

BEECKER VELD:

“Betaalbaar wonen in centrum Beek”



Lastenboek



IMMOPUNT
Kerkstraat 10
3930 Hamont-Achel

Tel. 011 44 65 36
www.immopunt.com

Inhoudstafel

I. Algemeen	3
1. Inplanting	
2. Omheining van de bouwplaats	
3. Diverse aansluitingen	
4. Vallen eveneens ten laste van de promotor	
5. Architect en stabiliteit	
6. Veiligheidscoördinator	
7. Opmeting	
8. Lastenboek	
9. Materialen	
10. Zetting van het gebouw	
11. Garanties – verzekeringen	
II. Ruwbouw	5
1. Grondwerken en funderingen	
2. Opgaand metselwerk	
3. Gewapend beton	
4. Afwerking van de gevels	
5. Terrassen	
6. Daken	
7. Goten en afvoeren	
8. Ramen	
9. Deur- en raamdorpels (buiten)	
10. Thermische isolatie	
11. Akoestische isolatie	
12. Rook- en ontluchtingskanalen	
13. Riolering	
14. Vloeropbouw	
III. Afwerking privaat gedeelte	10
1. Elektriciteit	
2. Verwarming	
3. Sanitair	
4. Bepleistering	
5. Ventilatie	
6. Venstertabletten	
7. Binnenschrijnwerk	
8. Trappen	
9. Keuken	
10. Vloeren	
11. Stofdorpels	
12. Wandbetegeling	
13. Dakafwerking	
14. Schilderwerk	
15. Oplevering	
16. Opmerking	
17. Veiligheid	
18. Keuze van materialen	
19. Volmacht	
IV. Gemeenschap	18
1. Maatregelen tegen brand	
2. Elektriciteit	
3. Poetslokaal	
4. Inkomhal	
5. Trappen	
6. Lift	
7. Schilderwerk	
8. Garagepoort	
9. Kelder	
10. Infrastructuur	
V. Betaling	20
VI. Opmerkingen	21
1. Wijzigingen	
2. Plannen	
3. Uitvoering van werken door derden	

I. Algemeen

Het gebouw wordt opgetrokken in duurzame materialen van eerste kwaliteit, vrij van alle gebreken die de stevigheid en/of esthetische gaafheid van het gebouw kunnen schaden.

Alle werken, leveringen en diensten zullen worden toegewezen aan erkende en geregistreerde aannemers en onderaannemers.

Betreffende werken, diensten, leveringen en gebruik van materialen wordt verwezen naar de bijlage aan deze beschrijving.

In de navolgende teksten komt de terminologie bouwheer en promotor voor. Om misverstanden te vermijden wordt gesteld dat het hier handelt over dezelfde rechtspersonen, met name MBD-projecten bvba.

1) Inplanting

Het gebouw wordt ingeplant volgens de wettelijke bepalingen en aanduidingen.

2) Omheining van de bouwplaats

De kosten voor de voorlopige omheining rond de bouwplaats zijn ten laste van de promotor.

De omheining moet beletten dat derden toegang krijgen tot de werken. Ze zal conform zijn aan de gemeentelijke reglementering en bij het beëindigen van de werken, verwijderd worden op kosten van de promotor.

3) Diverse aansluitingen

De aansluitingen op water, elektriciteit en aardgasnet evenals de plaatsing van de tellers en de definitieve aansluiting op de riolering, zijn ten laste van de koper.

4) Vallen eveneens ten laste van de promotor

Het onderhoud van de werken tot hun beëindiging.

Het verwijderen van puin en afval voor de voorlopige aanvaarding.

De promotor zal te allen tijde zorgen dat die delen van het project die voorlopig opgeleverd zijn, steeds toegankelijk en proper zijn.

5) Architect en stabiliteit

De plannen zijn opgemaakt door architectenbureau Lo Clijsters bvba.
De stabiliteitsstudie wordt opgemaakt door Yuvico bvba.
De opdracht van de ingenieur en architect zijn volledig te noemen.
Alle aanwijzingen en aanpassingen dienen hun goedkeuring te dragen.
De erelonen worden door de promotor voldaan.

6) Veiligheidscoördinatie en EPB-verslaggeving

Veiligheidscoördinator – ontwerp : Vicas bvba
Veiligheidscoördinator – uitvoering : Vicas bvba
EPB-verslaggeving : Vicas bvba
Ventilatie-verslaggeving: Vicas bvba
De erelonen worden door de promotor voldaan.

7) Opmeting

De oppervlaktes, nodig voor de bepaling van de 10.000sten, worden als volgt berekend:

- de maten worden genomen tussen de binnenzijde van de buitenmuren en tot tegen de gemeenschappelijke muren.
- de oppervlakten van de kokers worden afgetrokken.
- voor de duplexen wordt op de verdieping het trapgat afgetrokken.
- voor de appartementen onder het dak wordt pas gerekend vanaf een netto hoogte van 70 cm.
- de terrassen en balkons zijn opgemeten volgens hun omtrek.

