



De Bón gert



Boomgaardstraat – 3680 Maaseik

Een realisatie van:

**Bouwheer**

New Tech Projects  
Vrijheidweg 10  
3700 Tongeren-  
Borgloon



**Bouwheer**

Curon  
Winkelom 83 B1b  
2440 Geel



**Architect**

Buntinx-Pyncket  
Broosveldstraat 14y  
3570 Alken



**Info en verkoop**

Dewaele  
Bleumerstraat 91  
3680 Maaseik



## **Partners**

### **Bouwheer**

*New Tech Projects  
Vrijheidweg 10  
3700 Tongeren-Borgloon*

### **Bouwheer**

*Curon  
Winkelom 83 B1b  
2440 Geel*

### **Projectcoördinator**

*New Tech Projects  
Vrijheidweg 10  
3700 Tongeren-Borgloon*

### **Architect ontwerp**

*Buntinx-Pyncket Architecten  
Broosveldstraat 14y  
3570 Alken*

### **Ir. Stabiliteit**

*Blue Solutions  
Kruisstraat 53  
3850 Nieuwerkerken*

### **Veiligheidscoördinator**

*Enerdo  
Oostereindestraat 31  
3560 Lummen*

### **EPB verslaggever + ventilatie**

*Enerdo  
Oostereindestraat 31  
3560 Lummen*

### **Notaris**

*Cops & Swenters  
Maastrichtersteenweg 85  
3680 Maaseik*

### **Makelaar**

*Dewaele  
Bleumerstraat 91  
3680 Maaseik*

## Inhoudsopgave

<b>1. Projectinformatie .....</b>	<b>4</b>
1.1.    Voorstelling project De Bóngert .....	4
1.2.    Bouwheer.....	4
1.3.    Klantenbegeleiding.....	4
1.4.    Wet van Breyne .....	5
<b>2. Voorbereidende werken .....</b>	<b>5</b>
<b>3. Ruwbouwwerken .....</b>	<b>6</b>
3.1.    Ruibouwwerken ondergronds .....	6
3.1.1.    Draagstructuur .....	6
3.1.2.    Grondwerken.....	6
3.1.3.    Funderingen.....	6
3.1.4.    Metselwerken .....	6
3.1.5.    Riolering en afvoeren .....	7
3.2.    Ruibouwwerken bovengronds .....	7
3.2.1.    Draagstructuur.....	7
3.2.2.    Vloerplaten .....	7
3.2.3.    Gevels.....	7
3.2.4.    Buitenschrijnwerk .....	8
3.2.5.    Daken, dakterrassen en daktuinen .....	8
3.2.6.    Borstweringen .....	8
<b>4. Afwerking privatieve delen .....</b>	<b>9</b>
4.1.    Algemeen.....	9
4.2.    Bepfeistering.....	9
4.3.    Vloeren .....	9
4.4.    Wandtegels.....	10
4.5.    Binnenschrijnwerk.....	11
4.6.    Keuken .....	11

4.7.	Badkamer- en toiletinrichting.....	11
4.8.	Schilderwerken.....	12
4.9.	Raamtabletten.....	12
4.10.	Gordijnkasten .....	12
4.11.	Terras.....	12
4.12.	De technische installaties.....	13
4.12.1.	Elektriciteit .....	13
4.12.2.	Verwarming en sanitair warmwaterbedeling.....	15
4.12.3.	Sanitair .....	15
4.12.4.	Ventilatie.....	16
4.12.5.	Brandbestrijdingsinstallatie.....	16
4.12.6.	PV-panelen.....	16
4.12.7.	Nutsvoorzieningen.....	16
<b>5.</b>	<b>Afwerking gemeenschappelijke delen.....</b>	<b>16</b>
5.1.	Gemeenschappelijke inkomhallen .....	16
5.2.	Gemeenschappelijke gangen en traphallen .....	17
5.3.	Liftinstallatie.....	17
5.4.	Ondergrondse parking.....	17
5.5.	Bovengrondse fietsstalling .....	18
5.6.	Technische ruimte – afvalberging .....	18
5.7.	Brandweer .....	19
5.8.	Binnenschrijnwerk.....	19
5.9.	Sanitaire installaties.....	19
5.10.	Elektrische installaties .....	19
5.11.	Ventilatie.....	19
5.12.	Omgevingsaanleg .....	20
<b>6.</b>	<b>Algemene bepalingen .....</b>	<b>20</b>
6.1.	Erelonen.....	20

6.2.	Afwijkingen, wijzigingen & meerwerken.....	20
6.3.	Privatieve Decoratiewerken.....	21
6.4.	Zettingsverschijnselen .....	21
6.5.	Veiligheid.....	22
6.6.	Opkuis .....	22
6.7.	Oplevering .....	22
6.7.1.	Voorlopige oplevering.....	22
6.7.1.1.	Privatieve delen .....	22
6.7.1.2.	Gemeenschappelijke delen.....	23
6.7.2.	Tienjarige aansprakelijkheid.....	23
6.7.3.	Definitieve oplevering.....	23
6.8.	Uitvoeringstermijn.....	23
6.9.	Facturatie .....	24
6.10.	Niet inbegrepen in de verkoopprijs .....	24
6.11.	Verzekeringen.....	25
6.12.	Postinterventiedossier.....	25
6.13.	EPB-normen .....	25
6.14.	Plannen .....	26
6.15.	Aankoopvoorwaarden .....	26

# 1. Projectinformatie

## 1.1. Voorstelling project De Bónkert

Project De Bónkert is een uniek woonproject, gelegen in het hart van het stadscentrum van Maaseik. Dit project combineert rustig wonen in een groene parkomgeving. Maaseik, gelegen aan de Maas in Belgisch Limburg, is een charmante stad die bekendstaat om haar rijke geschiedenis en prachtige architectuur. Het historische centrum wordt gekenmerkt door gezellige pleinen, middeleeuwse gebouwen en het marktplein met de indrukwekkende Sint-Catharinakerk. Daarnaast is Maaseik beroemd als de geboortestad van de Vlaamse Primitieven-schilders Jan en Hubert van Eyck, wat het een culturele trekpleister maakt.

Wonen op deze locatie is een ware luxe, aangezien het wooncomplex op loopafstand ligt van het marktplein en de winkelstraat van Maaseik.

Project De Bónkert bestaat uit 18 appartementen die verdeeld zijn over 3 woongehelen. Dit moderne wooncomplex bevindt zich op wandelafstand van het marktplein van Maaseik.

De appartementen in Project De Bónkert bieden flexibiliteit voor verschillende woonwensen en gezinsgroottes, met opties van één-, twee- of drie-slaapkamerappartementen

Ook is er een ondergrondse parkeergarage voorzien met private bergingen, technische ruimtes en fietsenstalling.

## 1.2. Bouwheer

Project De Bónkert is een realisatie van New Tech Projects in samenwerking met Curon en Architecten Buntinx & Pyncket. Als projectontwikkelaar zetten wij ons in voor 'new technology project development'. We ontwikkelen projecten die gebruikmaken van de nieuwste energietechnieken, met als doel energiezuinige en duurzame gebouwen te creëren.

Dit doen we zowel voor residentiële gebouwen, zoals appartementen en woningen, als voor commerciële panden, waaronder bedrijfstvastgoed.

## 1.3. Klantenbegeleiding

Als projectontwikkelaar bieden wij onze kopers persoonlijke begeleiding op maat. Om het afwerkingsproces optimaal te ondersteunen en in te spelen op specifieke wensen, stellen wij een vaste klantenbegeleider aan.

In nauw overleg met deze klantenbegeleider kunnen alle mogelijke aanpassingen in de afwerking en indeling van de woning worden besproken en afgestemd, zodat elk appartement volledig naar eigen smaak kan worden ingericht. Met open communicatie en

begeleiding zorgen wij ervoor dat uw appartement een unieke, persoonlijke touch krijgt en geheel op maat wordt gerealiseerd.

