



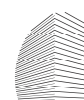
Verkooplastenboek

Woningen Looi

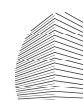


INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	4
2	GESLOTEN RUWBOUW	4
2.1	Afbraak/ontbossen	4
2.2	Droogzuiging	4
2.3	Grondwerken en riolering	4
2.4	Stut- en ondervangingswerken.....	4
2.5	Speciale funderingen	4
2.6	Onderbouw.....	4
2.7	Bovenbouw.....	5
2.8	Dakwerken.....	6
2.9	Buitenschrijnwerk.....	6
2.10	Poorten en externe zonnewering.....	6
2.11	Gevelbekleding	6
2.12	Buitenbepreistering	6
2.13	Buitentrappen en borstweringen	6
3	AFWERKING	6
3.1	Binnenpleisterwerken en -plaatfwerkingen	6
3.2	Dek- en bedrijfsvloeren	6
3.3	Binnenvloerafwerkingen	7
3.4	Binnendeuren en -ramen	7
3.5	Binnentrappen en leuningn	7
3.6	Vast binnenmeubilair	8
3.7	Tablet- en wandbekledingen	8
4	TECHNIEKEN	8
4.1	Sanitair, HVAC en brandbestrijding	8
4.2	Elektriciteit, branddetectie en alarmsystemen	9
4.3	Liften	11
5	DECORATIEVE WERKEN	11
5.1	Binnenschilderwerken en behangwerken	11
5.2	Buitenschilderwerken	11
6	OMGEVINGSAANLEG	11
6.1	Buitenverhardingen	11
6.2	Buitenconstructies en afsluitingen	11
6.3	Buitenmeubilair en uitrustingselcmenten.....	11
6.4	Groenaanleg- en onderhoud	11



7	BIJZONDERE VOORWAARDEN	11
7.1	Nutsvoorzieningen.....	11
7.2	Keuze van leveranciers, onderaannemers en bouwmaterialen	12
7.3	Wijzigingen	12
7.4	Afmetingen en plannen	13
7.5	Documenten	13
7.6	Erelonen architect – ingenieur – veiligheidscoördinator – EPB-verslaggever	13
7.7	Klachten	14
7.8	Toegang tot de werf	14
7.9	Verzekering - Risico - Aansprakelijkheid.....	14
7.10	Wet Breyne.....	14
7.11	Zetting van het gebouw.....	14
7.12	Opkuis.....	14
7.13	Aanvaarding.....	14
7.14	Tot slot.....	15



1 INLEIDING

Met dit verkoopslastenboek willen wij de kopers van een woning een overzichtelijke en duidelijke omschrijving geven van de kwaliteiten van de binnen- en buitenafwerking van het gebouw in zijn omgeving. De materialen worden zorgvuldig uitgekozen door de architect en MARKUS. Zo bekomen we niet enkel een functioneel, maar ook een esthetisch doordacht gebouw.

2 GESLOTEN RUWBOUW

2.1 Afbraak/ontbossen

Niet van toepassing voor dit project.

2.2 Droogzuiging

Niet van toepassing voor dit project.

2.3 Grondwerken en riolering

Grondwerken

De grondwerken worden aangepast aan de aard van de bodemgesteldheid. De eventuele beschoeiingen worden uitgevoerd overeenkomstig de stabiliteitsstudie van de aangestelde ingenieur. De werken omvatten alle grondwerken nodig voor het uitgraven van de kelder, de funderingen, de rioleringen, e.a. Verder is het aanvullen van de grond rond de kelder en het afvoeren van de overtollige grond voorzien.

Riolering

Het systeem omvat:

- de afvoer van oppervlaktewater
- de afvoer van regenwater afkomstig van de daken
- de afvoeren van huishoudelijk afvalwater
- de afvoer van sanitair afvalwater

Het gehele rioleringsstelsel wordt uitgevoerd volgens de geldende normering.

Alle buizen en hulpstukken voor de verticale afvoerkolommen zijn voorzien in PE of PVC van hoge dichtheid. Het dakwater wordt opgevangen in een ondergrondse regenwaterput (5 000 liter) gekoppeld aan een infiltratieput. Er is geen versterkte dekplaat voorzien voor deze putten, deze zijn bijgevolg niet overrijdbaar.

De fecaliën worden verzameld beantwoordend aan de plaatselijke geldende voorschriften en voorzien van een verluchting tot boven het dak.

Regenwater en huishoudelijk afvalwater worden van elkaar gescheiden. De riolering zal na uitvoering worden gekeurd door een erkende keurder.