Voor de bepaling van de aankoopbudgetten worden de netto - oppervlaktes van de lokalen genomen. Terrassen en zolders worden niet meegerekend.

8) Lastenboek

De bouwheer behoudt zich het recht voor wijzigingen aan te brengen aan het lastenboek, welke door de architect of hem zelf nodig worden geacht.

Dit lastenboek verduidelijkt het verloop der werken en geeft de nodige toelichtingen bij de onderdelen die in het algemeen per constructieonderdeel (lees: appartement, autostaanplaats, kelder, berging, ...) voorzien zijn.

9) Materialen

De bouwheer behoudt zich het recht voor sommige materialen, voorwerp uitmakend van

dit lastenboek, te vervangen door gelijkwaardige materialen, voor zover ze geen min-waarde hebben t.o.v. het oorspronkelijk voorziene. Dit in geval de beschreven materialen niet tijdig zouden bekomen worden door gevallen van overmacht of andere of eventueel door vereisten van de architect (esthetiek, constructieve onverenigbaarheid met andere materialen, enz ...)

Indien de kopers andere dan in dit lastenboek beschreven materialen wensen, zal dit aanleiding geven tot een verrekening.

10) Zettingen van het gebouw

De krimp- en zettingsbarsten, veroorzaakt door de normale zetting van het gebouw of door de overgang van verschillende materialen, is enerzijds geen reden tot uitstellen van betaling en anderzijds ressorteert dit niet onder de verantwoordelijkheid van de bouwheer en de architect. Het gaat hier immers om verschijnselen inherent aan de natuur van het gebouw.

11) Garanties – verzekeringen

De bouwheer zal vanaf de aanvang tot de oplevering van het werk het gehele project verzekeren. Deze verzekeringspolis zal alle mogelijke risico's dekken.

Eveneens zal de promotor de bij wet verplichte bank- en afwerkingsgaranties stellen.

De bouwheer neemt een brandverzekering, die vanaf de ondertekening van de verkoopsovereenkomst doorgerekend wordt.

Bij de voorlopige oplevering zal de koper het goed verzekeren.

De bankwaarborgen worden vrijgegeven in overeenstemming met de wettelijke bepalingen.

II. Ruwbouw

1) Grondwerken en funderingen

De uitgravingen gebeuren tot op vaste grond, om zodoende een goede funderingsaanzet te bekomen. Het aanleggen van sleuven, riolen, onderzoekkamers wordt steeds op draagkrachtige gronden uitgevoerd.

Zijn inbegrepen: alle uitgravingen in het algemeen, het stutwerk, de beschoeiing, het uitpompen en draineren van eventueel grondwater, het vervoer van eventueel overtollige grond van de werf.

Uitgravingen worden zoveel mogelijk mechanisch uitgevoerd. Maatuitgravingen zoals

funderings sleuven en voeten, rioleringen, nodige ondergravingen voor metselaanvulling onder de bestaande funderingen worden eventueel met de hand uitgevoerd.

De funderingswerken zullen vlak en regelmatig zijn.

De diepte en breedte ervan zal bepaald worden door de aard van grond die de last van het gebouw moet kunnen dragen en de ter zake gegeven richtlijnen van het studiebureau dat met de stabiliteitsstudie belast is.

De funderingen worden uitgevoerd in gewapend beton of funderingsbeton volgens de aangegeven maten, betonsamenstellingen en de opgelegde staalkwaliteit aangegeven op de documenten van de stabiliteitsingenieur. Eveneens zullen alle grond- en funderingswerken in den droge worden uitgevoerd.

Voor de wederaanvulling wordt de grond herbruikt als deze van goede kwaliteit is. Het aan- en afvoeren van gronden is voorzien.

2) Opgaand metselwerk

a) Keldermetselwerk

Het keldermetselwerk wordt uitgevoerd in betonblokken, vol of hol, naargelang de studie dit vereist. De dikte van de muren is volgens plan. Het zichtbaar metselwerk wordt achteraf gevoegd.

Door de klimatologische omstandigheden kan er witte uitslag op het metselwerk voorkomen. Het verwijderen van deze uitbloeiingen maakt geen onderdeel uit voor bijkomende tussenkomsten vanwege de promotor.

Alle brandwerende doorvoeren zullen door de promotor deskundig worden uitgevoerd in overeenstemming met de bepalingen van het brandweerrapport.

b) Binnenmuren

De binnenmuren worden uitgevoerd in betonblokken en silicaatblokken of silicaatelementen. De studie van de stabiliteitsingenieur geeft de dikte van de muren aan en geeft ook aan welke muren dragend of niet-dragend zijn.

c) Paramentmetselwerk

Het gevelmetselwerk wordt opgetrokken in een handvormsteen, strengpersgevelsteen of steen te kiezen door promotor en architect, dit in overeenstemming met de plannen van de bouwaanvraag. Zij zullen een goede adhesie hebben met de mortel.