De klantenbegeleider verwijst de koper door naar de geselecteerde showrooms en volgt dit proces verder op. Om de communicatie tussen koper en klantenbegeleider zo soepel mogelijk te laten verlopen, zal deze plaatsvinden via e-mail, met een maximale reactietijd van 3 dagen.

#### **1.4. Wet van Breyne**

De verkoop vindt plaats onder de voorwaarden van de Wet Breyne, wat de koper de zekerheid biedt dat het project, ook bij een mogelijk faillissement van de bouwpromotor of aannemer, volledig zal worden gerealiseerd. De bouwheer voorziet hiervoor een bankwaarborg ter hoogte van 100% van de bouwprijs (voltooiingsgarantie). Alle wettelijke verplichtingen conform de Wet Breyne worden nageleefd. De borg wordt vrijgegeven bij de voorlopige oplevering van het project.

## **2. Voorbereidende werken**

Met dit verkooplastenboek willen wij de kopers van een wooneenheid een overzichtelijke en duidelijke omschrijving geven over de kwaliteit van de binnen- en buitenafwerking van de wooneenheid.

De materialen worden zorgvuldig uitgekozen door de Architect en de bouwheer. Zo bekomen we niet enkel een functioneel, maar ook een esthetisch doordacht gebouw.

Er wordt een gespecialiseerd grondonderzoek uitgevoerd, zodat een betrouwbaar beeld van de draagkracht van de ondergrond ontstaat en het funderingssysteem correct kan worden bepaald.

Een gespecialiseerd en onafhankelijk studiebureau voert een gedetailleerde stabiliteitsstudie uit voor een betrouwbare dimensionering van de structuuronderdelen. De ingenieur berekent hoeveel gewicht er op de funderingen komt (lastendaling), ontwerpt gedetailleerde beton- en wapeningsplannen, maakt berekeningsnota's voor de productie van balken en kolommen in beton en staal, buigstaten, enz. en geeft zo vorm aan een optimale dimensionering van funderingen, steunbalken, muuropbouw, ... zodat de stabiliteit van de wooneenheid wordt gegarandeerd.

### **3. Ruwbouwwerken**

Het project wordt opgetrokken in duurzame en kwaliteitsvolle materialen. De Architectuurplannen en visualisatiebeelden zijn louter informatief. Alle afmetingen, diktes en hoogtes kunnen worden aangepast bijvoorbeeld omwille van de stabiliteitsberekeningen en isolatiewaarden.

#### **3.1. Ruwbouwwerken ondergronds**

##### **3.1.1. Draagstructuur**

De dragende structuur van het gebouw wordt gevormd door kolommen, dragende binnen- en buitenmuren enerzijds en de trap- en liftkern anderzijds. De dragende elementen zijn uitgevoerd in beton of metselwerk. De dragende structuur wordt uitgevoerd conform de stabiliteitsstudie, berekend door een erkend stabiliteitsingenieur. De berekeningen gebeuren volgens de geldende Euronormen en -codes. Stabiliteitsplannen hebben altijd voorrang op de architectuurplannen.

##### **3.1.2. Grondwerken**

De grondwerken worden uitgevoerd op basis van de stabiliteitsstudie, zodat de stabiliteit van de bouwwerken verzekerd is. Deze graafwerken omvatten alle grondwerken, nodig voor het uitgraven van de kelder, funderingen, rioleringsbuizen en –putten. Waar nodig wordt het terrein rond het gebouw op het gepaste niveau gebracht, volgens de aanduidingen op de uitvoeringsplannen.

##### **3.1.3. Funderingen**

Vóór aanvang van de werken, wordt een diepsondering uitgevoerd door een gespecialiseerde firma, die inzicht zal verschaffen in de plaatselijke grondweerstand. Op basis hiervan wordt het funderingsconcept door een stabiliteits-ingenieur bepaald. De funderingen worden voorzien in beton volgens de instructies, advies en plannen van het stabiliteitsbureau.

##### **3.1.4. Metselwerken**

De vloer en de buitenste kelderwanden en draagstructuur worden uitgevoerd in gewapend beton. De binnenwanden van de kelderverdieping en liftkoker worden uitgevoerd in metselwerk uit grijze betonblokken. Dit alles volgens de gegevens en in samenspraak met het ingenieursbureau.



De dragende structuur boven de parkeerkelder heeft een brandstabiliteit, volgens het advies van de plaatselijke brandweer, met een minimum van 1 uur.

### **3.1.5. Riolering en afvoeren**

Het systeem omvat:

- Afvoer van oppervlaktewater
- Afvoer van regenwater afkomstig van de daken
- Afvoeren van huishoudelijk afvalwater
- Afvoer van sanitair afvalwater
- Opslag van regenwater voor hergebruik

Het volledige rioleringsstelsel wordt uitgevoerd volgens de geldende normering. Alle buizen en hulpstukken voor de verticale afvoerkolommen zijn voorzien in PE van hoge dichtheid. In de ondergrondse niveaus wordt het PE-rioleringsnet zichtbaar opgehangen, zodanig dat een eenvoudige controle steeds mogelijk blijft. Het dakwater wordt opgevangen in ondergrondse regenwaterputten voorzien van een overloop.

De fecaliën worden verzameld beantwoordend aan de plaatselijke geldende voorschriften en voorzieningen van een verluchting tot boven het dak. Regenwater en huishoudelijk afvalwater worden van elkaar gescheiden.

## **3.2. Ruwbouwwerken bovengronds**

### **3.2.1. Draagstructuur**

Het gebouw wordt opgetrokken volgens de traditionele bouwwijze. De draagstructuur van het gebouw wordt gevormd enerzijds door de buitenmuren en de noodzakelijke dragende binnenmuren voorzien in een combinatie van kalkzandsteen lijmelementen, en desgevallend gewapende betonnen wanden en/of kolommen, betonnen balken en/of metalen liggers, allen voorzien volgens de gegevens en plannen van het studie bureau stabiliteit.

### **3.2.2. Vloerplaten**

De overwelvingen worden uitgevoerd met breedplaatvloeren en/of platen in ter plaatse bekist gewapend beton. De terrassen worden uitgevoerd in beton. Dit alles volgens de gegevens en in samenspraak met het ingenieursbureau.

### **3.2.3. Gevels**

De gevels worden opgetrokken als spouwmuur met binnenspouwblad, thermische isolatie, spouw en een buitenspouwblad in gevelbaksteen; plaatselijk wordt de gevelbekleding uitgevoerd in aluminium gevelbekleding of prefab witte zichtbeton of een ander esthetisch verantwoord en duurzaam gevelmateriaal. Het kleurenpalet, merk en type van de verschillende gevels wordt zorgvuldig uitgekozen door de architect en bouwheer, dit om

een samenhangend geheel te bekomen. De voegen tussen metselwerk, ramen en deuren worden gedicht met een elastische voeg.

Alle raam- en deurdorpels op gelijkvloers niveau worden uitgevoerd in blauwe steen of betondorpels. Raamdorpels in niet-gemetselde gevelvlakken of op verdieping kunnen uitgevoerd zijn in aluminium of zink, al of niet deel uitmakend van het buitenschrijnwerk.

### **3.2.4. Buitenschrijnwerk**

Het buitenschrijnwerk is uitgevoerd in een thermisch onderbroken aluminium profielen inclusief bijbehorend hang- en sluitwerk, vulpanelen voor de overgang naar de ruwbouw, raamdorpels, borstweringen, ...

De kleur wordt bepaald in samenspraak tussen architect en bouwheer. Deze ramen zijn vast of opendraaiend, draaikip- of openschuivend, volgens de plannen, en voorzien van driedubbele isolerende beglazing. Aan de terrassen wordt telkens één schuifraam voorzien om de toegang tot het terras mogelijk te maken.

### **3.2.5. Daken, dakterrassen en daktuinen**

De platte daken van de terrassen worden uitgevoerd in kwaliteitsvolle dak dichting. Er komt een uitvullingschape met een thermische isolatieplaat. De dakafwerking gebeurt met een dakrandprofiel. Op de niet visueel zichtbare daken worden noodspuwers voorzien als waarschuwingsmechanisme en secundaire afvoer, ingeval verstopping van de primaire afvoer.

