

Een project van Eberhard Investments BV in samenwerking met:



Project Bleumerhof Maaseik

1 Stadswoning & 2 nieuwbouw appartementen



Een realisatie van:

Bouwheer-ontwikkelaar

Eberhard Investments bv
Maaseikersteenweg 60
3620 Lanaken
Ondernemingsnummer:
BE 0895.079.376

Aannemer

Habenu-van de Kreeke Bouw BV
Thor Park 8080, Bus 2
3600 Genk
+32 89 681 810

H.R.T.: 0630677469
Btw nr BE0630677469

Architect ontwerp

GoyA Architectuur BV

Walstraat 9
3680 Maaseik, België

Ondernemingsnummer:
BE1034.167.577

Notaris

Notaris Peter Joossens
Europaplein 59
3620 Lanaken
+3289714101

Makelaar

Eurinvesco BV
Schuttershofstraat 23
3620 Lanaken
Ondernemingsnummer

BE0794.845.516
+32 89 72 32 77

Mw. Elke Decoene 0495 776 946



Inhoudsopgave

1. Het project.....	5
1.1 Voorstelling project De Bleumerhof	5
1.2 Bouwheer	5
1.3 Klantenbegeleiding	5
1.4 Wet van Breyne	5
2. Voorbereidende werken	6
3. Ruwbouwwerken.....	6
3.1 Onderbouw en funderingen (.....	6
3.2 Ruwbouwwerken bovengronds	7
4. Afwerking privatieve delen	9
4.1 Algemeen	9
4.2. Bepleistering	9
4.3 Vloeren	9
4.4 Wandtegels	10
4.5 Binnenschrijnwerk	10
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	12
5. Afwerking gemeenschappelijke delen.....	16
5.1 Gemeenschappelijke delen	16
5.2 Gemeenschappelijke gangen en traphallen	16
5.3 Liftinstallatie	16



5.4 Overdekte parking	16
5.5 Bovengrondse fietsstalling	17
5.6 Elektrische installaties	17
5.7 Omgevingsaanleg	17
6. Algemene bepalingen	18
6.1 Erelonen	18
6.2 Afwijkingen, wijzigingen & meerwerken	18
6.3 Privatieve Decoratiewerken	18
6.4 Zettingsverschijnselen	19
6.5 Veiligheid	19
6.6 Opkuis	19
6.7 Oplevering	19
6.8 Facturatie	21
6.9 Niet inbegrepen in de verkoopprijs.....	22
6.10 Verzekeringen.....	22
6.11 Postinterventiedossier	22
6.12 EPB-normen	23
6.13 Plannen	23
6.14 Aankoopvoorwaarden	23



1. Het project

1.1 Voorstelling project De Bleumerhof

Project De Bleumerhof is een uniek kleinschalig woonproject, gelegen in het hart van het stadscentrum van Maaseik. Dit project is een binnenstedelijke herontwikkeling van een commercieel gebouw naar 3 wooneenheden met parkeren op eigen terrein midden in het centrum. Maaseik, gelegen aan de Maas in Belgisch Limburg, staat bekend om zijn historische centrum, sfeervolle marktplein en rijke culturele erfgoed. Als geboortestad van Jan en Hubert van Eyck combineert de stad een unieke geschiedenis met een aangename, levendige woonomgeving.

Gelegen in het hart van Maaseik biedt dit kleinschalige woonproject een unieke combinatie van centraal wonen, comfort en privacy. Op wandelafstand bevinden zich de Markt, gezellige horecazaken, winkels en alle dagelijkse voorzieningen.

Het project bestaat uit twee ruime tweeslaapkamerappartementen en een karaktervolle stadswoning, elk ontworpen met aandacht voor woonkwaliteit, duurzaamheid en hedendaags comfort.

De bewoners beschikken bovendien over een overdekte parkeervoorziening met privatieve autostaanplaatsen, bergingen en een fietsenstalling, discreet gelegen aan de Schillingstraat.

1.2 Bouwheer

Project De Bleumerhof is een realisatie van Eberhard Investment BV, in samenwerking met Habenu-van de Kreeke Bouw BV en Goya Architectuur. Samen geven wij leegstaand vastgoed een nieuwe toekomst door kwalitatieve herontwikkelingen van woningen en commerciële gebouwen.

