



Woonproject

**ELSTAR**

Glabbek

*Pluk de vruchten  
van heerlijk wonen!*



# Inhoud

GOED LEVEN IN ELSTAR

PX-X

TYPES APPARTEMENTEN

PX-X

LASTENBOEK

PX-X

LOREM IPSUM DOLOR

PX-X

LOREM IPSUM DOLOR

PX-X



# Goed leven in Elstar, een 5 sterrenlocatie in Glabbeek

Centraal gelegen in het hart van Glabbeek, staat Residentie Elstar voor **tijdloos en tegelijk hedendaags wonen** in een landelijke maar erg levendige gemeente. Op een bijzondere plek bovendien, want hier stond vroeger de fruitveiling Hageland. Elstar is dan ook een knipoog naar de gelijknamige, vrolijke appelsoort met de rode bloes op een geelgroene ondergrond. Eerlijk, heerlijk en kleurrijk: net als het leven in Glabbeek zelf.

In residentie Elstar geniet je van **modern wooncomfort** in een kleinschalig, gezellig kader. Met een fraaie **strakke architectuur** aan de buitenkant, en een zuinig energieverbruik, **veel lichtinval** en verzorgde afwerking vanbinnen.

De keuze tussen 24 appartementen biedt voor ieder wat wils: op **de eerste of tweede verdieping, met één, twee of drie slaapkamers, in oppervlakte van 100 m<sup>2</sup> tot 135 m<sup>2</sup>**. Zowel voor jonge starters als gepensioneerden op zoek naar een ruim appartement als woningruil.

**“Goed leven begint met goed wonen. De Glabbekenaars weten er alles van”**

Alle appartementen hebben **een ruim en volledig zuidgericht terras**. Een **lift, ondergrondse bergingen en parkeerplaatsen** voor wagens en fietsen maken het comfort compleet. Extra handig zijn de commerciële ruimtes op het gelijkvloers voor allerlei inkopen, haast zonder de deur uit te gaan. Vlakbij of op wandelafstand vind je een **waai van diensten** die Glabbeek rijk is: gemeentehuis, supermarkt, bushalte, kleuter- en basisschool, jeugdhuis, sporthal, apotheek, (tand)arts, cultuurzaal, postkantoor, bankkantoren, noem maar op...

Glabbeek is landelijk, maar vlot bereikbaar tussen Tienen en Diest. De E40 Boutersem en E314 Bekkevoort liggen op 15 minuten. Een dagje uitgebreid shoppen? Dan ben je in een wip in Leuven, Sint-Truiden en Diest. Behoeft aan ontspanning, sport of rust? Trek je wandelschoenen aan of spring op de fiets en ga heerlijk verdwalen in de fruitstreek en het heuvelrijke Hageland, langs schilderachtige dorpjes en imposante kastelen. Goed wonen is goed leven. En dat vind je hier, in residentie Elstar in Glabbeek.

**Herman De Becker**  
Architect





# Interieur en afwerking

Tota sim facia invenih iliaerae plias voles imus. Recaborum intiis magnatem ist acepro mi, tem experum iliquamus deliscim es dolorio. Nem inumquidunt et fugitate deligenis deratiberum nis evel maximi, sita et ent quatenem am que quam nonsernat ad endae pra doluptas alibus doluptati ut amet esto entia porecero beaquia sseculpa vita vendicium in ped quiatur esecus, sit ut offictia sum fuga. Venetust evel maximporum re pa esentus doles rehendelit pore imus.

Ecus sant plam remquiaepre volupti ad que lis aut offictus quundipit labo. Name num resto to comnisq uiatemo lorum iniet eium harum etur sin es volutemqui sitius cone vide molupta tioris exerit ut volcum sequas pra de sita prae. Id ullaccus molupie nderehenda et lat velenem et porror sam illecta epudam volupta tibusan temporendio. Vitat elitatur aut excerum vit voluptaquasi voluptam sitatiumquae quam ut perferum et facese lab intinvere, qui volupta tquiatur moluptat pro que nus i

Ilias eic tem quia digent. Ovitinc tibus vid que esequi acessitia quisqua ectendae volupta quia nimagni hiliquaspes qui nis dendi dolupti onsequo maximus et optaessi deni qui nis con parcipiate dolupta tinctent officitur accusdanisti nim restotatum con rectotae sit, quatur magn

imusam a aut faccatatur, commolupta sam rehent eventuritas magnit ommo minieni dem assin commod quibus dolor sunt qui que maion consed que pre perspit, sequas non porempo dolo ium

idenis quatem quat am faccusandem dio que sitaesed ut untis et occum alitate is con pe veliqui debis moluptiatum fuga. Aceaque quam, officta quiam fugitior arciduciis aborum idunt volo beaque volupta eaque re maio ipit a con corum digenet parciis doluptatur aliqui qui isi odicaero bea dusdae eumquibus dolupta tissiti oresciasped eum quame omniatia quibusc illanditi auditatis none conecat empore consequi officip iendandae comnis et que magnis



# Appartemen

Tota sim facia invenih iliaerae plias voles imus. Recaborum intiis magnatem ist acepro mi, tem experum iliquamus deliscim es dolorio. Nem inumquidunt et fugitate deligenis deratiberum nis evel maximi, sita et ent quatenem am que quam nonsernat ad endae pra doluptas alibus doluptati ut amet esto entia porecero beaquia sseculpa vita vendicium in ped quiatur esecus, sit ut offictia sum fuga. Venetust evel maximporum re pa esentus doles rehendelit pore imus.