De terrassen worden voorzien van een buitenbestendige vloerafwerking, bestaande uit tegels op tegel dragers volgens keuze van de bouwheer. De daktuinen zoals ingetekend op de architectuurplannen zijn voorzien van wortel vaste toplagen. Voor de thermische isolatie van dakterrassen en groendaken zullen druk vaste isolatieplaten gebruikt worden. Bij eventueel gebruik van grindbelasting worden isolatieplaten gebruikt, die enkel beloopbaar zijn voor het normaal onderhoud van het dak.

### **3.2.6. Borstweringen**

De terrasleuningen en raamborstweringen zijn uitgevoerd in een gelakt stalen frame of glazen borstweringen. Indien er geen gemetselde muur aanwezig is, worden de terrassen en dakterrassen van verschillende eigenaren gescheiden met plantenbakken of glazen wanden en volgens de keuze van de Architect.

## **4. Afwerking privatieve delen**

### **4.1. Algemeen**

De afwerkingsmaterialen die hieronder worden beschreven, zijn opgenomen in de basisaankoopprijs. Kosten voor afwijkende keuzes ten opzichte van de standaardmaterialen of de indeling van het appartement zijn niet inbegrepen.

De op de verkoopplannen vermelde afmetingen zijn indicatief en kunnen variëren als gevolg van technische vereisten zoals brandweerstand, isolatiediktes, stabiliteit, enz. Dit geldt eveneens voor het aangeduide inrichting en maatwerk, zoals kledingkasten, vestiairekasten en tv-meubels, dat uitsluitend ter illustratie is weergegeven en geen deel uitmaakt van de koopprijs.

### **4.2. Beplevstering**

De uitvoering gebeurt volgens de regels van de kunst en de richtlijnen van het WTCB. Alle muren worden bepleisterd met een één-laags systeem, schilder- of behang klaar. Dit betekent dat ze 'klaar voor de schilder' zijn: de schilder is verantwoordelijk voor het voorbereiden van de ondergrond (schuren en plamuren). Het is aan te raden om niet meteen te schilderen, vanwege het bouwvocht dat nog in de wanden kan zitten. Ook is het verstandig om een scheur overbruggende verf of behang te gebruiken.

Muren opgebouwd in kalkzandsteen worden niet bepleisterd, maar geëffend.

Alle plafonds, op uitzondering van waar een verlaagd plafond voorzien is voor het wegwerken van bv. verluchttingsbuizen worden glad bepleisterd en "klaar voor de schilder" afgewerkt.

Verlaagde plafonds en afkastingen zijn enkel voorzien waar er af- en toevoerleidingen en verluchttingskanalen weggewerkt dienen te worden (met uitzondering van de berging). Aanduidingen op de plannen van deze verlaagde plafonds zijn indicatief; enkel daar waar de leidingen uiteindelijk liggen, worden ze effectief uitgevoerd; dit om zoveel mogelijk vrije ruimte te behouden. De schilder aangesteld door de koper dient de zorg voor het voorbereiden van de ondergrond, met name schuren en plamuren, voor zich te nemen. Het is aangeraden dat de koper bij de schilderwerken een soepele voeg laat aanbrengen tussen het plafond en de muren, en tussen de aansluitingen tussen betonwanden en gipsblokken, zodoende mogelijke scheurvorming te vermijden.

### **4.3. Vloeren**

Alle vloeren in de wooneenheden worden voorzien van zowel thermische als akoestische vloerisolatie, conform de EPB-verslaggeving.

De vloeren (tegels, laminaat, parket ea.) kunnen vrij gekozen worden bij de door ons aangeduide toonzaal.

Voor de woonkamer, keuken, badkamer, berging, hal en wc is standaard een keramische **gerectificeerde** tegel van 60 x 60 cm inbegrepen, met een handelswaarde van **50 €/m<sup>2</sup> inclusief 21% btw.** De vloeren worden standaard cementgrijs ingevoegd.

De basishoeveelheid voor tegelvloeren is gelijk aan de netto-oppervlakte van de ruimtes +10% snijverlies. Gelieve ook rekening te houden met een groter procentueel snijverlies bij grote formaten en/of afwijkende legpatronen. Het is de koper niet toegestaan betegelde inloopdouches te realiseren.

In alle ruimtes, behalve op plaatsen waar wandtegels geplaatst zijn, worden Mdf-plinten voorzien, zonder kitwerk aan de bovenkant van de plint.

Bij een eventuele plaatsing van parket is er een langere droogtijd van de chape vereist, zodoende een correcte vochtigheidsgraad te bekomen en een goede uitvoering te garanderen. Men dient er rekening mee te houden dat dit een verlenging van de uitvoeringstermijn tot gevolg heeft en mogelijks, afhankelijk van seizoen en vochtigheidsgraad pas kan geplaatst worden na het opstarten van de verwarming. De bouwheer behoudt zich het recht om deze kosten in meer aan te rekenen, eventueel ook een sneldrogende chape.

Bij de keuze van parket of bij wijziging van voegkleur is het verplicht om een extra afdekking in tetra mee te bestellen, zodoende dat deze gebruikt kan worden als bescherming tot aan de oplevering.

In de slaapkamers is een laminaatvloer inbegrepen, met een handelswaarde van **20 €/m<sup>2</sup> inclusief 21% btw.** De bijbehorende mdf-plinten kunnen achteraf geschilderd worden in de kleur van de muur.

#### **4.4. Wandtegels**

Er worden enkel wandtegels voorzien in het douchegedeelte en/of dubbele kopse wand van het ligbad, met een totale hoeveelheid van maximum 6m<sup>2</sup> per badkamer, inclusief 10% snijverlies. Achter de wandtegels van het douchegedeelte wordt een vochtcoating voorzien.

De tegels kunnen vrij gekozen worden uit een breed assortiment bij de door ons aangeduide leverancier. De waarde van de wandtegels is vastgelegd op **€ 30,- /m<sup>2</sup> incl. 21% btw.** De wandtegels worden standaard met een cementgrijze voeg ingevoegd.

Gelieve ook rekening te houden met een groter procentueel snijverlies bij grotere formaten en/of afwijkende legpatronen.

Wandtegels tussen de onder- en bovenbouw in de keuken of in het toilet, alsook de plaatsing ervan zijn niet inbegrepen in het basisbestek.

#### **4.5. Binnenschrijnwerk**

De binnendeuren zijn vlakke schilderdeuren met tubespaanvulling en bijbehorende omlijsting, voorzien van alle hang- en sluitwerk.

Om aan de EPB-eisen te voldoen is er een minimale opening onder de deuren voorzien voor het creëren van een luchtstroom.

Standaard bieden wij vlakke schilderdeuren aan. Indien de klant iets anders wenst kan hij langsgaan in de toonzaal die de bouwheer zal aangeven. Indien de klant boven het aangegeven budget gaat, zal dit verrekend worden.

De inkomdeur van het appartement zijn voorzien van een drie-puntsluiting, hebben een conform uitzicht aan de zijde van de trappenhal, een spionoog, een brandweerstand cfr het brandweerverslag.

#### **4.6. Keuken**

Elk appartement beschikt over een hoogwaardige keuken die volledig kan worden aangepast aan de wensen van de koper. De keuze voor de keuken moet worden gemaakt in de door de verkoper aangeduide showroom.