1.3 Klantenbegeleiding

Wij begeleiden u van aankoop tot oplevering met een vast aanspreekpunt. Uw persoonlijke klantenbegeleider ondersteunt u bij alle keuzes rond afwerking en inrichting en zorgt ervoor dat het volledige traject vlot en overzichtelijk verloopt. Tijdens het bouwproces krijgt u de mogelijkheid om, binnen de voorziene planning, keuzes te maken voor onder meer keuken, sanitair, vloeren en binnendeuren. Samen bekijken we hoe uw woonwensen optimaal kunnen worden geïntegreerd in het project. Uw klantenbegeleider plant de afspraken bij de geselecteerde showrooms, volgt uw keuzes op en coördineert de verdere verwerking ervan. Voor een transparante communicatie en een duidelijke opvolging van het bouwproces maken we gebruik van de app **Volg Je Woning**, waarin u alle relevante informatie en updates kunt raadplegen.

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.

2. Voorbereidende werken

Met dit verkooplastenboek geven wij een duidelijk overzicht van het project en het voorziene afwerkingsniveau van de Stadswoning en appartementen.

Bij de ontwikkeling van het project staan kwaliteit, duurzaamheid en wooncomfort centraal. De materiaalkeuzes worden zorgvuldig afgestemd door de architect en bouwheer, met aandacht voor zowel esthetiek als functionaliteit.

Voor de uitvoering van het project worden alle noodzakelijke studies uitgevoerd door gespecialiseerde en erkende partners. Zo zorgen onder meer een stabiliteitsstudie en EPB-studie ervoor dat het project voldoet aan de geldende normen op het vlak van veiligheid, stabiliteit, energieprestaties en wooncomfort.

3. Ruwbouwwerken

Het project wordt gerealiseerd met duurzame en kwaliteitsvolle materialen, volgens de geldende normen en technische voorschriften.

De architectuurplannen en visualisaties geven een zo correct mogelijk beeld van het project, maar blijven informatief. Afmetingen, hoogtes en materiaaldiktes kunnen nog beperkt wijzigen om technische redenen, zoals stabiliteit, isolatie of uitvoeringsoptimalisaties.

3.1 Onderbouw en funderingen (deze paragraaf is uitsluitend van toepassing op het appartementsgebouw.)

Draagstructuur

De draagstructuur van het gebouw wordt uitgevoerd volgens de plannen en berekeningen van de architect en het aangestelde studiebureau stabiliteit. Alle constructieve elementen worden ontworpen en uitgevoerd conform de geldende normen en voorschriften, zodat een duurzame, veilige en stabiele constructie wordt gegarandeerd.

Grondwerken en funderingen

Voorafgaand aan de bouwwerken worden de nodige onderzoeken uitgevoerd om de draagkracht van de ondergrond te bepalen. Op basis hiervan wordt het meest geschikte funderingssysteem ontworpen door de stabiliteitsingenieur.

De grondwerken omvatten alle noodzakelijke uitgravingen voor funderingen, riolering en technische voorzieningen. De funderingen worden uitgevoerd volgens de stabiliteitsstudie en de geldende technische normen.

Ruwbouw



De dragende structuur wordt gerealiseerd in duurzame en kwaliteitsvolle materialen, waaronder beton, staal en metselwerk waar nodig. Alle constructieve onderdelen worden uitgevoerd volgens de richtlijnen van architect, ingenieur en bevoegde instanties.

Riolering en regenwater

Het project wordt voorzien van een gescheiden rioleringsstelsel voor regenwater en afvalwater, conform de geldende regelgeving. Regenwater wordt opgevangen en hergebruikt waar mogelijk.

Alle afvoerleidingen, putten en aansluitingen worden uitgevoerd volgens de geldende normen en aangesloten op de openbare nutsvoorzieningen.

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 snelbouwblokken en desgevallend gewapende betonnen wanden en/of kolommen, betonnen balken en/of metalen liggers, allen voorzien volgens de gegevens en plannen van het studiebureau stabiliteit.

3.2.2 Vloerplaten

De draagvloeren 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 buitengevels worden opgetrokken uit binnenspouwblad, thermische isolatie, luchtpouw en een buitenspouwblad in gevelbaksteen. Plaatselijk wordt de gevelbekleding uitgevoerd in thermisch gemodificeerd hout 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 deuren en schuiframen worden voorzien van blauwe steen dorpels. Alle andere zijn voorzien van aluminium raamdorpels, al of niet deel uitmakend van het buitenschrijnwerk.