De verwerking van al het metselwerk dient uitgevoerd te worden volgens de regels van het vak en de goede constructie. De buitenmuren zijn uit te voeren met spouwhaken.

Het voegwerk van het paramentmetselwerk zal achteraf uitgevoerd worden door gespecialiseerde vaklieden.

3) Gewapend beton

De stabiliteitsstudie werd toevertrouwd aan een studiebureau dat verantwoordelijk is voor de berekeningen en plannen door haar opgesteld.

Algemeen: het gewapende beton moet beantwoorden aan de onderrichtingen betreffende de bouwwerken in gewapend beton NBN B15-001.

De honoraria voor de stabiliteitsstudie zijn ten laste van de promotor.

a) Kelder

De vloerplaat van de kelder wordt uitgevoerd in gepolierd beton, voorzien van zet- en krimpvoegen indien dit door de ingenieur toegestaan wordt. Mogelijk doen er zich in de vloerplaat fijne scheurtjes, afschilferingen voor in de afwerkingslaag (al dan niet plaatselijk en talrijk), dit ten gevolge van de specifieke eigenschappen (karakteristieken) van beton en wapening. Deze karakteristieken komen regelmatig voor en kunnen zich uiten tijdens en na de uitvoering van de werkzaamheden.

De waterdichting van de betonnen kuip is gegarandeerd door de aannemer.

b) Kolommen en balken

Alle kolommen en balken worden volgens de studie van de stabiliteitsingenieur uitgevoerd, de maten zijn door hem bepaald.

c) Vloerplaten

De vloerplaten worden met breedvloerplaten uitgevoerd zodat een monoliete plaat wordt bekomen ofwel met gewapend betonnen holle welfsels naargelang de stabiliteitsstudie.

d) Kelderwanden

De kelderwanden in aanraking met de grond worden in beton uitgevoerd. Eventuele bramen en grindresten zullen bijgewerkt worden.

Eventueel worden ook binnenwanden in beton uitgevoerd.

Alle betonnen wanden worden volgens de studie van de stabiliteitsingenieur uitgevoerd.

4) Afwerking van de gevels

Zoals eerder al vermeld, wordt de gevelsteen gekozen door de promotor en de architect in overeenstemming met de plannen van de bouwaanvraag.

Eveneens wordt door hen de onderdelen van architectonisch beton, natuursteen, aluminium, gevelbekledingen, gevelpleisterwerken, ... bepaald.

Architect en promotor behouden zich het recht voor gevelmaterialen aan te passen, indien dit om esthetische of technische redenen nodig mocht blijken.

5) Terrassen

a) Prefabterrassen

Deze terrassen worden in de fabriek geprefabriceerd en zijn dus volledig afgewerkt. Het loopvlak zal afgewerkt worden met een houten bekleding in buitentoepassing!

b) Terrassen

De niet-prefabterrassen worden met terrastegels afgewerkt, waarvoor een aankoopwaarde van de tegels van 20,-€/m² exclusief BTW wordt vooropgesteld (voorziene plaatsing 12,50 €/m²). Type en kleur worden door de architect bepaald.

c) Terrasleuningen

De leuning worden uitgevoerd volgens een ontwerp van de architect.

d) Scheidingen tussen terrassen.

De scheiding tussen aangrenzende terrassen gebeurt volgens het plan.

6) Daken

a) Platte daken

De platte daken worden uitgevoerd door gespecialiseerde en geregistreerde aannemers met voldoende ervaring.

De platte daken worden uitgevoerd met een kunststof- of bitumineuze bedekking aangepast aan het terras. De verzoenbaarheid van de materialen zal hierbij keuzebepalend zijn. De waterkerende lagen, in te werken in het metselwerk, zijn eveneens afgestemd op de te realiseren verbinding met het platte dak of het dakterras. De helling voor de afwatering wordt bekomen door het plaatsen van een uitvullingslaag.

b) Hellende daken

De architect bepaalt de materialen van de daken, een keuze tussen leien, pannen, koper, zink of beplating al naargelang de dakvorm, toepassing en ontwerp.

7) Goten - afvoeren

Alle goten en regenwaterafvoeren buiten het gebouw zijn in koper of zink in op- of inbouw volgens de plannen.

8) Ramen

Het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in aluminium. Bij dorpelaanzetten lager dan 80 cm wordt een valbeveiliging in gemoffeld staal geplaatst of een glazen borstwering voorzien. De kleur van de buitenschrijnwerkerij en van de beglazing wordt door de promotor en de

architect in gemeenschappelijk overleg bepaald.

Per ruimte wordt minimum een draaikip raam voorzien en er wordt terdege rekening gehouden met de mogelijkheid om de ramen te kunnen poetsen. Elke ruimte zal minimum een ventilatierooster hebben.

De aansluiting met de muren zal afgewerkt worden met een plastische voeg.