Het basisbudgetten voor de keuken bedragen een handelswaarde :

- **Voor een 1 slaapkamer appartement € 8.500 incl. 21% BTW**
- **Voor een 2 slaapkamer appartement € 10.000 incl. 21% BTW**
- **Voor een penthouse appartement € 12.500 incl. 21% BTW**

De standaard voorgestelde keuken is opgebouwd met volgende toestellen:

- Geïntegreerde koelkast van 208 liter zonder vriesvak
- Combi - microgolf, grill, hete lucht en ontdooifunctie
- Inductiekookplaat met facetrand en Touch control bediening
- Telescopische recirculatie dampkap
- Zwarte spoelbak + zwarte met één-greep mengkraan
- Vaatwasmachine

#### **4.7. Badkamer- en toiletinrichting**

Elk appartement is voorzien van een complete sanitaire uitrusting van degelijke kwaliteit. De keuze van sanitaire voorzieningen is vrij te kiezen bij de door ons aangeduide toonzaal. Er is een basisbudget met handelswaarde voorzien voor de inrichting van badkamer en toilet. Detailprijzen zijn individueel per appartement toegewezen en nader te bekijken.

- **Voor een 1 slaapkamer appartement € 4.500 incl. 21% BTW**
- **Voor een 2 slaapkamer appartement € 5.500 incl. 21% BTW**
- **Voor een penthouse appartement € 7.000 incl. 21% BTW**

Indien de gekozen toestellen extra technische aanpassingen vereisen, zoals bijkomend leidingwerk, zal hiervoor een meerprijs worden berekend voor de plaatsing en een prijsofferte aan de koper worden voorgelegd.

Betegelde inloopdouches zijn niet toegestaan. Voor elke douchevoorziening dient een douchebak te worden geïnstalleerd.

Elk appartement beschikt over een eigen waterteller, waarmee het individuele verbruik kan worden afgerekend door de watermaatschappij. De sanitaire installatie omvat zowel de levering als plaatsing van alle sanitaire leidingen en toestellen.

#### **4.8. Schilderwerken**

Er zijn geen schilder- en behangwerken voorzien in de wooneenheid. Het is aangeraden om niet onmiddellijk te schilderen, maar minstens de eerste 3 jaar te wachten, omwille van het bouwvocht dat we nog in de wanden kunnen terugvinden. Het is ook sterk aangeraden om scheur overbruggende verf of behang te gebruiken.

#### **4.9. Raamtabletten**

Er worden geen raamtabletten voorzien, deze worden gepleisterd.

#### **4.10. Gordijnkasten**

Niet voorzien.

#### **4.11. Terras**

De terrassen, zowel binnen als buiten, worden afgewerkt met keramische tegels van 60 x 60 cm. Deze tegels worden geplaatst op tegel dragers of kunnen in het geval van gelijkvloerse terrassen in chape geplaatst worden, afhankelijk van het advies van de Architect.

De plafonds van de in pandige terrassen worden afgewerkt met gladde betonplaten (predallen), waterbestendige bekleding of gevelpleister. Dakterrassen zijn waterdicht afgewerkt en voorzien van een effectieve afwatering, waarbij een minimale waterstagnatie van enkele millimeters is toegestaan.

De terrasleuningingen zijn uitgevoerd in een gelakt stalen frame of glazen borstweringen. Indien er geen gemetste muur aanwezig is, worden de terrassen en dakterrassen van verschillende eigenaren gescheiden met plantenbakken of glazen wanden en volgens de keuze van de Architect.

De privative tuin van appartement B0.1 wordt door een haag gescheiden van de gemeenschappelijke buitenaanleg.

## **4.12. De technische installaties**

### **4.12.1. Elektriciteit**

De elektrische installatie voeren wij uit volgens het technisch reglement en aangevuld met de voorschriften van de stroom leverende maatschappij. De zekeringkast met automatische zekeringen voorzien we in de berging. De elektriciteit teller wordt voorzien in de technische ruimte van de ondergrondse parking. De installatie is conform aan het AREI (Algemeen Reglement voor Elektrische Installaties) en gekeurd door een erkend organisme.

In het technische lokaal in de buurt van de elektriciteit teller kan mits een meerprijs, een extra elektrisch bord voorzien worden waarop de berging en eventueel toekomstige laadpaal gekoppeld kan worden.

Voor telefoon-, internet- en tv-aansluitingen worden de benodigde leidingen voorzien. Het aansluiten hiervan is de verantwoordelijkheid van de bewoner, inclusief de daarbij horende kosten.

Alle geïnstalleerde materialen, zoals verdeelborden, stopcontacten, schakelaars, zekeringen, leidingen en de teller, zijn in nieuwe staat en volledig functioneel.

Schakelmateriaal: Type NIKO Original, kleur: wit.

De plaatsing van schakelaars, lichtpunten en stopcontacten wordt vooraf bepaald door de aannemer en de Architect. Het zou kunnen dat om stabiliteitsredenen het niet mogelijk is om schakelmateriaal in betonnen wanden te plaatsen.

De koper kan in samenspraak met de klantenbegeleider, zolang de bouwfase dit toelaat en het uitvoeringsplan elektriciteit aanpassen.

Afhankelijk van de aanwezigheid van het kamer type is volgende elektrische installatie\* voorzien:

#### **Inkomhal**

- 2/3 lichtpunten aan het plafond met 2 schakelaars
- 1 Stopcontact

#### **Leefruimte**

- 2 lichtpunten aan het plafond
- 2 schakelaars
- 2 dubbele stopcontacten + 2 enkel stopcontacten
- 1 kamerthermostaat
- 1 videofoon installatie
- 1 aansluitpunt voor telefoon
- 1 aansluitpunt voor digitale televisie ( 1 coax aansluiting & 1 UTP aansluiting)

#### **Keuken**

- 1 centraal lichtpunt met schakelaar
- 1 stopcontact voor koelkast

- 1 stopcontact voor elektrische kookplaat
- 1 stopcontact voor combi-micro
- 1 stopcontact voor vaatwasmachine
- 1 stopcontact voor dampkap
- 1 dubbel stopcontact boven werktabelt

### **Berging 1**

- 1 lichtpunt met schakelaar
- 1 stopcontact voor wasmachine
- 1 stopcontact voor droogkast
- 1 dubbel stopcontact
- zekeringkast met dubbelstopcontact
- 1 stopcontact CV
- 1 stopcontact bediening ventilatie
- Omvormer PV panelen

### **Berging 2 (indien van toepassing)**

- 1 lichtpunt met schakelaar
- 1 dubbel stopcontact

### **WC**

- 1 lichtpunt met 1 schakelaar

### **Slaapkamer 1**

- 2 lichtpunten plafond met 1 schakelaar
- 4 enkele stopcontacten
- 1 aansluitpunt voor digitale televisie (1 UTP aansluiting)

### **Slaapkamer 2**

- 1 lichtpunt plafond met 1 schakelaar
- 3 stopcontacten

### **Slaapkamer 3**

- 1 lichtpunt plafond met 1 schakelaar
- 3 stopcontacten

### **Badkamer 1**

- 1 aansluiting voor de verlichting spiegelpaneel
- 1 lichtpunt plafond met 1 schakelaar
- 2 dubbel stopcontacten
- 1 afzonderlijk stopcontact voor handdoekradiator

### **Badkamer 2 (indien van toepassing)**

- 1 aansluiting voor de verlichting spiegelpaneel
- 1 lichtpunt plafond met 1 schakelaar
- 2 dubbel stopcontacten
- 1 afzonderlijk stopcontact voor handdoekradiator



## Terras

- 1 lichtpunt met schakelaar in leefruimte
- 1 waterdicht stopcontact

*\*Vermelde aantallen zijn richtinggevend en kunnen verschillen in meer of min, afhankelijk van de indeling van het appartement.*

### **4.12.2. Verwarming en sanitair warmwaterbedeling**

De verwarming en het sanitair warm water wordt voorzien individueel per appartement door middel van een warmtepomp van Vaillant of een gelijkwaardig systeem. De warmtepomp is geïntegreerd in een Unitower systeem waarin een boiler van ongeveer 180 liter voor sanitair warm water is geïntegreerd. De vloerverwarming en de vloerkoeling worden voorzien in alle ruimtes, met uitzondering van de slaapkamers.

De binneninstallatie wordt geplaatst in de berging en de buitengroep wordt geplaatst op het dak. Er wordt geen gebruik gemaakt van een gemeenschappelijk verwarmingslokaal.