2.4 Stut- en ondervangingswerken

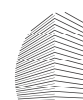
Niet van toepassing voor dit project.

2.5 Speciale funderingen

Niet van toepassing voor dit project.

2.6 Onderbouw

De funderingen zullen conform de stabiliteitsstudie, opgesteld door de aangestelde ingenieur, uitgevoerd worden. Momenteel is dit voorzien door middel van een algemene vloerplaat.



Lichte scheurvorming in de betonnen onderdelen, ten gevolge van het drogingsproces (krimp) van beton, wordt als normaal beschouwd, tenzij hierdoor het functioneel gebruik in het gedrang komt, wegens waterinfiltratie en/of stabiliteitsproblemen.

2.7 Bovenbouw

Metselwerk

De structuur bovengronds wordt uitgevoerd volgens de traditionele bouwwijze in dragend metselwerk met snelbouwstenen, silicaatstenen of een gelijkwaardig materiaal.

Onderaan het opgaand gelijkvloers metselwerk van binnenwanden en binnenspouwbladen worden waterkerende lagen voorzien in versterkt kunststof, tegen mogelijk opstijgend vocht.

Thermische isolatie

De woningscheidende wanden zijn akoestisch en thermisch geïsoleerd cfr de EPB-normen. De wanden worden ontdubbeld met een tussenvoeging van een zacht veerkrachtig isolatiemateriaal.

In alle buitenwanden, in alle daken boven verwarmde ruimtes en in de vloeropbouw van alle appartementen, is een thermische isolatie voorzien, minstens conform de richtlijnen van de EPB-regelgeving.

Om koudebruggen te vermijden tussen verwarmde ruimtes en “koude” draagvloeren, zal de eerste laag metselwerk op vloeren boven volle grond of boven (kruip)kelders uitgevoerd worden in cellenbetonblokken of een vergelijkbaar drukvast en isolerend materiaal.

Om dezelfde reden, maar dan in omgekeerde zin (“koud” metselwerk op warme draagvloeren), zal de eerste metsellaag onder opgaande gevels en dakranden boven dakterrassen en vlakke daken eveneens in dit drukvast isolerend materiaal voorzien worden.

Balkons of andere buiten het gevelvlak komende elementen, worden thermisch onderbroken ter hoogte van de geïsoleerde spouw van de spouwmuur of volledig thermisch ingepakt. Waar deze elementen, omwille van de stabiliteit, verankerd moeten worden in de achterliggende dragende constructie, zullen (geprefabriceerde) verankerings-elementen met geïntegreerde thermische onderbreking toegepast worden.

Alle woningen hebben een E-peil dat minstens voldoet aan de geldende EPB normeringen, die bepaald worden door de datum van aanvraag bouwvergunning. Het EPB-certificaat wordt ten laatste voor de definitieve oplevering van de woning overhandigd.

De vooropgestelde waarde bedraagt S31 en E30.

Gevelmetselwerk

Voor de gevelsteen is er gekozen voor de Polaris (WV50) van Floren dewelke met een smalle voeg wordt gemetst.

Dorpels en plinten

Alle raam- en deurdorpels zijn voorzien in blauwe hardsteen, gemoffeld aluminium of metaalplaat, afhankelijk van de situatie, architecturale detaillering en esthetische voorkeur van de architect in samenspraak met MARKUS.

Structuurelementen beton en staal

De overwelvingen worden uitgevoerd met breedplaatvloeren of welfsels. Dit alles volgens de gegevens en in samenspraak met het ingenieursbureau.

Boven alle gevelopeningen (raam- en deuropeningen, gevelbekleding) zullen zichtbare geveldraggers toegepast worden in de vorm van roestwerend behandelde stalen gegalvaniseerde L-profielen. Aan de onderzijde van gemetselde gevels en boven gevelopeningen of andere elementen, die de spouw horizontaal onderbreken, worden waterkerende lagen in versterkte kunststof ingewerkt.



2.8 Dakwerken

Platte daken

De geïsoleerde platte daken verkrijgen een waterdichte dakbedekking. Op het dak bevinden zich tevens de dakdoorvoeren voor de statische verluchtingen (leidingkokers, standleidingen en liftschacht), de mechanische verluchtingen en de rookgasafvoeren.

2.9 Buitenschrijnwerk

Het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in thermisch onderbroken aluminium profielen en is voorzien van dubbele isolerende beglazing (of gelijkwaardig) met een U-waarde bepaald door de EPB-norm en het nodige beslag. Ze zijn vast, schuivend, opendraaiend, kantelend, ... volgens de aanduiding op de plannen. Zij zijn bestand tegen alle normale atmosferische invloeden.