Een dubbele beglazing met isolatiewaarde 1.0 is voorzien.

De inkomdeuren en de sasdeuren van de inkomhallen worden uitgevoerd in aluminium.

9) Deur en raamdorpels (buiten)

Aan de gemeenschappelijke ingangdeuren en ramen die tot op de vloer komen, worden arduindorpels voorzien.

Voor de ramen die boven het vloerpeil geplaatst worden, is eveneens arduin voorzien met een dikte van 5 cm.

Evenwel kunnen dorpels uitgevoerd worden in aluminium, zoals bvb. bij gevelpleisterwerken.

10) Thermische isolatie

In overeenstemming met het isolatiedecreet zal het volledig te isoleren volume voorzien worden van een isolatie om aan de isolatie-eisen te voldoen. De dikte van de isolatie en de berekening van de globale k-waarde impliceert dat de lambdawaarden in overeenstemming met de bouwvergunningdocumenten te realiseren zijn.

De hierna volgende waarden zijn gegeven ten titel van inlichting en zijn minimale waarden.

a) Spouwisolatie

Uit te voeren in polyurethaan, dikte 12 cm.

b) Dakisolatie

De isolatie zal een minimum K-waarde van 0,4 hebben. Het type isolatie is aangepast aan de toepassing (plat dak, hellend dak).

11) Akoestische isolatie

a) Akoestische muurisolatie :

Indien de binnenmuren in metselwerk opgetrokken worden, zijn de muren tussen de appartementen ontdubbeld en voorzien van een akoestische isolatie in minerale wol 60 mm dikte. Indien de scheiding tussen trappenhal en liftkern met de woongedeelten in metselwerk worden uitgevoerd, gebeurt de uitvoering op dezelfde manier.

b) Akoestische vloerisolatie :

Op de gewapende vloerplaat wordt een naadloze akoestische isolatie voorzien, bestaande uit een laag rubber waarvan de korrels gebonden zijn met een harshoudende stof en een stabiele bitumenemulsie. De bouwheer heeft het recht een andere isolatie te gebruiken met eenzelfde akoestische waarde.

Tegen de muren worden isolerende randstroken geplaatst.

12) Rook en ontluuchtingskanalen

De verluchtungskokers, waar nodig, en de schouwen der verwarmingsinstallatie zullen bestaan uit geprefabriceerde elementen met luchtroosters en/of uit een mechanisch verluchtingssysteem. Verluchtingen voor WC, badkamer of berging kunnen eventueel in PVC uitgevoerd worden.

13) Riolering

De riolering is als volgt opgevat:

1. De afvoeren van sanitair en W.C. zijn gescheiden uit te voeren binnen het gebouw. Ze worden uitgevoerd in P.V.C. of gelijkwaardig, voorzien van de nodige primaire verluchting.
2. Via septische putten (indien geëist door de stad) en verzamelputten worden zowel het sanitairwater, het fecaliënwater en het regenwater naar de riolering gebracht.
3. De aansluiting op riolering gebeurt volgens de voorschriften van de Gemeente.
4. Het geheel is voorzien van de nodige sifons, ontstoppingsstukken enz.... voor een eenvoudig nazicht.

14) Vloeropbouw

Voor de afwerking is een dikte van +/- 12 cm voorzien waarbij de opbouw van de vloer als volgt uitziet: geluidsisolatie 2 cm, chape 8 à 9 cm, tegels 1 à 2 cm. Wanneer de geluidsisolatie dikker wordt uitgevoerd, vermindert de dikte van de chape.

III. Afwerking privaat gedeelte

1) Elektriciteit

De koper ontvangt een elektriciteitsplan waarop de voorziene mogelijke configuratie van stopcontacten en lichtpunten staat aangegeven. De koper mag de plaatsen van de aangegeven punten wijzigen en vermeerderen of verminderen. Het wijzigen van plaats is zonder prijsconsequentie, meer stopcontacten of lichtpunten betekent een meerprijs, minder uiteraard een minderprijs.

Spotjes mogen enkel geplaatst worden in luifels of valse plafonds. Om akoestische redenen mogen sparingen voor spots niet in de breedvloerplaten gemaakt worden.

De elektrische installatie wordt uitgevoerd volgens de voorschriften van de Belgische normen en de elektriciteitsmaatschappij.

Ieder appartement heeft een afzonderlijke teller (220V-25A), die zich in de kelder bevindt.

De zekeringkast zal geplaatst worden in de berging van het appartement.

De installatie is zonder inbegrip van armaturen en lampen, uitgezonderd terras-garage-kelder-berging.

De elektriciteit van de garages en/of bergingen van de eigenaar wordt aangesloten op zijn teller.

De installatie wordt gekeurd door een erkend organisme.

a) Videofoon

De videofoon wordt in ieder appartement geïnstalleerd in de hal of woonkamer. De hiermee verbonden parlofoonverbinding bedient de deur van het portaal met een elektrisch slot.

b) Telefoon, radio en T.V.