De bediening van het systeem verloopt via een centrale thermostaat in de leefruimte.

Bij een buitentemperatuur van -7 graden Celsius worden de volgende temperaturen gehandhaafd:

- Woonkamer en keuken: 20°C tot 21°C
- Badkamer: 21°C tot 23°C (met elektrische bijverwarming : niet standaard voorzien – stopcontact wel voorzien)
- Doordat de wooneenheid uitstekend geïsoleerd en luchtdicht is, is er geen verwarming voorzien in de slaapkamers.

De temperatuurregeling in de leefruimtes wordt aangestuurd via een kamerthermostaat in de leefruimte, waarvan de plaatsing vooraf wordt bepaald.

### **4.12.3. Sanitair**

De voorziene toevoeren en afvoeren volgens verkoopplannen zijn:

- Koud-warm watertoevoer voor de spoelbak (en afwasmachine) + afvoer
- Koud-warm watertoevoer voor de badkamer: lavabo, douche en bad (indien van toepassing) + afvoeren
- Koud watertoevoer voor handenwasser + afvoeren
- Regenwater voor de spoeling van het toilet
- Stadswatertoevoer voor aansluiting van wasmachine + afvoer in de berging

Droogkasten kunnen niet aangesloten worden op een verluchtingssysteem en moeten dus een ingebouwde condens-opvang hebben.

De waterteller is voorzien in de technische ruimte van de ondergrondse parking. In de parking wordt een gemeenschappelijk regenwaterinstallatie voorzien, hiermee worden de spoelingen van alle toiletten in alle appartementen voorzien.

#### **4.12.4. Ventilatie**

De ventilatie van de verschillende ruimtes gebeurt via een ventilatiesysteem type D, met warmterecuperatie, om een optimaal binnenklimaat te kunnen verzekeren. Dit wil zeggen een mechanische luchttoevoer in de droge ruimtes, een doorstroom via de binnendeuren en een mechanische afvoer in de natte ruimtes. Het systeem is voorzien van een warmtewisselaar waardoor de verse luchttoevoer tot 70% van de afgevoerde lucht zal opnemen. Hiervoor plaatsen we een woonhuisventilator in de berging van het merk VASCO of gelijkwaardig.

#### **4.12.5. Brandbestrijdingsinstallatie**

Deze wordt voorzien volgens het advies van de brandweer.

#### **4.12.6. PV-panelen**

Om te voldoen aan de EPB eisen – E30 werken we met hernieuwbare energie. Het aantal PV-panelen per wooneenheid is volgens de EPB-verslaggeving berekend. Hiervoor voorzien we pv-panelen die zonne-energie omzetten in elektriciteit voor het gebruik van huishoudelijke toestellen. Door middel van een omvormer wordt de gelijkstroom, opgewekt door de pv-panelen omgezet in wisselstroom voor huishoudelijk gebruik. Deze omvormer is privaatief en wordt voorzien in de berging van het appartement zelf.

#### **4.12.7. Nutsvoorzieningen**

De kopers verlenen uitdrukkelijk volmacht aan de bouwheer om de nodige handelingen te stellen om over te gaan tot aansluiting op alle nutsvoorzieningen. De aankoppelings-, aansluitings-, keurings-, verbruiks- en abonnementskosten van de nutsvoorzieningen (water, elektriciteit, riolering, telefoon, internet/tv,...) zijn niet inbegrepen in de aankoopprijs en vallen dan ook ten laste van de koper, welke volledig doorgerekend worden. Deze kosten worden geraamd op circa. €4.500,- excl. btw per appartement en worden door de promotor bij de voorlopige oplevering aan de kopers verrekend. De abonnementen voor telefoon, internet en TV worden rechtstreeks door de koper aangevraagd en afgesloten.

## **5. Afwerking gemeenschappelijke delen**

### **5.1. Gemeenschappelijke inkomhallen**

De inkomhallen worden volledig afgewerkt volgens de keuzes van de Architect en de bouwheer. De vloer in de inkomruimte bestaat uit slijtvaste, onderhoudsvriendelijke keramische tegels, voorzien van bijpassende plinten en een ingewerkte vloermat. De wanden worden gepleisterd en geschilderd, eveneens volgens de voorkeuren van de Architect en de bouwheer.

Het wooncomplex heeft twee gemeenschappelijke inkomhallen: één overdekte inkomhal voor appartementsgebouwen A en B, en één inpandige inkomhal voor appartementsgebouw C. Aan de ingangen zijn de brievenbussen en een videofooninstallatie aanwezig.

Appartementen A0.1 en B0.1 toegankelijk via een eigen buitendeur, zonder gebruik te maken van de gemeenschappelijke inkomhal. Beide appartementen zijn voorzien van een eigen deurbel zonder videofoonfunctie. De brievenbussen van deze appartementen bevinden zich in de brievenbuscluster in de gemeenschappelijke inkomhal.

De inkomhal is tevens uitgerust met verlichting op bewegingssensor en timer, en een tussendeur met elektrisch slot.

## **5.2. Gemeenschappelijke gangen en traphallen**

De vloer- en wandafwerking in de gangen en traphallen wordt uitgevoerd in dezelfde stijl als in de inkomhal. De trappen naar de verdiepingen worden bekleed met natuursteen en voorzien van een trapleuning aan één zijde. De wanden worden gepleisterd en geschilderd, eveneens volgens de voorkeuren van de Architect en de bouwheer.

De verlichting in deze ruimtes werkt met bewegingssensoren, en op elke verdieping wordt noodverlichting aangebracht, conform de voorschriften van de brandweer.

Bij elke inkomdeur van een appartement wordt een deurbel geïnstalleerd.

## **5.3. Liftinstallatie**

Er wordt een personenlift voorzien van 6 personen, dewelke ook rolstoeltoegankelijk is volgens de gangbare normen en veiligheidsvoorschriften, met een stopplaats op elk niveau. De lift daalt af tot in de ondergrondse kelder verdieping. De lift wordt gekeurd en zal beantwoorden aan de Europese Veiligheidsnormen en de voorschriften van de brandweer. De zichtbaar blijvende delen van de lift aan de buitenzijde, alsmede de liftdeuren, zijn in staalplaat. Deze worden in de fabriek van een grondlaag voorzien en afgewerkt met een eindlaag bij de schilderwerken van de gemeenschappelijke delen. De afwerking van de liftkooi wordt bepaald door de Architect en de bouwheer, binnen het beschikbare standaardgamma van de liftfabrikant. De liftkooi is voorzien van een spiegel, handgreep en een geïntegreerde telefoon voor noodgevallen.

## **5.4. Ondergrondse parking**

Een privatieve parkeergarage wordt op het ondergrondse niveau voorzien en biedt ruimte aan 22 autostaanplaatsen, 18 privatieve kelderbergingen, 3 open fietsenbergingen en technische ruimtes met teller lokalen en afvalruimte. De ondergrondse garage wordt uitgevoerd als een betonnen kuip.

De inrit naar de ondergrondse parkeerkelder wordt voorzien van een automatische sectionaalpoort. De poort is aan de buitenzijde voorzien van een code klavier. Per

ondergrondse staanplaats wordt er in basis één afstandsbediening voorzien, indien gewenst kan er aan een meerprijs een tweede afstandsbediening aangekocht worden.

Via een bewegingsschakelaar wordt de verlichting met tijdsinstelling bediend in combinatie met noodverlichting. De eventuele schakelaars zijn van het opbouwtype.

Het volledige vloeroppervlak van de ondergrondse parking (incl. alle aldaar gelegen lokalen, sassen en kelders) alsook alle overige technische lokalen worden afgewerkt in grijze gepolierde betonvloer, plafonds uitgevoerd in gladde beton. De muren worden uitgevoerd in meegaand gevoegde betonsteen, silicaatsteen of ander zichtbaar metselwerk. De wanden en deuren in de ondergrondse parkeergarage worden niet geschilderd. De autostaanplaatsen worden aangeduid en genummerd.