Ecus sant plam remquiaepre volupti ad que lis aut offictus quundipit labo. Name num resto to comnisq uiatemo lorryorum iniet eium harum etur sin es volutemqui sitiis cone vide molupta tioris excerit ut volecum sequas pra de sita prae. Id ullaccus molupie nderehenda et lat velenem et porror sam illecta epudam volupta tibusan temporendio. Vitat elitatur aut excerum vit voluptaquasi voluptam sitatiumquae quam ut perferum et facese lab intinvete, qui volupta tquiatur moluptat pro que nus i

Ilias eic tem quia digent. Ovitinc tibus a vid que esequi acessitia quisqua ectendae volupta quia nimagni hiliquasped qui nis dendi dolupti onsequo maximus et optaessi deni qui nis con parcipiciate dolupta tinctent officitur accusdanisti nim restotatum con rectotae sit, quatur magn

imusam a aut faccatatur, commolupta sam rehent eventuritas magnit ommo minieni dem assin commod quibus dolor sunt qui que maion consed que pre perspit, sequas non porempo dolo ium

idenis quatem quat am faccusandem dio que sitaesed ut untis et occum alitate is con pe veliqui debis moluptiatum fuga. Aceaque quam, officta quiam fugitior arciduciis aborum idunt volo beaque volupta eaque re maio ipit a con corum digenet parciis doluptatur aliqui qui isi odicaero bea dusdae eumquibus dolupta tissiti oresciasped eum quame omniatia quibusc illanditi auditatis none conecat empore consequi officip iendandae comnis et que magnis



# Appartement 1.01

VERDIEPING 1 | 124 m<sup>2</sup> | 2 | 56 m<sup>2</sup>



# Appartement 1.01

VERDIEPING 1 | 124 m<sup>2</sup> | 2 | 56 m<sup>2</sup>





# Appartement 1.01

VERDIEPING 1 | 124 m<sup>2</sup> | 2 | 56 m<sup>2</sup>



# Appartement 1.01

VERDIEPING 1 | 124 m<sup>2</sup> | 2 | 56 m<sup>2</sup>





# Appartement 1.01

VERDIEPING 1 | 124 m<sup>2</sup> | 2 | 56 m<sup>2</sup>







# Beschrijvend lastenboek

## De toegepaste materialen en alles wat u erover moet weten.

### 1. ALGEMEEN ONTWERP

Het geheel wordt gebouwd volgens het ontwerp en plannen opgemaakt door:

**Architect Herman De Becker**  
Kasseiweg 2  
3380 Glabbeek  
Tel : 016/77.71.49

### STABILITEIT

**Dubimax engineering**  
Maastrichtersteenweg 285  
3500 Hasselt  
Tel : 011/74.60.20  
De heer Marc Dubin

### VEILIGHEIDSCOÖDINATOR + EPB VERSLAGGEVER

**Allplan bvba**  
Torenstraat 61A  
3384 Glabbeek  
De heer Joren Kemels

### 2. LIGGING

Het complex is gelegen tussen de Grotestraat en de Kasseiweg, grenzend aan de buitenparking van de nieuwe Spar buurtsupermarkt, nabij het centrum van Glabbeek.

De commerciële ruimtes, allen op het gelijkvloers gelegen, in combinatie met de bovenliggende appartementen, zorgen er voor dat op deze site een nieuw centrumplein zal ontstaan.

De appartementen zijn verdeeld over de eerste en tweede verdieping. Ze hebben allen een zeer ruim terras langs de zijde van het centrumplein.

De toegang tot de ruime ondergrondse parking bevindt zich langs de Kasseiweg. De appartementen en de commerciële ruimtes zijn via de liften en trappen bereikbaar. Tevens is er één trappenhuis voorzien die vanuit de ondergrondse parking rechtstreeks toegang geeft tot het centrumplein.

### 3. INDELING

De residentie bestaat uit 24 appartementen en een 12-tal moduleerbare commerciële ruimtes, bovengronds verdeeld over 2 blokken.

Er zijn 2 liften en 3 trappenhallen. De ondergrondse verdieping loopt door onder beide blokken en bevat 43 autostaanplaatsen, evenals individuele bergingen, aangevuld met de nodige ruimtes voor nutsvoorzieningen en gemeenschappelijke bergingen voor onderhoud en afvalbeheer. Er zijn ondergronds bovendien gemeenschappelijke fietsenstapplaatsen voorzien.