Vormgeving en kleur worden door de architect en MARKUS bepaald conform de bouwvergunning. Het is niet mogelijk om individuele wijzigingen aan te brengen.

2.10 Poorten en externe zonnewering

Er is geen poort of externe zonnewering voorzien in dit project.

2.11 Gevelbekleding

Er wordt een vlakke zwarte gevelbekleding voorzien conform de bouwvergunning. Er zal voor een duurzame, onderhoudsvriendelijke materiaal gekozen worden dewelke esthetisch aansluit bij het gevelmetselwerk. De keuze zal gebeuren door de architect in samenspraak met MARKUS.

2.12 Buitenbepleistering

Er is geen buitenbepleistering voorzien in dit project.

2.13 Buitentrappen en borstweringen

Niet van toepassing voor dit project.

3 AFWERKING

3.1 Binnenpleisterwerken en -plaatafwerkingen

Alle bovengrondse wanden in metselwerk, die niet betegeld worden, worden glad gepleisterd.

Alle plafonds, op uitzondering van waar een verlaagd plafond voorzien is voor het wegwerken van kanalen of leidingen, worden glad bepleisterd met pleisterwerk of een dunpleister en schilder klaar afgewerkt. De verlaagde plafonds zijn opgebouwd op een rasterwerk in licht metalen profielen of houtconstructie en afgewerkt met één plaat gipskarton. De naden, schroefgaten en hoeken zullen geplamuurd en afgewerkt worden.

Het pleisterwerk, de dunpleister en de gipskartonnen afkastingen en plafonds zijn klaar voor de voorbereidende werken van de schilder, maar niet klaar om te schilderen. Er dient door de koper, waar nodig, nog geplamuurd te worden.

Uitpleisteren van dagkanten van deuren, door keuze binnenschrijnwerk van de koper, is niet inbegrepen in het basisbestek.

Zichtbare haarscheuren in het pleisterwerk ten gevolge van zetting van het gebouw of krimp van de materialen, is in de eerste jaren normaal. Dit kan geen reden zijn om voorlopige of definitieve oplevering te weigeren of enige betaling achter te houden.

3.2 Dek- en bedrijfsvloeren

De vloeren worden voorzien van een thermische vloerisolatie, die ook de leidingen op de draagvloer uitvult. Vervolgens wordt op deze uitvulling een gewapende en zwevende dekvloer of chape geplaatst. Tot hier heeft de koper geen keuze of inspraak, behalve eventueel onrechtstreeks m.b.t. de dikte van de dekvloer, in functie van



de uiteindelijke keuze van de vloerafwerking, op voorwaarde dat de noodzakelijke minimumdikte van de dekvloer wordt gerespecteerd.

3.3 Binnenvloerafwerkingen

Algemeen

Het leveren en plaatsen van de tegels wordt uitgevoerd door een gespecialiseerde firma. De bevoering is naar eigen keuze van de kopers. Zij kunnen hun vloer uitkiezen binnen het projectassortiment in de vooropgestelde toonzaal, die door MARKUS wordt aangeduid.

Indien de klant een duurdere tegel of plaatsing uitkiest, bv. kleinere en/of grotere formaten, gerectificeerde tegels, afwijkende legpatronen (= niet recht), ..., zal er in onderling overleg een verrekening opgemaakt worden.

Bevoering

Alle ruimtes worden voorzien van een keramische tegel, met een maximale handelswaarde van 40.00 €/m², incl. BTW (incl. 5% snijverlies). Bijpassende plint met een maximale handelswaarde van 12.00 €/lm, incl. BTW. Deze handelswaarde is voorzien voor tegels met afmetingen 30x30cm of 45x45cm en voor plinten met afmetingen 30x7cm of 45x7cm. Deze vloertegel wordt standaard grijs gevoegd met een mengsel van zand en cement, net zoals de verticale voegen van de plinten. De aansluiting tussen de vloer en de zwevend geplaatste plinten wordt afgewerkt met een elastische kitvoeg, die kleurloos is.

Vloerovergangen

Tussen 2 lokalen wordt in de deuropening een uitzetvoeg onder de deur ingewerkt. Ook bij grote ruimten kan een uitzetvoeg noodzakelijk zijn en uitgevoerd worden. Indien de koper hiervan wenst af te wijken en bijvoorbeeld een doorlopende vloer van het ene lokaal naar het andere wenst, zonder uitzetvoeg, staat de verkoper en architect nooit in voor eventuele scheurvorming in de vloer.