Er zijn twee aansluitingen voor de telefoon en twee aansluitingen van kabeltelevisie voorzien in de woonkamer en een aansluiting voor de telefoon en een aansluiting van kabeltelevisie in de slaapkamer van de ouders.

De kabel-TV en de telefoonaansluiting zijn voorzien voor aansluiting op Telenet.

c) Bel aan toegangsdeur :

Aan de inkomdeur van het appartement wordt een belknop voorzien, gekoppeld aan de zoemer van de monitor.

d) Stopcontacten en schakelaars

De stopcontacten en schakelaars zijn van het merk NIKO PR 20 – crèmekleurig of GARDY - wit.

e) Installatie per appartement

De hieronder vermelde elektrische installatie is een indicatieve opsomming. Indien er elektriciteitsplannen voorhanden zijn, hebben de plannen voorrang op onderstaande opsomming.

- Woonkamer :
 - 2 lichtpunten
 - 6 stopcontacten
 - 2 leidingen voor telefoon en tv
- Hal
 - 1 lichtpunt
 - videofoon installatie
 - 1 stopcontact
- Keuken
 - 2 lichtpunten
 - Aansluiting dampkap
 - Aansluiting elektrisch vuur
 - 4 stopcontacten
 - Aansluiting ijskast
- Badkamer
 - 1 lichtpunt aan plafond
 - 1 lichtpunt aan lavabo
 - 3 stopcontacten
- Toilet
 - 1 lichtpunt
- Slaapkamer 1
 - 1 lichtpunt
 - 2 stopcontacten
 - Leidingen voor telefoon en tv
- Andere slaapkamer
 - 1 lichtpunt
 - 2 stopcontacten
- Berging en CV
 - 1 lichtpunt
 - 1 stopcontact CV
 - 1 stopcontact
 - 1 stopcontact wasmachine
 - 1 stopcontact droogkast
- Terras
 - 1 lichtpunt
 - 1 stopcontact

2) Verwarming

Er wordt een volledig afzonderlijke verwarmingsinstallatie voorzien op gas. De ketel is van het gesloten type en het warme water wordt direct door de ketel gemaakt. Dit betekent dat er standaard een doorstroomtoestel is voorzien. Aan de promotor is bij de ingang van de verkoopovereenkomst mede te delen of dit toestel dient vervangen te worden door

een boiler (indicatieve verrekening op eenvoudig verzoek te bekomen bij de promotor).

Bij een buitentemperatuur van -10°C en een windsnelheid van 5 m/sec is de voorziene te bekomen temperatuur:

- woonkamer: 22°C
- keuken: 22°C
- slaapkamer: 18°C
- badkamer: 26°C
- hal: 18°C

De appartementen zijn overal voorzien van vloerverwarming. In de badkamer is een elektrische bijverwarming voorzien in standaard witte kleur.

De collector van de leidingen worden geplaatst in de nabijheid van de ketel, boven de plint, zonder omkasting.

Het lokaal of de ruimte voorzien voor de cv-ketel is uitgerust met een voldoende aantal verluchtingen, waarbij er één steeds vrij dient te blijven voor bijkomende ventilatie (= bovenverluchting).

3) Sanitair :

a) Sanitaire installatie

De waterleidingen zijn uitgevoerd in kunststof of gegalvaniseerde buizen. De leidingen worden onzichtbaar in de vloeren of wanden verwerkt.

Voor de afvoerleidingen wordt uitgegaan van de volgende toestellen per appartement:

- W.C.: Closetpot en handwasbakje
- Badkamer: Ligbad of douche en lavabo
- Berging: Wasmachine en droogkast, condenswater CV
- Keuken: Aanrecht

Voor de koud- en warm waterleidingen gaan we uit van dezelfde toestellen.

- W.C.: Koud water voor W.C. en handwasbakje
- Badkamer: Koud en warm water voor bad en lavabo
- Berging: Koud water voor C.V. en wasmachine
- Keuken: Koud en warm water voor aanrecht

De werken zullen uitgevoerd worden volgens de gemeentelijke reglementen, de hygiënevoorschriften en andere die in voege zijn. De onderneming omvat de levering en de plaatsing van alle leidingen.

De collector wordt open geplaatst in de berging of het CV-lokaal boven de plint, zonder

omkasting.

Indien toestellen verplaatst worden, of bijgevraagd, of weggelaten, wordt er een verrekening gemaakt op basis van de inplanting op het plan en de hoger vernoemde voorzieningen.

Conform de nieuwe wetgeving wordt de koper de mogelijkheid gelaten een aantal sanitaire toestellen (vb WC, wasmachine,...) aan te sluiten op het regenwatersysteem.

Hiertoe wordt in de berging een aftappunt voorzien.

Eventuele bijkomende leidingen of collectoren maken deel uit van een verrekening.

b) Sanitaire toestellen

De individuele uitrusting kan gekozen worden bij een handelaar aangeduid door de promotor voor een waarde van: 2500€ excl.BTW netto.