Voertuigen met LPG zijn niet toegestaan in de ondergrondse parking.

De koper heeft de mogelijkheid zijn individuele elektrische laadinstallatie te plaatsen bij zijn privatieve parkeerplaats volgens de voorschriften opgelegd door de lokale brandweer.

De gemeenschappelijke fietsenbergingen verspreid doorheen de ondergrondse parking wordt aangegeven door markeringen op de grond of wanden. Hier worden geen fietsenrekken voorzien.

## **5.5. Bovengrondse fietsstalling**

Op de begane grond wordt er een fietsenberging voorzien.

De afwerking van deze stalling wordt uniform gedaan met de materialen die in de tuin worden gebruikt. De vloer zal afgewerkt zijn met klinkers of gepolierde beton, binnenmuren in meegaande gevoegde betonsteen of silicaatsteen en de exterieur wanden in dezelfde gevelsteen als de appartementen. Verlichting zal ook hier sensor met timer werken.

Er worden geen fietsenrekken voorzien.

## **5.6. Technische ruimte – afvalberging**

De technische lokalen bevinden zich in één of meerdere ruimten in de ondergrondse garage. Deze worden uitgevoerd volgens de voorwaarden van de nutsmaatschappijen.

De gemeenschappelijke afvalberging in het gebouw is toegankelijk voor alle bewoners en wordt beheerd door de syndicus. Deze ruimte wordt ingericht en beheerd door de syndicus volgens de afvalverordening. Bewoners dienen hun afval correct gesorteerd aan te bieden om geur- en overlast te voorkomen.

De syndicus kan bij verkeerd gebruik bijkomende kosten verhalen op de betrokken bewoners. Een nette en hygiënische afvalberging is in het belang van ieders leefcomfort.

## **5.7. Brandweer**

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

## **5.8. Binnenschrijnwerk**

De binnendeuren in de kelderverdieping en in het trappenhuizen zijn schilderdeuren met tubespaanvulling en bijbehorende omlijsting. Deze deuren worden aan de gangzijde conform mee geschilderd met de gemeenschappelijke hallen en worden volledig afgewerkt volgens de keuzes van de Architect en de bouwheer.

## **5.9. Sanitaire installaties**

Er zal één gemeenschappelijke teller zijn waarop de waterverdeling van de gemene delen zal aangesloten worden. Deze teller wordt geplaatst in het gemeenschappelijk teller lokaal.

Alle kosten voor aansluitingen van de gemene delen zijn ten laste van de syndicus.

## **5.10. Elektrische installaties**

Er zal één gemeenschappelijke teller en één verdeelbord zijn waarop elektriciteitsverdeling van de gemene delen zal aangesloten worden. Deze teller en verdeelbord worden geplaatst in een gemeenschappelijk teller lokaal.

De installatie is conform de technische voorschriften van toepassing volgens de plaatselijke energiemaatschappij, de geldende normen en voorschriften van toepassing op de elektrische installaties en het AREI. Schakelaars, stopcontacten en aansluitdozen worden uitgevoerd volgens aanduidingen op het elektrisch plan.

De installatie wordt gekeurd door een erkende controle organisme.

De installaties inzake brandmelding en -detectie worden uitgevoerd in overeenstemming met de normen en regelgeving ter zake en de richtlijnen van de brandweer.

Alle kosten voor keuringen en aansluitingen van de gemene delen zijn ten laste van de syndicus.

## **5.11. Ventilatie**

De ondergrondse parkeergarage wordt geventileerd in overeenstemming met de toepasselijke normen en regels der kunst.

## **5.12. Omgevingsaanleg**

De aanleg van de beplanting en de verhardingen van de gemeenschappelijke tuin gebeuren volgens advies en conform het omgevingsplan en inplantingsplan van Architect. De aanplantingen en tuinindelingen op de 3D renders zijn slechts indicatief en niet-bindend.

De tuin wordt ingezaaid en de gemeenschappelijke verhardingen worden uitgevoerd in betonklinker of grind- en/of grasdallen.

De groenzones worden aangelegd en aangeplant, ten laatste in het eerste plantseizoen, volgend op de oplevering van de gemeenschappelijke delen.

## **6. Algemene bepalingen**

### **6.1. Erelonen**

De verkoopprijs omvat de erelonen van de Architect, de EPB-verslaggever, de veiligheidscoördinator, de ingenieur en de klantenbegeleider die door de bouwheer zijn aangesteld. Indien de koper ingrijpende wijzigingen aan de plannen wenst aan te brengen, waarvoor de Architect en de ingenieur hun goedkeuring verlenen, worden de bijkomende erelonen voor deze aanpassingen volledig door de koper gedragen.

De bouwheer stelt de veiligheidscoördinator aan, die instaat voor de coördinatie van de veiligheid tijdens zowel de ontwerpfase als de bouwfase, evenals voor het opstellen van het postinterventiedossier. De EPB-verslaggever voert de noodzakelijke berekeningen uit en voorziet in het afgeven van het energieprestatiecertificaat.

### **6.2. Afwijkingen, wijzigingen & meerwerken**

De keuze van de afwerking van het appartement (keuken, sanitair, deuren, vloeren en wandtegels) dient te gebeuren bij de leveranciers aangewezen door de bouwheer. U ontvangt zoals hierboven beschreven een persoonlijke uitnodiging van de klantenbegeleider.

Eventuele wijzigingen (en bijhorende verrekeningen in meer) kunnen enkel uitgevoerd worden na voorafgaandelijk akkoord aangaande de kostprijs van deze wijzigingen. De koper dient tijdig keuzes te maken voor afwerkingsmaterialen, zoals vloeren, wandtegels, sanitair en keukeninrichting, om de planning en oplevering niet te vertragen. Minwerken zijn niet mogelijk en het vooropgestelde budget dient dus integraal opgebruikt te worden. Door een belangrijke wijziging aan te brengen ziet de koper af van zijn opleveringsdatum. De bouwheer behoudt zich het recht om wijzigingen te verbieden waarvan hij oordeelt dat deze ongeschikt zijn om aan de voorziene werken te worden toegevoegd; hetzij wat de natuur van de materialen betreft hetzij wat de vorm en afmetingen betreft, hetzij in gelijk welk opzicht.

De voorziene afwerkingsbudgetten voor keukens, sanitair, deuren, vloeren en wandtegels zijn niet overdraagbaar. Zo mag het budget van de keukens niet gespendeerd worden aan de sanitaire toestellen. Wanneer de koper om bepaalde redenen een gedeelte van de voorziene afwerking niet wenst uit te voeren door de bouwheer, en deze staat dit toe, dan zal de koper maximaal 70% van het aangegeven budget kunnen recupereren. Dit bedrag zal in mindering gebracht worden van de laatste betaalschijf. Zulke zaken zullen enkel na schriftelijk akkoord tussen koper en bouwheer uit het contract gehaald kunnen worden. De restwaarde is door de bouwheer verworven als tegenwaarde voor de administratie, coördinatie en ontwikkelingskosten andere dan bouwkosten.

De handelswaarden in dit verkoopplatenboek zijn inclusief 21% BTW, dit wil zeggen dat het netto bedragen exclusief BTW waarop de handelswaarden zijn berekend, vermeerderd zijn met 21% BTW.

De klantenbegeleider zal op vraag van de kopers eenmaal het plan van het appartement kosteloos aanpassen. Indien nadien nog aanpassingen op het plan worden gevraagd, zal hier per planwijziging €200,- excl. 21% btw voor in rekening worden gebracht.

Het is de koper niet toegestaan om, voor de voorlopige oplevering, zelf of via derden werken aan het goed uit te voeren. Indien de koper, zonder schriftelijke toestemming, zelf of via derden werken uitvoert in het goed voor de voorlopige oplevering geldt dit als de aanvaarding van de voorlopige oplevering van de particuliere delen. De bouwheer wordt in dit geval ontslaan van alle verantwoordelijkheid en garanties ten opzichte van de kopers voor wat betreft zijn werk. Elke vorm van ingebruikname geldt eveneens als aanvaarding van de voorlopige oplevering.