Wandtegels

Alle wandtegels worden gekleefd tegen de bezette of gecementeerde achtergrond, welke de egalisatie vormt van de muur. In de badkamer worden wandtegels voorzien met een handelswaarde van 30,00 €/m², incl. BTW. Deze handelswaarde is voorzien voor tegels met afmetingen 20x20cm of 30x40cm. De binnenhoeken worden elastisch gevoegd met standaard grijze of witte kitvoeg. Het hoekprofiel is voorzien in PVC.

MARKUS voorziet in 9m² wandtegels, hetgeen overeenkomt met 3 zijden van 90cm van de douche tot plafondhoogte en op de WC-afkasting van het gelijkvloers tot een hoogte van 120cm.

3.4 Binnendeuren en -ramen

De binnendeuren zijn vlakke schilderdeuren met een hoogte van 210cm. Deze deuren zijn voorzien van het nodige hang- en sluitwerk. De deuren hebben een waarde van 250,00 €/st (incl BTW). De koper is vrij om andere binnendeuren te kiezen bij de door MARKUS aangeduide toonzaal.

De binnendeuren worden geplaatst volgens de EPB voorschriften, deze voorzien een opening onder de deuren om een luchtstroom te creëren. Indien de klant dit niet wenst, is het plaatsen van een rooster in de deur ten laste van de klant. Schilderwerken zijn niet inbegrepen.

Glazen deuren (tussen inkomhal en leefruimte) zijn niet voorzien.

3.5 Binnentrappen en leuning

Er wordt een houten trapbekleding voorzien met een handelswaarde van € 3 750.00 incl. BTW.

Het staat de koper vrij om een andere houtsoort te kiezen of een andere trapvorm. Een trapafwerking met keramische tegel of natuursteen is ook mogelijk. Er zal dan een voorstel tot verrekening opgesteld worden door MARKUS.

Er is geen trapleuning voorzien.



3.6 Vast binnenmeubilair

Gordijnkasten

Gordijnkasten zijn niet voorzien.

Keuken

De keuze van de keuken dient te gebeuren in de toonzaal bij de door MARKUS aangeduide leverancier. In dit lastenboek is voor elke woning een specifieke keuken uitgewerkt. Dit plan kan worden opgevraagd bij de vooropgestelde leverancier, echter is de koper vrij naar eigen keuze en prijsverdeling kasten en toestellen te wijzigen, eventueel mits verrekening.

Voorziene toestellen:

- Koelkast
- Heteluchtoven
- Keramische kookplaat
- Dampkap
- Vaatwasser
- Afwasbak met één spoelbak, afdruipe en mengkraan

De prijs van de keukenelementen hebben een maximale handelswaarde van € 10 000.00 incl. BTW, incl. toestellen en plaatsing.

Badkamer- en toiletinrichting

Elke woning is voorzien van een complete sanitaire uitrusting van degelijke kwaliteit. Er wordt een badkamer voorzien bestaande uit een lavabomeubel, een spiegelpaneel met lichtpunt en een douche. Inbegrepen in de stelpost bijhorigheden: kraan en bad- of douchekop. In de toiletruimte wordt een hangtoilet voorzien, voor het gelijkvloers wordt ook een handenwasser met een koudwaterkraantje voorzien. De afwerking van het toilet is voorzien in gipskarton tot een hoogte van 1m20.

De prijs van de sanitaire voorzieningen op plan hebben een maximale handelswaarde van € 4 500.00 incl. BTW, incl. toestellen en plaatsing.

De sanitaire uitrusting is vrij te kiezen bij de leverancier. De plaatsing van de sanitaire toestellen voorzien in het basisbestek is inbegrepen. Indien de uiteindelijk gekozen toestellen bijkomende technische voorzieningen vergen (bijvoorbeeld inbouwen van inbouwkraanwerk), zal er een meerprijs overeenkomstig een prijs offerte aan de koper worden aangeboden.

De douchebak wordt standaard voorzien te plaatsen op de chape, dit betekent dat er een miniem hoogteverschil is van enkele centimeters met de vloer. Er kan gekozen worden om de douchebak gelijkliggend met de vloer te plaatsen, maar hiervoor zal een verrekening opgesteld worden voor de moeilijkere plaatsing.

3.7 Tablet- en wandbekledingen

De raamtabletten worden uitgevoerd in pleisterwerk voor zover deze niet beloopbaar zijn. Voor ramen tot op de vloer loopt de vloer afwerking door in de dagkant tot tegen het raam.