De aansluiting voor de toestellen is steeds inbegrepen in de prijs van de toestellen ofwel wordt het expliciet vermeld.

4) Bepleistering

Alle muren worden bepleisterd.

Plafonds worden uitgevoerd in prédallen, afgewerkt met een witte plamuur.

Het is mogelijk dat er na een tijd scheurtjes door zetting van het gebouw in het plafond voorkomen. Het is dan ook aangeraden het plafond te schilderen met een elastische verf die scheuroverbruggend werkt (niet voorzien).

Indien wordt gewerkt met gewapende betonnen holle welfsels worden deze gepleisterd.

Ook hier zijn scheurtjes niet uitgesloten en is dus ook een elastische verf aangewezen (niet voorzien).

5) Verluchting

- a) Er wordt een verluchting voor de verwarming en voor de droogkast (waar mogelijk) aangesloten op de kokers. Indien noodzakelijk wordt in de deur van het C.V. lokaal een rooster aangebracht.
- b) De badkamers en W.C. worden verlucht.
- c) De afvoer van de dampkap wordt aangesloten op de kokers of rechtstreeks naar buiten gebracht.
- d) Er wordt een ventilatiesysteem C voorzien volgens de geldende EPB-regelgeving.

6) Venstertabletten

De standaard venstertabletten aan de ramen zijn voorzien in marmer dikte 2 cm en ze

steken 3 cm uit t.o.v. het pleisterwerk, tenzij anders vermeld op de plannen. De standaard voorziene marmers zijn: perlato, jura, travertin of witte marmer carrara.

7) Binnenschrijnwerk

a) Binnendeuren

Het budget dat voor de deuren voorzien werd, is 210 €/STUK exclusief B.T.W. In deze prijs is inbegrepen: de deur, de deuromlijstingen, het hang- en sluitwerk, deurstoppen en de plaatsing. (schilderwerk niet voorzien)

b) Inkomdeur appartement

De inkomdeur van het appartement is een brandwerende deur (30' RF), vlak om te schilderen. Er is een inbraakwerende rozas geplaatst op deze deur. De deur heeft een driepuntsluiting en een spion wordt in de deur gezet. (indien toegelaten door de brandvoorschriften).

De deur wordt aan de zijde van de gemeenschappelijk hal geschilderd.

8) Trappen

De trappen in het appartement die naar het verdiep gaan zijn open trappen volledig uit hout of metaal met hout gecombineerd volgens bepalingen van de architect.

9) Keuken

Voor de keuken is een stelpost voorzien van: 45 €/m² netto private oppervlakte (zonder zolder, terras, garage of berging), BTW exclusief (vb bij een appartement van 100 m² oppervlakte betekent dit dat U beschikt over een budget van 4.500 €/excl. BTW).

De keuken kan gekozen worden door de koper in de door ons opgegeven toonzaal.

De aankoopwaarde is nadien te verrekenen.

10) Vloeren

Voor de keuze van de vloer zijn volgende aankoopbudgetten voorzien (prijzen exclusief B.T.W.):

- Inkomhal, keuken, woonkamer, badkamer en slaapkamers

Vloer: aankoopbudget: 30 €/M²

Plinten: aankoopbudget: 3,75 €/LM

Budgetten zijn exclusief plaatsing die door ons wordt uitgevoerd.

- Rest

Vloer: aankoopbudget: 20 €/M²

Plinten: aankoopbudget: 3,75 €/LM

Budgetten zijn exclusief plaatsing die door ons wordt uitgevoerd.

De plaatsing gebeurt enkel door ons wanneer ook de vloertegels bij de leverancier op onze lijst gekocht worden. Iemand die de vloertegels elders koopt, zorgt zelf voor de plaatsing ervan en dit na de voorlopige oplevering van het appartement.

Als basis voor de plaatsing is het lijmen van keramische tegels (30/30) op een vlakke chape voorzien

Voor het plaatsen van natuursteen of het diagonaal plaatsen of andere specifieke eisen geldt een meerprijs.

OPMERKING: Indien er parket gekozen wordt, dient er rekening gehouden met de droogtijd van de chape (+/- 1 week per cm voor de eerste 6 cm en +/- 2 weken per verdere -cm) Alle extra kosten om deze termijn in te korten zijn ten laste van de koper.

11) Stofdorpels

Waar de vloer niet doorloopt, wordt een stofdorpel gelegd die samen met de vloeren dient gekozen te worden.

12) Wandtegelsbekleding

(prijzen exclusief BTW)

Badkamers: Al de zichtbare wanden zijn tot op plafondhoogte bekleed met faience-tegels. Uw aankoopbudget: 25 €/m².

Keuken: De tussenruimte tussen onderkasten en bovenkasten is uitgevoerd in faience, er wordt 3 m² voorzien. Uw aankoopbudget: 25 €/m².

Prijzen exclusief plaatsing die door ons wordt uitgevoerd.