### **6.3. Particuliere Decoratiewerken**

Decoratiewerken in privé-eigendom zijn niet inbegrepen in de aankoopprijs. Hieronder verstaan we onder andere het schilderen of behangen, alsook meubels, inbouwkasten, gordijnen, verlichtingsarmaturen, gipsplaten, verlaagde plafonds of andere omkasting, ongeacht of ze op het plan vermeld staan.

### **6.4. Zettingverschijnselen**

Krimp -en zettingsscheuren, veroorzaakt door de normale zetting van het gebouw, temperatuurschommelingen, of door de overgang van verschillende materialen (wanden, vloeren, plafonds), zijn geen reden tot uitstel van betaling en vallen niet onder de verantwoordelijkheid van de bouwheer, aannemer, de ingenieur of de Architect. In die optiek wordt het door de bouwheer ten zeerste afgeraden gedurende de eerste drie jaren na de voorlopige oplevering te schilderen of te behangen in het appartement. Mochten er wel schilder – of behangwerken gebeurd zijn in die periode, met daaruit voortvloeiend bepaalde schade welke te wijten is aan de natuurlijke zetting waaraan nieuwe gebouwen onderhevig zijn, dan wordt elke verantwoordelijkheid door de bouwheer afgewezen.

## **6.5. Veiligheid**

De bouwheer stelt een veiligheidscoördinator aan om erop toe te zien dat alle bouwwerkzaamheden voldoen aan de veiligheidsvoorschriften. Kopers mogen de werf niet betreden zonder begeleiding van de bouwheer of diens vertegenwoordiger. Het is ook verboden om vóór de voorlopige oplevering instructies te geven aan aannemers of eigen aannemers op de werf te brengen. Overtredingen kunnen kosten met zich meebrengen.

Kopers mogen de werf maximaal twee keer bezoeken gedurende het bouwproces, na uitnodiging van de bouwheer. Tijdens elk bezoek moet een vertegenwoordiger van de bouwheer aanwezig zijn. Overtreding van deze regels leidt tot een boete van €250 excl. 21% btw per ongeautoriseerd bezoek. Bezoeken zijn op eigen risico, zonder verhaal op de aannemer of bouwheer.

## **6.6. Opkuis**

Het appartement zal door de bouwheer bezemschoon opgeleverd worden, d.w.z. vrij van enig werfmateriaal, afval of puin. Stof en vuil zijn echter inherent aan een werf. Om in het appartement te kunnen inhuizen zal de koper een grondige opkuis van het appartement moeten uitvoeren.

## **6.7. Oplevering**

### **6.7.1. Voorlopige oplevering**

#### **6.7.1.1. Privatieve delen**

De voorlopige oplevering draagt de aanvaarding van de koper voor alle afgeleverde werkzaamheden en sluit elk beroep van zijn kant voor zichtbare fouten uit. Onder voorbehoud van de geformuleerde opmerkingen en gebreken wordt de oplevering toegestaan, dit conform de basisakte en de verkoopovereenkomst en alle daarin vermelde bepalingen. Eventuele afwijkingen worden op heden aanvaard.

Zodra de privatieve gedeelten zich in voldoende staat van afwerking bevinden, ongeacht kleine herstellingen of aanpassingswerken, nodigt de bouwheer de koper uit om tot de voorlopige oplevering van de privatieve gedeelten over te gaan.

Het proces-verbaal van oplevering wordt opgemaakt door de Architect en wordt door de kopers ondertekend. Het bevat de opsomming van de zaken die niet aanvaard werden omdat zij nog niet of niet goed uitgevoerd zijn. Het proces-verbaal zal eveneens de termijn vermelden, nodig voor de uitvoering van de opmerkingen die in het proces-verbaal zullen voorkomen.

Kleine onvolkomenheden die een normale bewoonbaarheid niet in de weg staan, kunnen geen reden zijn om de oplevering te weigeren en het mogelijk openstaande saldo niet



vooraf te betalen. De oplevering gebeurt in aanwezigheid van de koper, de Architect en (de afgevaardigde van) de bouwheer.

Tijdens de voorlopige oplevering ontvangt de koper zijn sleutels, onder voorwaarde dat het saldo van de aankoop, nutsaansluitingen en eventuele meerwerken, vooraf volledig betaald zijn. Het is vanaf dan ook toegestaan in het appartement en op eigen initiatief werken te laten uitvoeren.

Het vroegtijdig betrekken van het appartement wordt beschouwd als een voorlopige oplevering. Vanaf de voorlopige oplevering dient u uw eigendom zelf te verzekeren.

### **6.7.1.2. Gemeenschappelijke delen**

De oplevering van de gemeenschappelijke delen vindt plaats in aanwezigheid van een vertegenwoordiger van de vereniging van mede-eigenaars (aangesteld tijdens de eerste algemene vergadering), de syndicus, de Architect en de bouwheer of diens vertegenwoordiger. Tijdens deze oplevering wordt de staat van de gemeenschappelijke delen vastgelegd. Eventuele opmerkingen, door alle partijen erkend, worden opgenomen in een proces-verbaal, opgemaakt door de Architect of bouwheer; De oplevering van de gemeenschappelijke delen vindt plaats voor de voorlopige oplevering van de privatieven.

### **6.7.2. Tienjarige aansprakelijkheid**

Overeenkomstig artikels 1972 en 2270 van het burgerlijk Wetboek neemt de tienjarige aansprakelijkheid een aanvang op datum van de voorlopige oplevering van de wooneenheid.

### **6.7.3. Definitieve oplevering**

De definitieve oplevering van de privatieve of gemene delen vindt stilzwijgend plaats één jaar na de voorlopige oplevering. Indien de koper een fysieke definitieve oplevering wenst, dan kan de koper binnen deze termijn de definitieve oplevering aanvragen via een aangetekend schrijven aan de bouwheer. Deze éénjarige periode heeft als doel om eventuele onzichtbare gebreken kenbaar te maken. Gebreken dienen binnen een maximale redelijke termijn van 14 dagen na de vaststelling aan de bouwheer kenbaar gemaakt te worden.

## **6.8. Uitvoeringstermijn**

Zijn niet inbegrepen in werkdagen: zaterdagen, zondagen, feestdagen, compensatiedagen in de bouwsector en weerverletdagen. Elke gebeurtenis die een onoverkomelijke hinderpaal vormen voor de uitvoering van de werken, of die de bouwheer verplicht de werken te onderbreken, wordt beschouwd als een geval van overmacht. Dit kan onder meer zijn: uitbraak van een virusepidemie, oorlogen, ongevallen, brand, stakingen, schaarste in transport of materialen of energie, uitzonderlijke weersomstandigheden,... Deze periode van tijdelijke onderbreking brengt van rechtswege

en zonder schadevergoeding een verlening mee van de oorspronkelijke uitvoeringstermijn en dit met een periode gelijk aan de onderbreking. De uitvoeringstermijn wordt opgegeven in de verkoopovereenkomst. Deze termijn kan bijkomend ook verlengd worden naar aanleiding van meerwerken of wijzigingen.

## **6.9. Facturatie**

De overeengekomen aankoopprijs wordt als volgt voldaan:

A: Bij het ondertekenen van de verkoopovereenkomst dient een voorschot van 5% van de totale aankoopsom te worden gestort op de projectrekening en/of derdenrekening van de bouwheer.