3.2.4 Buitenschrijnwerk

Het buitenschrijnwerk is uitgevoerd in 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. De ramen zijn vast of opendraaiend, draaikip- of openschuivend, volgens de plannen, en voorzien van isolerende beglazing. Aan de terrassen wordt telkens één schuifraam of deur 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 dakdichting. Er komt een uitvullingschape en een thermische isolatieplaat. De dakafwerking gebeurt met een gelakte 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 tegeldragers volgens keuze van de architect en bouwheer. De daktuinen, zoals ingetekend op de architectuurplannen, zijn voorzien van wortelvaste toplagen. Voor de thermische isolatie van dakterrassen en daken zullen drukvaste 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 terrasleuning en raamborstweringen zijn uitgevoerd gelakte stalen leuning met verticale spijlen. Indien er geen gemetste muur aanwezig is, worden de terrassen en dakterrassen van verschillende eigenaren gescheiden met plantenbakken 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 de wooneenheden 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. Bepoistering

De uitvoering gebeurt volgens de regels van de kunst en de richtlijnen van het WTCB. Alle muren worden bepoisterd 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.

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

Verlaagde plafonds en afkastingen zijn enkel voorzien waar er af- en toevoerleidingen en ventilatiekanalen 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.

Voor de woonkamer, keuken, badkamer, berging, hal en wc is standaard een keramische gegerectificeerde tegel van 60 x 60 cm inbegrepen, met een handelswaarde van 50 €/m² incl. BTW. De vloeren worden standaard cementgrijs ingevoegd. De vloeren (tegels, laminaat, parket ea.) kunnen vrij gekozen worden bij de door ons aangeduide



toonzaal.

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 inloophoudes te realiseren.

In alle ruimtes, behalve op plaatsen waar wandtegels geplaatst zijn, worden MDF-plinten voorzien, zonder kitwerk aan boven- en onderkant 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 er geen vloerafwerking en plinten inbegrepen.

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 6m² per badkamer, inclusief 10% snijverlies. Achter de wandtegels van het douchegedeelte wordt een waterdichte afdichtingslaag 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,-/m² incl. 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 aange-wezen budget gaat, zal dit verrekend worden.

De inkomdeuren worden uitgevoerd conform de architectuurplannen. De appartementen beschikken aan de zijde van de trappenhal over een uniforme afwerking conform het brandweerverslag.

4.6 Keuken

Elke wooneenheid 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.

De basisbudgetten voor de keukens bedragen een handelswaarde:

Voor de 2 appartementen is het budget € 10.000 incl. BTW

Voor de stadwoning bedraagt het budget € 12.500 incl. BTW

De standaard voorgestelde keuken is opgebouwd met volgende toestellen:

Geïntegreerde koelkast zonder vriesvak

Combi – microgolf.

Inductiekookplaat met facetrand.

Recirculatie dampkap.

Spoelbak + ééngreeps mengkraan

Vaatwasmachine

4.7 Badkamer- en toiletinrichting

Elke wooneenheid 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.

De basisbudgetten voor de sanitaire uitrusting bedragen een handelswaarde:

Voor de 2 appartementen is het budget € 5.500 incl. BTW

Voor de stadwoning bedraagt het budget € 7.000 incl. 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 inloofdouches zijn niet toegestaan. Voor elke douchevoorziening dient een douchebak te worden geïnstalleerd.

Elke wooneenheid 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 het eerste 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 raamtabletten voorzien in witte composiet.

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 tegeldraggers of kunnen in het geval van gelijkvloerse terrassen in chape geplaatst worden, afhankelijk van het advies van de Architect.

De plafonds van de autostaanplaatsen en de fietsenberging worden afgewerkt met gladde waterbestendige en gelakte bekledingsplaten. Dakterrassen zijn waterdicht afgewerkt en voorzien van een effectieve afwatering, waarbij een minimale waterstagnatie van enkele millimeters is toegestaan.

De terrasleuning is uitgevoerd met gelakte stalen leuning met verticale spijlen. Indien er geen gemetste muur aanwezig is, worden de terrassen en dakterrassen van verschillende eigenaren gescheiden met plantenbakken volgens de keuze van de architect.