De plaatsing gebeurt enkel door ons wanneer ook de wandtegels bij de leverancier op onze lijst gekocht worden. Iemand die de wandtegels elders koopt zorgt zelf voor de plaatsing ervan en dit na de voorlopige oplevering van het appartement.

Als basis voor de plaatsing is het lijmen van keramische tegels (15/15 of 20/20) op een

vlakke ondergrond voorzien. Voor het plaatsen van natuursteen, het diagonaal plaatsen of andere specifieke eisen geldt een meerprijs.

13) Dakafwerking

De binnenzijde van het dak wordt afgewerkt met stucanet of gyproc. Het is mogelijk dat na droging scheurtjes ontstaan die door uw schilder dienen weggewerkt te worden.

De leefruimte onder een gebogen of hellend dak wordt brandwerend afgewerkt, volgens de voorschriften van de brandweer en het K.B.

14) Schilderwerk

Er zijn geen schilder- en behangwerken voorzien in de appartementen.

15) Oplevering

Het geheel is bezemschoon op te leveren, na verwijdering van alle puin en afval.

De voorlopige oplevering van het appartement gebeurt door de architect, de aannemer en de eigenaar voor de verhuis. Bij de voorlopige oplevering worden ook de eventuele meer- of minderwerken afgerekend. Na de afrekening en oplevering worden de sleutels aan de eigenaar overhandigd.

De definitieve oplevering gebeurt een jaar na de voorlopige oplevering.

Bij de opleveringen zal de eigenaar steeds de helft van de borg vrijgeven.

16) Opmerking

Indien de koper beslist om de wand- en vloertegels, plinten, deuren, keuken, sanitair of enig ander afwerkingsmateriaal bij andere handelaars te kopen dan deze door de promotor worden voorgesteld, dan zal de promotor een coördinatievergoeding van 10 % berekend op het budget aanrekenen aan de koper. Hij dient hiervoor een schriftelijke toelating te vragen aan de verkoper. Het is de verkoper toegestaan niet op deze vraag in te gaan.

Het plaatsen zal dan niet meer door de promotor gebeuren. Alle verantwoordelijkheid van de zaken die uit het bestek worden getrokken, gaat uiteraard over naar de eigenaar.

De werken mogen pas uitgevoerd worden na de voorlopige oplevering van het appartement.

17) Veiligheid

Het is de koper niet toegestaan de werf te betreden zonder toestemming EN begeleiding van de projectleider of zijn afgevaardigde.

Hiertoe kan de koper op voorhand een afspraak maken met de projectleider.

Indien de koper zonder toestemming de werf betreedt, is dit op eigen risico en zal hij zelf alle verantwoordelijkheid dragen.

18) Keuze van materialen

Het is zeer belangrijk dat wijzigingen en keuzes van alle beschreven materialen op tijd gebeuren. Van iedere wijziging of keuze wordt een schriftelijke bevestiging gevraagd. Na het schriftelijke akkoord van de koper worden de werken pas uitgevoerd. Niet tijdig reageren, betekent een langere uitvoeringstermijn.

Volgorde van werken:

- wijzigingen ruwbouw
- nazicht ramen
- keuze van de keuken
- elektriciteit
- sanitair (leidingen en toestellen)
- verwarming
- vloer- en tegelwerken
- binnenschrijnwerk

Bepaalde specifieke zaken kunnen deze volgorde wijzigen.

Bij ondertekening van de verkoopovereenkomst ontvangt de koper de nodige documenten, die ten gepaste tijde met desbetreffende onderaannemers worden besproken.

19) Volmacht

Op eenvoudig verzoek geeft de eigenaar volmacht om de meters van elektriciteit en gas te openen.

IV. Gemeenschap

1) Maatregelen tegen brand

Het gebouw voldoet in zijn geheel aan de normen voorgeschreven door de brandweer en specifiek voor dit project die in het brandweerverslag (deel van de bouwvergunning) vermeld staan.

De nodige voorgeschreven brandwerende deuren, brandhaspels, poederblussers, noodverlichting, signalisatie, e.d. worden aangebracht.

2) Elektriciteit

In de traphal staat per verdieping een stopcontact.

De gemeenschap is volledig uitgerust met armaturen, lampen en permanente noodverlichting.

Er is een minuterie voorzien in iedere trapzaal en inkom, in de gemeenschappelijke gangen en doorritten van de garages.

3) Poetslokaal

In de kelder is een gemeenschappelijk poetslokaal voorzien met een uitgietsbak en warm en koud water.

4) Inkomhal

De inkomhal wordt uitgevoerd volgens het detailplan van de architect. De brievenbussen, parlofoon- en videofooninstallatie worden in een geheel geïntegreerd.

5) Trappen

De trappen, bordessen en gemeenschappelijke gangen zijn bekleed met natuursteen, de leuning van de trappen zijn uit gemoffeld of gelakt staal.