B: Bij het verlijden van de akte wordt de volledige grondwaarde en de deelnamekosten van de basisakte betaald, verminderd met het reeds betaalde voorschotbedrag. Daarnaast wordt het tot dan toe gerealiseerde percentage van de constructiewaarde, vermeerderd met de btw als volgt betaald:

<i>Schijf 1</i>	Na plaatsing van de werfinrichting	5%
<i>Schijf 2</i>	Na plaatsing fundering en vloerplaat kelder	15%
<i>Schijf 3</i>	Na plaatsing vloerplaat gelijkvloers niveau	15%
<i>Schijf 4</i>	Na plaatsing vloerplaat boven 1ste niveau	15%
<i>Schijf 5</i>	Na plaatsing dakplaat/dak	15%
<i>Schijf 6</i>	Na plaatsing buitenschrijnwerk	10%
<i>Schijf 7</i>	Na plaatsing elektriciteit en sanitaire leidingen	5%
<i>Schijf 8</i>	Na plaatsing pleisterwerken	5%
<i>Schijf 9</i>	Na plaatsing chape	5%
<i>Schijf 10</i>	Na plaatsing vloeren	5%
<i>Schijf 11</i>	Na plaatsing binnen schrijnwerk	2.5%
<i>Schijf 12</i>	Voorlopige oplevering en voor ingebruikname	2.5%

Eventuele meerwerken worden na ondertekening van de opdrachtbevestiging en voor de uitvoering van deze extra werken integraal gefactureerd en binnen de 14dagen betaald.

De deelnamekosten voor de basisakte zijn vastgesteld op een forfaitair bedrag van **€1.000 per appartement**. Indien een appartement door meerdere personen wordt aangekocht, wat invloed heeft op de facturatie, wordt er per extra koper een aanvullende administratieve kost van €150, exclusief 21% btw, in rekening gebracht bij de basisakte.

## **6.10. Niet inbegrepen in de verkoopprijs**

- Registratiekosten voor de grondaandelen en btw op de constructiewaarde
- Notariskosten voor de verkoopakte en aandeel in de basisakte
- Aansluitings-, coördinatie- en verbruikskosten voor nutsvoorzieningen (riolering, water, elektriciteit, kabel, telefoon) tot de voorlopige oplevering
- Eventuele kosten voor verwarming/droging van privélokalen voor snellere droogtijd voor oplevering
- Meubilair dat op plannen ter illustratie is weergegeven

- Schilder- en behangwerken in het appartement
- Verlichtingsarmaturen in privatieve ruimtes
- Werkzaamheden niet expliciet omschreven in eerdere specificaties.

## **6.11. Verzekeringen**

De bouwheer sluit tijdens het bouwproces een ABR-polis af, oftewel een "alle bouwplaats risico's"-polis, die in de verkoopprijs is inbegrepen. Daarnaast neemt de bouwheer de verantwoordelijkheid voor het afsluiten van de eerste verzekeringspolissen die de risico's dekken, zoals brand, ontploffing en blikseminslag.

Bij de voorlopige oplevering wordt de bestaande polis overgenomen door de vereniging van mede-eigenaars. De vereniging zal ook de nog verschuldigde verzekeringspremies tot de volgende vervaldatum voor haar rekening nemen. Vervolgens is het aan de vereniging van mede-eigenaars om, indien gewenst, de markt te verkennen en nieuwe voorwaarden of premies voor de verzekering te onderhandelen.

Het risico wordt overgedragen vanaf de voorlopige oplevering van zowel de privatieve als de gemeenschappelijke delen.

Na de voorlopige oplevering dient de koper zelf te zorgen voor een eigen brandpolis, dit voor zijn privé eigendommen binnen het appartement.

## **6.12. Postinterventiedossier**

De bouwwerken van dit project vallen onder de regelgeving voor tijdelijke en mobiele bouwplaatsen. Het postinterventiedossier met betrekking tot de privatieve delen, dat volgens deze regelgeving wordt opgesteld, zal 12 maanden na de voorlopige oplevering van het gebouw aan de kopers worden overhandigd.

## **6.13. EPB-normen**

Omwille van de EPB-normen zijn een aantal minimumvoorwaarden verplicht (plaatsen van een warmtepomp, voldoende isolatie, voldoende luchtdoorstroming, gebruik van hernieuwbare energie...).

Deze minimumvoorwaarden mogen in geen enkel geval overschreden worden naar aanleiding van andere keuzes van de klant.

Voor iedere wooneenheid wordt er een energiestudie opgemaakt door een erkend studie-bureau. Aan de hand van deze studie wordt bepaald welke materialen en toestellen er gebruikt zullen worden voor het behalen van een gunstig E- en S-peil. Wij hebben ervoor gekozen onze wooneenheden volgens de **BEN-WONING E20** normering uit te voeren.

BEN staat voor "bijna-energieneutraal". Bouwen volgens de BEN-principes wordt vanaf 2021 de standaard voor nieuwbouwwoningen in Vlaanderen, en zelfs in heel Europa. Het

bijzondere aan BEN-gebouwen is dat ze weinig energie verbruiken voor verwarming, ventilatie, koeling en warm water.

Het S-peil geeft het maximale peil van de globale warmte-isolatie van het gebouw weer (thermische isolatie). Het E-peil is dan weer een maat voor de energieprestatie van een wooneenheid en de vaste installaties ervan in standaardomstandigheden. Hoe lager het E-peil, hoe energiezuiniger de wooneenheid is.

Het E-peil hangt af van de thermische isolatie, luchtdichtheid, de compactheid, oriëntatie en bezonning van het gebouw en ventilatie. Daarnaast beïnvloeden de vaste installaties (voor verwarming, warmwatervoorziening, ventilatie, koeling en verlichting) van het gebouw deze maatstaf.

## **6.14. Plannen**

De aanduiding van het verkooplastenboek vervolledigt de plannen. Dit lastenboek heeft dan ook voorrang op de plannen. Dit betekent dat de beschreven materialen/installaties misschien anders kunnen worden uitgevoerd dan weergegeven op de plannen en de visualisatiebeelden.

De plannen werden te goeder trouw opgemaakt en kunnen minimale afwijkingen bevatten. Ze zullen geen eis tot schadevergoeding kunnen rechtvaardigen. De aanduiding op de plannen van maten, meubels, toestellen, lichtpunten en verlichtingsarmaturen zijn ter illustratie. Er worden geen meubels geleverd, deze zijn enkel ter verduidelijking aangebracht.

De Architect heeft zijn plannen te goeder trouw opgemaakt, op basis van de opmeting van het terrein. Indien kleine verschillen met de plannen zouden voorkomen kunnen die in geen geval aanleiding geven tot schadevergoedingen, noch voor de koper, noch voor de verkoper.

## **6.15. Aankoopvoorwaarden**

Dit bestek is opgesteld ter aanvulling van de verkoopovereenkomst. Deze beschrijving beperkt de verkoop tot de genoemde specificaties. In dit bestek zijn alle afwerkingen duidelijk omschreven. De koper bevestigt het appartement te hebben gekocht met de afwerkingen zoals beschreven in dit bestek, zonder verdere uitzonderingen, tenzij deze expliciet in een bijlage bij dit bestek zijn opgenomen.

Uitvoeringsplannen van de ingenieur, EPB eisen en eisen vanwege de brandweer hebben te allen tijde voorrang op de verkoopplannen.

Alle op de plannen aangegeven suggesties voor inrichting en aankleding zijn uitsluitend bedoeld als indicatie. Dit document wordt in twee exemplaren opgemaakt en door beide partijen ondertekend.

Elke partij verklaart een ondertekend exemplaar te hebben ontvangen. De koper bevestigt hierbij grondig op de hoogte te zijn van de inhoud van dit bestek. Eventuele onduidelijkheden zijn op verzoek aan de koper toegelicht.

Voor akkoord, na degelijke lezing, door partijen te goeder trouw ondertekend. Iedere partij erkent een afschrift van dit lastenboek en van de plannen te hebben ontvangen.

Aldus overeengekomen te Maaseik op ..... in twee exemplaren en waarvan elke partij verklaart een exemplaar ontvangen te hebben.

Gelezen en goedgekeurd,

Dhr. en Mevr. ....

De koper(s)

*De sfeerbeelden in bijlage zijn louter ter illustratie en kunnen afwijken van de bestaande toestand. Diktes van gebruikte materialen zijn indicatief. Deze kunnen nog wijzigen in functie van het EPB-rapport.*