De privatieve tuin van appartement en de stadswoning 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 zekeringskast met automatische zekeringen voorzien we in de berging. De elektriciteitstellers worden voorzien in het tellerlokaal naast de fietsenberging. De installatie is conform AREi (Algemeen Reglement voor Elektrische Installaties) en gekeurd door een erkend



organisme.

Er worden 3 aansluitingen voor laadpalen voorzien, gekoppeld aan de gemeenschappelijk elektriciteitsteller. Ook worden er een aantal PV-panelen voorzien op het gemeenschappelijk net voor het autoladen. De laadpalen kunnen tegen meerprijs geïnstalleerd 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 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 (7 coax aansluiting & 7 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

WC

- 1 lichtpunt met 1 schakelaar

Slaapkamer 1

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

Slaapkamer 2 (en 3)

- 1 lichtpunt plafond met 1 schakelaar
- 3 stopcontacten

Badkamer

- 1 aansluiting voor de verlichting spiegelpaneel
- 1 lichtpunt plafond met 7 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 de wooneenheid*

4.12.2 Verwarming en sanitair warmwaterbedeling

De verwarming en de productie van sanitair warm water worden individueel voorzien per wooneenheid door middel van een warmtepomp lucht-water. De vloerverwarming wordt voorzien in alle ruimtes.

De binnen-installatie 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 25°C
- Badkamer: 20°C tot 25°C (met elektrische bijverwarming : niet standaard voorzien - stopcontact wel voorzien)
- Slaapkamers: 16°C tot 25°C

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
- Koud watertoevoer voor de spoeling van het toilet + buitenkraan
- Koud watertoevoer 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. 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 C+, om een optimaal binnenklimaat te kunnen verzekeren. Dit wil zeggen een statische luchttoevoer in de droge ruimtes via roosters boven de ramen, een doorstroom via de binnendeuren en een mechanische afvoer in de natte ruimtes. Hiervoor plaatsen we een woonhuisventilator in de berging van het merk VASCO of gelijkwaardig.



4.12.5 Brandbestrijdingsinstallatie

Niet van toepassing gezien het slechts 2 appartementen betreft.

4.12.6 PV-panelen

Om te voldoen aan de EPB eisen - E30 werken we met hernieuwbare energie. Het aantal PV-panelen per wooneenheid en voor de gemeenschap wordt de EPB-verslaggever berekend. Elke omvormer is privaat en wordt voorzien in de berging van de appartementen en stadswoning zelf.

De omvormer van de gemeenschap wordt geplaatst in het tellerlokaal.

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 aankoop prijs en vallen dan ook ten laste van de koper, welke volledig doorgerekend worden. Een indicatieve raming bedraagt circa. € 4.000,- excl. BTW per appartement/woning 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 delen

De fietsenberging en tellerlokaal zijn uitgerust met verlichting op bewegingssensor en timer, en een deur met cilinderslot.

5.2 Gemeenschappelijke gangen en traphallen

Niet van toepassing

5.3 Liftinstallatie

Er wordt een binnenhuislift voorzien van 2 personen bij de Stadswoning en voor het appartement op de eerste verdieping. De lift wordt gekeurd en zal beantwoorden aan de Europese Veiligheidsnormen en de voorschriften van de brandweer. De afwerking van de liftkooi wordt bepaald door de architect en de bouwheer, binnen het beschikbare standaardgamma van de liftfabrikant.

5.4 Overdekte parking

Een privaatieve overdekte autostelplaats wordt op het maaiveld niveau voorzien en biedt ruimte aan 4 autostaanplaatsen.



Via een bewegingsschakelaar wordt de verlichting met tijdsinstelling bediend in combinatie met noodverlichting.

De muren worden uitgevoerd conform de andere gevels van de appartementen. De autostaanplaatsen worden aangeduid en genummerd.

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

5.5 Bovengrondse fietsstalling

Op de begane grond wordt er een fietsenberging voorzien.

Er worden geen fietsenrekken voorzien.

5.6 Elektrische installaties

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

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 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.

