot grondige wijzigingen aan de plannen in zoverre mogelijk en toegestaan, kan hiervoor een supplementair ereloon gevraagd worden. De bouwheer stelt een veiligheidscoördinator aan met opdracht tot coördinatie van de veiligheid zowel tijdens ontwerpfase als tijdens de uitvoering van het bouwproject. Hij staat ook in voor opmaak van het postinterventiedossier (PID). Een EPB-verslaggever doet de nodige berekeningen en levert het energieprestatiecertificaat af (EPC).

5.9. De plannen van het gebouw die aan de kopers overhandigd worden zijn tergoeder trouw opgemaakt door de architect na meting van het terrein. De verschillen die zouden voorkomen, hetzij in plus, hetzij in min, worden beschouwd als gedoogzaamheden. In geen geval kunnen partijen zich eventueel op deze afwijkingen beroepen om een vordering tot schadeloosstelling of ontbinding van de koop te eisen. Noodzakelijke aanpassingen om constructieve of esthetische redenen van algemeen belang zijn toegelaten zonder voorafgaandelijk akkoord van de kopers. De bouwheer wijst erop dat het meubilair of welke uitrusting dan ook, dewelke vermeld staan op de plannen en illustraties, niet inbegrepen zijn in de prijs en alleen vermeld staan ter informatieve titel.

5.10. Elk appartement wordt aangesloten op individuele meters voor elektriciteit, water, telefoon en teledistributie. De individuele aansluitingen van alle nutsvoorzieningen en het plaatsen van de meters worden gecoördineerd bij de verschillende maatschappijen en uitgevoerd in opdracht van de bouwheer, maar blijven ten laste van de koper, alsook alle andere kosten, zoals huur, verbruik, vast recht enz.