6) Lift

Het gebouw wordt uitgerust met een elektrische of hydraulische lift van een gekend merk met telefoon en voldoet aan de Europese wetgeving.

7) Schilderwerk

De inkomdeuren van de appartementen worden aan de zijde van de gemeenschappelijke gang uniform geschilderd. De gemeenschappelijke gedeeltes zoals trappenhal, inkomhal

en gemeenschappelijke gangen worden geschilderd in samenspraak met de architect.

8) Garagepoort

De inrijpoort is een sectionaalpoort die met een zender en een sleutelcontact of badgesysteem of codeklavier wordt bediend. Er worden twee zenders per appartement voorzien.

9) Kelder

De vloer van de garage en kelder is een gepolierde betonvloer. Zoals boven beschreven in de inleiding kan deze betonvloer onderhevig zijn aan specifieke karakteristieken van het beton. De aannemer zal de nodige maatregelen nemen om de invloeden zo klein mogelijk te houden.

10) Infrastructuur

De buitenaanleg gebeurt volgens het plan, goedgekeurd bij de bouwaanvraag.

V. Betaling

1) Grondprijs:

Bij verlijden van de akte moet de prijs van grondaandelen betaald worden.

2) Constructiewaarde:

De constructiewaarde zijnde de totale prijs min de grondprijs, is te betalen volgens volgende schijven.

Bij elke schijf moet ook de daarop verschuldigde B.T.W. voldaan worden.

1. Aanvang der werken	10%
2. Leggen vloerplaat kelder	15%
3. Leggen vloerplaat boven kelder	15%
4. Leggen vloerplaat boven gelijkvloers	10%
5. Leggen vloerplaat boven 1° verdiep	10%
6. Onder dak brengen	10%
7. Plaatsen buitenschrijnwerk	10%

8. Plaatsen pleisterwerk	5%
9. Na plaatsen van de vloeren	7.5%
10. Na plaatsen binnenschrijnwerk	5%
11. In bezitneming of voorlopige oplevering	2.5%

De min -en meerwerken worden afgerekend bij het overhandigen van de sleutel.

3) Notariskosten:

De registratierechten alsook de kosten van de notaris (ereloon, ...) zullen bij het verlijden van de akte aan de notaris betaald worden.

VI. Opmerkingen

1) Wijzigingen

De koper die verlangt wijzigingen aan te brengen zal de bouwheer, die het werk onder zijn bevoegdheid heeft, schriftelijk opdracht geven de wijziging in werk of levering voor zijn rekening uit te voeren, aan een vooraf overeengekomen prijs of in regie.

In geval de koper belangrijke wijzigingen aanbrengt in de indeling van het appartement, een keuze van materialen doet die sterk afwijkt van het voorziene of een ingrijpende verandering in de wijze van afwerken van het appartement veroorzaakt, is de uitvoeringstermijn niet meer gegarandeerd.

Het staat de bouwheer steeds vrij de door de koper gevraagde wijzigingen te aanvaarden of te weigeren.

De bouwheer behoudt zich het recht voor detailwijzigingen aan de onderhavige technische beschrijving aan te brengen of bepaalde materialen en voorzieningen te vervangen door gelijkaardige.

Alle wijzigingen dienen schriftelijke bevestigd te worden door de koper, vooraleer ze uitgevoerd worden.

De gemeenschappelijke delen kunnen niet door de koper gewijzigd worden.

2) Plannen

De plannen die aan de kopers overhandigd worden, dienen als basis voor het opmaken

der koopcontracten. Zij werden te goeder trouw opgemaakt door de architect en worden als basis genomen voor de gegevens voorkomend in de notariële akten. Alle op de tekeningen of in de technische omschrijving genoemde formaten zijn indicatieve maten. De koper wordt gevraagd voor het ondertekenen van de verkoopsovereenkomsten of notariële akten, de uitvoeringsplannen na te zien en te controleren met de overhandigde plannen bij de onderhandelingen zodat deze zich een duidelijk beeld kan vormen van het onroerend goed dat zijn belangstelling heeft. De plannen zijn ter inzage op het verkoopskantoor.

De kleine verschillen die er zouden kunnen zijn, in min of in meer, zullen aanzien worden als veroorloofde afwijkingen tot maximaal 5% van de oppervlakte.

In geen geval kunnen partijen zich op deze afwijkingen beroepen om een vergoeding of een supplement te eisen. De bouwheer behoudt zich het recht voor wijzigingen aan te brengen aan de indeling der appartementen indien dit hem nuttig of noodzakelijk zou voorkomen.

3) Uitvoering van werken door derden

Het is de koper niet toegestaan voor de oplevering van het appartement werken te laten uitvoeren door derden, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de bouwheer.

Appartement nr.:

Parking nr.:

Berging nr.:

Datum:

Voor akkoord,

MBD-PROJECTEN BVBA

(gelezen en goedgekeurd)

Voor akkoord,

De Koper(s)

(gelezen en goedgekeurd)