5.7 Omgevingsaanleg

De aanleg van de beplanting en de verhardingen van het gemeenschappelijke binnenhofje 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 door de bouwheer aangestelde architect, stabiliteitsingenieur, EPB-verslaggever, veiligheidscoördinator en klantenbegeleider. Indien de koper wijzigingen wenst die bijkomende studies, tekenwerk of adviezen vereisen, zijn de hieruit voortvloeiende erelonen volledig ten laste van de koper.

6.2 Afwijkingen, wijzigingen & meerwerken

Afwijkingen, wijzigingen en meerwerken

De keuze van keuken, sanitair, deuren, vloeren en wandtegels gebeurt bij de door de bouwheer aangeduide leveranciers, in overleg met de klantenbegeleider.

Wijzigingen aan de standaarduitvoering kunnen uitsluitend worden uitgevoerd na voorafgaand schriftelijk akkoord over de kostprijs en de impact op de uitvoeringstermijn.

De koper dient zijn keuzes tijdig te maken zodat de voortgang van de werken niet wordt vertraagd. De bouwheer behoudt zich het recht voor bepaalde wijzigingen te weigeren om technische, esthetische of uitvoeringsredenen.

De voorziene afwerkingsbudgetten zijn niet onderling overdraagbaar. Indien de bouwheer toestaat dat een onderdeel van de voorziene afwerking niet wordt uitgevoerd, kan maximaal 70% van het betreffende budget worden gerecupereerd. Dit bedrag wordt verrekend bij de laatste betaalschijf. Afwijkingen zijn uitsluitend mogelijk na schriftelijk akkoord tussen koper en bouwheer.

De klantenbegeleider voert één planwijziging kosteloos door. Voor bijkomende planwijzigingen wordt een vergoeding aangerekend van € 200 excl. BTW per wijziging. Het is de koper niet toegestaan vóór de voorlopige oplevering zelf of via derden werken uit te voeren in de woning. Werken of (gedeeltelijke) ingebruikname vóór de voorlopige oplevering gelden als aanvaarding van de voorlopige oplevering van de privatieve delen, waarbij de bouwheer wordt ontslagen van iedere aansprakelijkheid voor de betrokken werken.

6.3 Privatieve 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 Zettingsverschijnselen

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 de wooneenheden. 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. btw per ongeautoriseerd bezoek. Bezoeken zijn op eigen risico, zonder verhaal op de aannemer of bouwheer.

6.6 Opkuis

De wooneenheden zullen 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 te kunnen inhuisen zal de koper een grondige opkuis van de wooneenheid 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 de wooneenheid en op eigen initiatief werken te laten uitvoeren.

Het vroegtijdig betrekken van de wooneenheid 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 7972 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.

6.7.4 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.

6.8 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:

Schijf 1	Na plaatsing van de werfinrichting	5%
Schijf 2	Na plaatsing fundering	15 %
Schijf 3	Na plaatsing vloerplaat gelijkvloers niveau	15 %
Schijf 4	Na plaatsing vloerplaat eerste niveau	15 %
Schijf 5	Na plaatsing dakplaat/dak	15 %
Schijf 6	Na plaatsing buitenschrijnwerk	10 %
Schijf 7	Na plaatsing elektriciteit en sanitaire leidingen	5%
Schijf 8	Na plaatsing pleisterwerken	5%
Schijf 9	Na plaatsing chape	5%
Schijf 10	Na plaatsing vloeren	5%
Schijf 11	Na plaatsing keuken	2.5 %
Schijf 12	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 14 dagen betaald.

De deelnamekosten voor de basisakte zijn vastgesteld op een forfaitair bedrag van €1.000 per wooneenheid. Indien een appartement door meerdere personen wordt aangekocht, wat invloed heeft op de facturatie, wordt er per extra koper een aanvullende administratieve kost van €750, excl. BTW, in rekening gebracht bij de basisakte.

6.9 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 verbruiskosten 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 de wooneenheden
- Verlichtingsarmaturen in privatieve ruimtes
- Werkzaamheden niet expliciet omschreven in eerdere specificaties.

6.10 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.

6.11 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.

6.12 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 studiebureau. Aan de hand van deze studie wordt bepaald welke materialen en toestellen er gebruikt zullen worden voor het behalen van een gunstig E-peil. Wij hebben ervoor gekozen onze wooneenheden volgens de E-30 normering uit te voeren.

6.13 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.

6.14 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 de wooneenheid 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.*