### 4. OPMETINGSPLAN – VERSLAG VAN MEDE-EIGENDOM.

Het terrein werd door een erkend landmeter-expert opgemeten die de juiste terreinoppervlakte van het perceel heeft bepaald. De stedenbouwkundige vergunning bepaalt de inplanting van het complex.

Er zal een gemotiveerd verslag van mede-eigendom opgemaakt worden, die door de notaris bij de basisakte gevoegd zal worden.

De basisakte beschrijft het complex, de privative en gemeenschappelijke delen ervan en legt de verdeling van de aandelen in de grond en de gemeenschappelijke delen van het complex vast.

### 5. ISOLATIE EN ONDERVLOEREN.

De EPB-verslaggever berekent via een softwareprogramma het S-peil en het E-peil van het project. Dit programma wordt ter beschikking gesteld door het Vlaams Energie Agentschap, kortweg VEA en hierin worden alle elementen die een invloed hebben op de energieprestatie en het binnenklimaat zorgvuldig ingevoerd. Voor elk appartement zal een specifieke berekening gemaakt worden van het S-peil en E-peil en de mogelijke energiebesparing die eruit volgt. Elke koper ontvangt bij de voltooiing van het project een attest dat bewijst welk E-peil het appartement behaald heeft. Dit document zal door de EPB-verslaggever opgesteld worden.

Huidig project voldoet aan een maximaal S-peil van 31 en een maximaal E-peil van 40.

#### 5.1 Thermische en akoestische isolatie.

De vloeren, muren en daken worden geïsoleerd zodat het gebouw volledig voldoet aan de huidige normen.

Daartoe worden enkel isolatiematerialen gebruikt van goede kwaliteit van het type en met dikte volgens noodwendigheid, volgens de regels der kunst te plaatsen in de vloeren, spouwmuuren en op de daken.

#### 5.2 Vloerisolatie.

Alle vloeren van de verwarmde lokalen zijn voorzien van een isolerende dekvloer die zowel thermisch als akoestisch isolerend is. Om de vloeren akoestisch te isoleren zijn alle vloeren zwevend uitgevoerd. Dit wil zeggen dat langsheen alle muurplinten, tussenschotten, doorvoeren van verticale leidingen en zo meer een randisolatiestrook wordt aangebracht die uitsteekt tot boven de vloerbekleding.

#### 5.3 Isolerende onderlaag.

Deze omhult alle op de betonvloer geplaatste leidingen. Op de vooraf gereinigde betonvloer wordt een isolerende onderlaag aangebracht.

Deze bestaat hetzij uit een schuimbeton of licht beton met isolerende toeslagstoffen, hetzij uit een plastische bitumenemulsie op basis van gebrande kurkkorrels met isolerende toeslagstoffen of andere gelijkwaardig materiaal.

De aangewende aggregaten zijn onrotbaar en tevens chemisch ongevoelig voor het eventueel aantasten van buizen en leidingen die in deze laag zijn ingewerkt. Deze isolatielaag wordt vlak uitgewerkt en in deze laag zal alles worden vermengd wat een mogelijke hinder zou kunnen betekenen voor het bekomen van een goede thermische en akoestische isolatie.

Verder zal deze laag een voldoende drukvastheid bezitten om de afwerkchape te dragen. De onderlaag kan ook bestaan uit ter plaatse gespoten PUR schuim.

### 6. AFWERKCHAPE.

Tenslotte wordt een afwerkchape aangebracht. De uitvoering zal volledig glad en vlak afgewerkt zijn.

Hierop wordt de gekozen vloer, tapijt, vinyl of parket geplaatst.

### 7. DAKDICHTING & DAKISOLATIE.

De dakbedekking wordt uitgevoerd in TPO, bitumineuse dichting, EPDM of gelijkwaardig materiaal.

De daken worden eveneens zorgvuldig geïsoleerd conform de EPB-verslaggeving.

#### 7.1 Hemelwaterafvoer.

De afvoerbuizen voor het regenwater worden uitgevoerd in zink of gelijkwaardig materiaal.

### 8. ALGEMENE AFWERKING.

De koper kiest de materialen voor de afwerking, nl. de vloer- en wandbekleding, de inbouwkeuken, het badkamermeubel, sanitaire toestellen, ... in de toonzalen van de leveranciers, aangewezen door de promotor.

De koper maakt zijn keuze bekend aan de promotor, binnen de 30 kalenderdagen nadat de promotor om deze keuze gevraagd heeft.

#### 8.1 Afwerking gemeenschappelijke kelderruimte.

De betonvloer van de kelder heeft een gladde afwerking, hij wordt tijdens het uithardingsproces, gepolierd en voorzien van een curing-compound tegen te snelle uitharding. Nadien en door het gebruik van de betonvloer tijdens en na het bouwproces kunnen vlekken op de vloer ontstaan, dit heeft geen nadelige invloed op de functionaliteit van de vloer.

De kelderwanden zijn in beton en in metselwerk uit betonblokken. Het plafond bestaat uit zichtbaar blijvende betonnen welfsels en/of breedvloerplaten.

Alle metalen liggers zijn voorzien van roestwerende verf en desgevallend behandeld met brandwerende verf indien dit noodzakelijk is. De ondergrondse binnendeuren zijn vlakke standaard-schilderdeuren. De afrit naar de ondergrondse parking is in geborsteld beton. De trappen en bordessen zullen uitgevoerd worden in beton met anti-slipneus. Dit kan op keuze van de promotor ook uitgevoerd worden met betegeling.



## 8.2 Binnenbepleistering en plafond afwerkingen.

Bepleistering op gipsbasis voor muren en plafonds, spuitplamuur, met de nodige dikte om effen vlakken te bekomen. Alle oppervlakken worden vlak afgewerkt en zijn klaar voor de voorbereiding van de schilderwerken.

De buitenhoeken worden versterkt met hoekversteigers over de volledige hoogte, en de dagkanten van niet beklede openingen worden bepleisterd.

Plaatselijk kunnen verlaagde plafonds of omkastingen voorzien zijn : deze dienen om de leidingen van de mechanische ventilatie en/of andere leidingen weg te werken. Deze plafonds en omkastingen zijn uitgevoerd in gipskartonplaat op een metalen of houten draagstructuur.

## 9. TEGELVLOEREN EN DIVERSE VLOERBEKLEDINGEN.

De hierna vermelde handelswaarden zijn telkens de particuliere handelswaarde van de vloer of plint zonder plaatsing, dus enkel levering. (BTW inclusief)

Uiteraard is de plaatsing wel steeds voorzien.

Het is steeds mogelijk een duurdere vloertegel en/of plint te kiezen, wat in dit geval voorwerp zal uitmaken van een verrekeningsnota in meer op de aankoop prijs.

Indien gekozen wordt voor een goedkoper vloerbedekking, zal het vrijgekomen budget overdraagbaar zijn naar een andere post waarvoor in dit lastenboek budgetten voorzien zijn zoals bv. keuken, sanitaire toestellen, ...

Sommige duurdere vloeren zullen eveneens aanleiding geven tot een duurdere plaatsingsprijs, hetgeen in het voorkomend geval eveneens zal verrekend worden (bvb plaatsing natuursteen is duurder dan plaatsen van een keramische tegel omdat er wit zand en witte cement of aangepaste kleefmaterialen dienen gebruikt te worden).

### 9.1 Tegelvloeren

Er zijn overal tegelvloeren voorzien met een handelswaarde van 30 €/m<sup>2</sup> en 7 €/lm voor de plinten. Deze prijzen zijn incl. BTW.

De vloeren worden gelijmd op de chape.

#### *Toepassing:*

Tegelvloeren in leefruimte, keuken, bergingen, wc, slaapkamers en badkamer.

### 9.2 Buitenterrassen appartementen.

Deze worden uitgevoerd in betontegels op tegel dragers en/of mortelzakjes.

## 10. MUURBEKLEDING.

Er worden faiencetegels met een handelswaarde van 30 €/m<sup>2</sup> voorzien (incl. BTW).

De voegen worden uitgevoerd in natuurkleur of in wit.

#### *Toepassing:*

Muren van douche worden betegeld tot op volle hoogte, muren boven bad tot +/-180cm vanaf de vloer, muren boven de wastafel zullen voorzien worden van een strook van +/-50cm hoogte.

## 11. RAAMTABLETTEN.

Deze worden uitgevoerd in functie van de afwerking van de lokalen en bestaan uit natuursteen: blauwe steen, marmer, jura, witsteen of dergelijke.

## 12. BUITENSCHRIJNWERK.

Het schrijnwerk wordt uitgevoerd in thermisch onderbroken aluminiumprofielen.

Een dichtingstrip is bevestigd over de ganse omtrek van de aanslag van de vleugels om een afdoende water- en winddichtheid te verzekeren.

De ramen zijn voorzien van dubbele isolerende beglazing K = 1.1.

De voegen tussen het schrijnwerk en het buitenmetselwerk worden gedicht met plastische kit.

## 13. SLEUTELCOMBINATIE.

Er wordt steeds gebruik gemaakt van hoogwaardige veiligheidscilinders van een gekend merk. Deze high-security cilinders zijn beveiligd tegen willekeurige sleutelnaam of tastmateriaal en tegen inboren. Voor dit gebouw maken wij gebruik van een centraal sleutelsysteem met hoofdsleutel.

De cilinders van de centrale ingang worden geopend door alle sleutels uit het sleutelsysteem die op hun beurt allen verschillend zijn d.w.z. alle appartementen zijn verschillend sluitend, ieder geopend door zijn eigen sleutel, maar alle sleutels openen tevens de centrale cilinders zoals er zijn: de gemeenschappelijke ingang, vuilnislokaal, tellerkasten.

Per appartement worden 3 sleutels geleverd.

Een eigendoms-certificaat behoort bij deze sleutelcombinatie. Alleen de gevolmachtigde of de aangestelde syndicus kan, mits voorlegging eigendoms-certificaat en volmacht, sleutels en cilinders van deze combinatie bijbestellen.

## 14. BINNENSCHRIJNWERK.

Dit werk omvat het leveren en plaatsen van:

Inkomdeur : De inkomdeuren van de appartementen die uitgeven op de traphallen, zijn branddeuren die bedoeld zijn om te schilderen. De inkomdeuren van de appartementen die uitgeven op de passerellen zijn aluminium buitendeuren. Alle inkomdeuren zijn voorzien van een driepunts-sluiting.

Zij zijn bovendien voorzien van een cilinderslot in combinatie met het slot van de inkomhal. Indien gevraagd door de brandweer bezitten zij een brandweerstand Rf= 30 u. compleet met houten omlijsting.

De binnendeuren zijn effen vlakke tubespaan schilderdeuren met kassement in waterwerende MDF en voorzien van RVS scharnieren, slot en handkruk

De koper kan desgewenst een keuze maken in de toonzaal van de leverancier.

## 15. TRAPLEUNINGEN - HANDGREPEN - BORSTWERING.

De terrassen worden voorzien van veilige borstweringen die bestaan uit een onderhoudsvrije constructie uit gelakt staal of rvs met glas.

De trapleuning zullen eveneens uitgevoerd worden in gelakt staal of rvs.

## 16. KEUKENUITRUSTING.

Geïnstalleerde keuken met een handelswaarde van 7.500 €/st (incl. 21% btw), samen te stellen in de toonzaal van de leverancier.

## 17. SCHILDERWERKEN

De appartementen worden niet geschilderd opgeleverd.

Gipswanden worden voor zover nodig voorzien van een uitvlaklaag.

Gyprocwanden en gyprocplafonds worden afgewerkt volgens de voorschriften van de fabrikant.

De betonplafonds worden afgeleverd voorzien van een spuitpleister of pleisterwerk..

Alle ruimten in de appartementen worden afgewerkt, klaar voor de schilder.

De wanden en plafonds van de gemeenschappelijke inkomhallen, de lift- en traphallen worden afgewerkt met een gekleurde gestructureerde spuitpleister of schilderwerk op pleisterwerk of op beton.

De inkomdeuren van de appartementen worden geschilderd in eenzelfde uniforme kleur.

Er wordt speciaal de aandacht op gevestigd dat er zich in de eerste jaren, ter plaatse van de voegen in de breedplaat, en daar waar verschillende bouwmaterialen samengevoegd worden, lichte krimpscheurtjes kunnen voordoen, die echter geen gevaar opleveren op gebied van stabiliteit.

Deze krimpscheurtjes zijn inherent aan de gebruikte bouwmethode en dienen dus als dusdanig door de kopers aanvaard te worden. Bij een eerstvolgende schilderbeurt kunnen zij op een eenvoudige manier gedicht worden.

## 18. SANITAIRE UITRUSTING APPARTEMENTEN.

Individuele watertellers per appartement worden geplaatst in een apart lokaal.

### 18.1 Sanitaire leidingen.

Het werk omvat alle toe en afvoer en verluchtungsleidingen met betrekking tot de gekozen toestellen. De installatie geschiedt volledig overeenkomstig de voorschriften van de waterbedelingsmaatschappij.

In de berging of in de badkamer is een af- en toevoerleiding voorzien voor wasmachine en droogkast.

### 18.2 Toevoerleidingen.

In sanitaire kunststof geschikt voor warm en koud water.

Alle onderdelen zowel leidingen als hulpstukken maken deel uit van een globaal waterbedeling systeem van dezelfde leverancier.

Alle sanitaire apparaten zijn voorzien van warm en koud water met uitzondering van het toilet, het handwasbakje en het aansluitpunt voor was- en vaatwasmachine.

### 18.3 Sanitaire toestellen.

Totale handelswaarde voor sanitaire toestellen (wc, bad, douche, wastafels, kranen,...) bedraagt 4.000 €/appartement (incl.btw).

## 19. ELEKTRISCHE UITRUSTING.

De installatie wordt opgebouwd overeenkomstig de voorschriften van het geldende reglement op de huishoudelijke elektrische installaties (AREI) en de voorschriften van de distributie maatschappijen.

Alle contactdozen zijn geaard.

De installatie beantwoordt tevens aan het door de promotor opgemaakte installatieschema waarop de inplanting van alle verdeelborden, lichtpunten, schakelaars, stopcontacten, contactdozen voor TV, telefoon, enz... aangeduid zijn.

Een videofooninstallatie is eveneens voorzien in de leefruimte.



## 19.1 Gemeenschappelijke delen.

In de inkomhal en de trappenhuizen, op elke verdieping wordt een wandlicht of plafondlicht voorzien, alles geschakeld op één of meer tijdschakelaars gekoppeld aan bewegingsdetectoren.

Verder een aangepaste verlichting in de berglokalen en technische ruimtes met de nodige bewegingsdedectoren.

Ieder appartement heeft een bel, bediend door een drukknop aan de inkomdeur van het gelijkvloers en een drukknop aan de inkomdeur van het appartement.

## 19.2 Private appartementen.

De installatie per appartement is strikt individueel en bevat het plaatsen van alle verbindingen, draden, schakelaars en stopcontacten. In het verdeelbord zijn de nodige zekeringen en de nodige

verliesstroomschakelaars geplaatst. De meters bevinden zich in het technisch lokaal op het gelijkvloers. De verdeel borden worden in de berging van elk appartement geplaatst.

*De installatie omvat per appartement de volgende uitrusting.*

### LIVING:

- 5 stopcontacten.
- 2 lichtpunten
- 1 TV/FM aansluiting met dubbele stopcontacten aan beide zijden.
- 1 telefooncontactdoos.
- 1 internetaansluiting

### WC:

- 1 lichtpunt

### KEUKEN:

- 1 lichtpunt
- 1 contactdoos voor voeding kookplaat
- 1 contactdoos voor voeding combi-oven
- 1 contactdoos voor voeding dampkap
- 1 contactdoos voor voeding vaatwas
- 1 contactdoos voor voeding koelkast
- 5 stopcontacten

### BERGING:

- 1 lichtpunt
- 1 contactdoos voor wasmachine
- 1 contactdoos voor droogkast
- 1 contactdoos voor ventilatie
- 1 contactdoos voor verwarmingsketel
- 1 stopcontact

### SLAAPKAMERS:

- 1 lichtpunt
- 3 stopcontacten
- 1 internetaansluiting
- 1 TV aansluiting

### BADKAMERS:

- 1 lichtpunt
- 1 wandlichtpunten
- 2 stopcontacten

Vóór de uitvoering van de elektriciteit zal een plan uitgewerkt worden te samen met de koper en de installateur, voor de goedkeuring van de te plaatsen elektrische installatie. De installatie bevat geen verlichtingsarmaturen in de private delen. Per appartement wordt één sokket met lamp voorzien.

Per appartement wordt een elektrisch dossier opgemaakt (installatieplan + ééndraadschema).

De installatie wordt gekeurd volgens het A.R.E.I. door een erkend keuringsorganisme en de kosten zijn ten laste van de promotor.

## 19.3 Videfoon en deurbel.

De binnenpost van de videfoon wordt geplaatst in de leefruimte van het appartement. De buitenpost wordt geplaatst in de inkom van de traphal gelijkvloers.

Ieder appartement heeft een bel, bediend door een drukknop aan de inkomdeur van het appartement.

## 19.4 Telefoonnet en distributie.

Het buizennet voor de eventuele aansluiting op telefoon of distributie is voorzien in het appartement met aansluitingspunt in de living en slaapkamers

## 19.5 Aansluitingen.

Alle aansluitingen van gelijk welke aard van de verschillende maatschappijen + de tellers en de tellerkasten of het huren van de tellers op termijn, worden afzonderlijk aan de kopers aangerekend.

## 20. INDIVIDUELE CENTRALE VERWARMING.

In elk appartement wordt een individuele hoogrendement gaswandketel van het condenserende type in de berging geplaatst.

De ketel wordt gestuurd met een centrale kamerthermostaat in living keuken (= referentieruimte). De ketel staat ook in voor de productie van het sanitair warm water. In de te verwarmen ruimten komt vloerverwarming.

De warmteverdeling (bij een buitentemperatuur van - 10 °C) werd als volgt berekend:  
- woonkamer en keuken 22 °C  
- badkamer 24 °C  
- slaapkamers 19 °C  
- inkom en toilet 18 °C

De trappenhuizen worden niet verwarmd.

## 21. VENTILATIE APPARTEMENTEN INCLUSIEF CLV SCHOUWEN.

De aanwezigheid van verse gezonde lucht is onontbeerlijk voor een goed leefcomfort. Dit kan enkel bereikt worden door een goede ventilatie en verluchting.

De ventilatie en verluchting van de appartementen is gebaseerd op het principe van toevoer van verse lucht in de leefruimten en slaapkamers en afzuiging van gebruikte lucht in de natte ruimtes

overeenkomstig de Belgische norm NBN D 50-001 "ventilatievoorzieningen voor woongebouwen" (systeem C+ evo).

De luchtinlaat wordt verzekerd door aangepaste ventilatieroosters in de ramen van de slaapkamers en leefruimtes.

## 22. PERSONENLIFT.

In de gemeenschappelijke inkom van zowel blok A als B wordt een personenlift voor minstens 6 personen voorzien.

Deze lift bedient alle niveaus van de kelder tot de bovenste woonlaag.

De zichtbare delen van de lift aan de buitenzijde en de liftdeuren, zijn uitgevoerd hetzij in inox, hetzij in staalplaat, die van een grondlaag is voorzien en een eindlaag krijgt bij de schilderwerken van de gemeenschappelijke delen.

De afwerking van de liftkooi zal de promotor i.s.m. de architect bepalen. De vloer van de liftkooi zal uitgevoerd worden in dezelfde vloer als de hal op gelijkvloers.

## 23. BRANDBEVEILIGING.

Alle voorzorgsmaatregelen worden genomen teneinde brand te voorkomen, en desgevallend de uitbreiding ervan tegen te gaan, de eerste hulp bij ongevallen te verzekeren en het werk van de brandweer te vergemakkelijken.

Worden voorzien:

- Brandvrije deuren met weerstand Rf 1/2 uur aan de technische lokalen.
- Brandvrije deuren met weerstand Rf 1/2 uur tussen de trappenhuizen en alle gemeenschappelijke delen.
- Brandvrije inkomdeur aan ieder appartement dat uitgaat op de traphal RF ½ uur.
- Noodverlichting in lift en traphal.
- Alarmbel op gelijkvloers.
- De traphal wordt voorzien van de nodige rookdetectoren, centrale en rookluik.
- Een blusapparaat per verdieping is voorzien.
- Veiligheidspictogrammen met aanduiding van vloerniveau, (nood) uitgangen, trappen, plaats brandblustoestellen en -haspels, enz... volgens de reglementaire voorschriften.

## 24. TOEGANG.

### 24.1 Inkom appartementsgebouw.

De inkomhal zal worden ingericht met aangepaste bevloering, wandafwerking en verlichting.

In de gemeenschappelijke delen zijn ook de nodige alarmen, brandblussers, branddrukknoppen en pictogrammen voorzien indien dit opgelegd wordt door de brandweer.

### 24.2 Trappen.

De gemeenschappelijke trappen worden uitgevoerd in beton en afgewerkt met tegels. De trap tussen gelijkvloers en kelder is een prefab betontrap met ingestorte anti-slipneuzen.

### 24.3 Vuilnis-fietsen-tellerlokaal.

Het complex beschikt over meerdere gemeenschappelijke tellerlokalen.

Er wordt een toegangsdeur voorzien waarvan de eigenaars van de appartementen een sleutel krijgen.

## 25. OPMERKINGEN.

### 25.1 Ereloon architect en ingenieur.

De erelonen van de architect en de ingenieur zijn inbegrepen in de verkoopprijs. Indien de koper echter zou overgaan tot wijzigingen, kan hiervoor een supplementair ereloon gevraagd worden, rechtstreeks te regelen tussen architect en ingenieur enerzijds en de klant anderzijds.

### 25.2 Zettingen van het gebouw.

Krimp- of zettingsbarsten veroorzaakt door temperatuur schommelingen of door de zetting van het gebouw, vallen niet onder de verantwoordelijkheid van de promotor ; zij zijn geen reden tot het uitstellen van betalingen.

Het gaat immers om verschijnselen inherent aan de natuur van het gebouw.



### 25.3 Materialen, handelswaarde en merkaanduidingen.

De promotor heeft het recht de plannen te wijzigen en andere materialen van gelijkwaardige kwaliteit te gebruiken dan diegene die in het bestek voorkomen, in de mate dat deze wijzigingen gevorderd worden door de architect, de ingenieur, de bevoegde overheden, de verzekerings- maatschappijen.

De distributiemaatschappijen van water, gas, elektriciteit en dergelijke, of in de mate dat deze wijzigingen nodig zijn omwille van de techniek der bouwkunst, of omdat de promotor meent dat deze wijzigingen de gemeenschappelijke of private delen of het nut ervan verbeterd zou worden of nog, in de mate dat de promotor in de loop van de bouwwerken meent dat deze wijzigingen nodig of nuttig zijn om ze in overeenstemming te brengen met gebruik van nieuwe materialen.

Ingevolge afwezigheid op de markt van de voorziene materialen, minderwaarde in kwaliteit, onverenigbare vertragingen in de leveringen en faling van de leveranciers of onderaannemers.

In het lastenboek wordt een aantal malen de benaming "handelswaarde" gehanteerd. Hieronder dient verstaan te worden de particuliere verkoopprijs, materiaal geleverd op de werf, B.T.W. inbegrepen en geen plaatsing.

Het kan in het lastenboek voorkomen dat er een merknaam vermeld wordt, deze aanduiding is enkel informatief.

### 25.4 Toegang tot de werf.

Om veiligheidsredenen, mag de koper of zijn vertegenwoordiger enkel de werf bezoeken indien hij vergezeld is van een vertegenwoordiger van de verkoper en/of van de werfleider. De bezoeken gebeuren steeds op eigen risico.

### 25.5 Werken uitgevoerd door derden lasten de koper of door de koper zelf.

Indien de koper beslist zelf werkzaamheden te laten uitvoeren, of zelf uitvoert, kunnen deze slechts uitgevoerd worden na de voorlopige oplevering van het desbetreffend appartement.

Deze werken mogen in geen enkel geval de vooruitgang van de totaliteit der werken hinderen.

Er dienen vooraf afspraken vastgelegd te worden binnen welke termijn deze werken dienen beëindigd te worden, alsook de bepaling van de bijkomende kosten en hun invloed t.o.v. het totaal project.

### 25.6 Plannen.

De plannen van het appartement welk aan de koper overhandigd worden, dienen als basis voor het opstellen van de verkoopovereenkomst en kunnen in de loop van de bouwwerkzaamheden gewijzigd worden.

Voor wat de afwerking en inrichting van de appartementen betreffen zijn de aanduidingen op de plannen als louter indicatief te beschouwen, de beschrijving in dit lastenboek heeft steeds voorrang op aanduidingen op de plannen.

Ook heeft ieder plan en 3D-voorstelling een indicatief karakter.

### 25.7 Nutsvoorzieningen.

De aankoppelings-, aansluitings-, plaatsings- en abonnementskosten van de nutsvoorzieningen (water, gas, elektriciteit, riolering, telefoon en TV-FM-distributie) zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs en vallen ten laste van de kopers. De kopers zullen op eerste verzoek hun aandeel in deze kosten voldoen.

### 25.8 Wijzigingen algemeen.

Bij de uitvoering van het ontwerp kan het nodig zijn dat er door de aannemer, promotor, in overleg met de ontwerper, aan deze beschrijving evenals aan de bijgevoegde plannen wijzigingen worden aangebracht die geen invloed hebben op het algemeen concept.

De eigenaars-kopers kunnen hiertegen geen bezwaren indienen, op voorwaarde dat de waarde van het gehele werk hierdoor niet vermindert.

### 25.9 Garantiebewijzen.

De wettelijk voorziene waarborgtermijnen zijn van toepassing (10 jarige aansprakelijkheid op verborgen gebreken). Voor de toestellen, zoals koelkast, lavabo, douche, oven, binnendeuren, lift, ketel, videofoon, enz... geldt de fabriekswaarborg afgeleverd door de fabrikant en dit vanaf de voorlopige oplevering.

De koper verklaart dat het appartement verkocht werd met de afwerking hier in beschreven en dit zonder verdere uitzonderingen, tenzij dit expliciet hieronder genoteerd wordt en door de verkoper ondertekend wordt.

### 25.10 Opleveringen.

Alle privatieve en gemeenschappelijke lokalen zullen bezemschoon worden opgeleverd. Het grondig opkuisen van de ramen, vloeren en keukens en sanitaire toestellen is ten laste van de koper.

De voorlopige oplevering zal plaatsvinden wanneer de privatieve gedeelten van het verkochte appartement voldoende afgewerkt zijn om te kunnen gebruikt worden overeenkomstig hun bestemming, zelfs wanneer nog kleine onvolmaaktheden bestaan welke binnen de waarborgtermijn kunnen uitgevoerd worden. De promotor zal zich ertoe verbinden binnen redelijke termijn aan de gegronde opmerkingen van de koper tegemoet te komen, zonder dat deze opmerkingen aanleiding kunnen geven tot inhouding van gehele of gedeeltelijke betaling.

### 26. LEVERANCIERS.

De koper kan m.b.t. diverse afwerkingsmaterialen keuzes maken in de toonzalen van onderstaande leveranciers. Dit bij voorkeur na voorafgaandelijke afspraak.

#### 26.1 Keukens.

**Het Kookhuis**  
Hasseltsesteenweg 151, 3720 Kortesseem  
Tel : 011/24.60.40

OF

**Geka Keukens**  
Hasseltweg 220, 3600 Genk  
Tel : 089/30.60.43

#### 26.2 Sanitaire toestellen.

**Lambrechts**  
Toonzaal Hasselt  
G. Verwilghensingel 36, 3500 Hasselt  
Tel : 011/25.24.77

#### 26.3 Vloerbekleding.

**Hendrickx Bouwcenter**  
Staatsbaan 253, 3460 Bekkevoort  
Tel : 013/31.15.58

#### 26.4 Binnendeuren.

**Stevens Houttechniek**  
Lichtenberglaan 2030, 3800 Sint-truiden  
Tel : 011/69.10.10





Woonproject

**ELSTAR**

Glabbek