4 TECHNIEKEN

4.1 Sanitair, HVAC en brandbestrijding

Algemeen

De installatie wordt uitgevoerd door een gespecialiseerde firma en beantwoordt aan de vereisten van de maatschappij voor waterbedeling. Er worden individuele water- en gasmeters per wooneenheid voorzien door de nutsmaatschappij.

De aanvoerleidingen koud en warm water zijn uitgevoerd in kunststof buis of gelijkwaardig.

De keuze en opstelling kan, zolang de vordering der bouwwerken het toelaat en de wijziging technisch haalbaar is, aangepast worden. De afvoerleidingen zijn in PVC en/of PE. De warmwaterbereiding gebeurt met de gaswandketel van de centrale verwarming. De aanduiding van de sanitaire toestellen op de grondplannen is louter indicatief.



Bij de ingebruikname dient de koper de hardheid van het water te laten testen. Deze resultaten zullen aangeven of de plaatsing van een waterverzachter raadzaam is. Het initiatief en de kosten tot plaatsing van een dergelijk toestel zijn voor rekening van de koper.

Sanitair

Badkamer

- 1 aansluiting (warm en koud) voor bad of douche
- 1 aansluiting (warm en koud) voor badkamermeubel (enkel of dubbel)

Keuken

- 1 aansluiting (warm en koud) voor gootsteen
Vaatwasser wordt afgetakt van koud water aansluiting gootsteen

Toilet gelijkvloers

- 1 aansluiting (regenwater) voor ophangtoilet
- 1 aansluiting (koud) voor handwasbakje

Toilet verdieping

- 1 aansluiting (regenwater) voor ophangtoilet

Berging

- 1 aansluiting (koud) voor wasmachine
- 1 aansluiting (koud) voor warm water bereiding

Terras

- 1 aansluiting (regenwater) voor vorstvrije buitenkraan

Droogkasten kunnen niet aangesloten worden op een verluchtingssysteem en moeten dus van het condenserende type zijn.

Regenwaterrecuperatie

Conform de geldende regelgeving is regenwaterrecuperatie mogelijk. Hiervoor zal een onderwaterpomp geplaatst worden in de regenwaterput dewelke het buitenkraantje en de 2 toiletten zal voeden.

Verwarming

De verwarming is van het type vloerverwarming. De installatie wordt gestuurd door een kamerthermostaat met dag- en nachtregering, geplaatst in de leefruimte. Het totaal geïnstalleerd vermogen wordt bepaald door de installateur.

Er is vloerverwarming voorzien in de leefruimte, keuken en badkamer. Er worden geen verwarmingslussen voorzien in het toilet, berging, inkomhal en slaapkamers. Op vraag van de klant kan uiteraard ook daar vloerverwarming geplaatst worden, hiervoor zal MARKUS dan een voorstel tot verrekening opstellen.

Ventilatie

Het ventilatiesysteem D zal bepaald worden aan de hand van het EPB-verslag. Elke woning beschikt over een individueel systeem. Deze worden, indien mogelijk, voorzien in de berging op het gelijkvloers. Indien er leidingen door de woning dienen te verlopen, met uitzondering van de berging, zullen deze afgekast worden. Omwille van de EPB-normen zijn een aantal minimumvoorwaarden verplicht. Deze minimumvoorwaarden mogen in geen enkel geval overschreden worden omwille van andere keuzes van de klant. Indien de EPB-oplevering slechts een tijdelijke keuring kan afleveren omwille van nog niet uitgevoerde verplichtingen is de definitieve keuring ten laste van de koper en wordt deze kost reeds meegerekend bij de afrekening voor de oplevering van de woning.

4.2 Elektriciteit, branddetectie en alarmsystemen

Algemeen

De installatie van elektriciteit voldoet aan de wettelijke bepalingen, aan het Algemeen Reglement op Elektrische Installaties (AREI) aangevuld met de voorschriften van de stroomleverende maatschappij.



Voorzien per woning

De zekeringkast wordt, indien mogelijk, in de gelijkvloerse berging van de woning geplaatst. Voor elke woning is een afzonderlijke monofasige elektriciteitsmeter voorzien van 1x40A. Deze wordt opgesteld thv de locatie waar de nutsvoorzieningen de woning binnenkomen. De installatie zal gekeurd worden door een erkend keuringsorganisme. De installatie bevat geen verlichtingsarmaturen noch lampen. Leveren en plaatsen van de volgende lichtpunten, schakelaars en stopcontacten zijn voorzien:

(nacht)Hal

- Lichtpunten en schakelaars afhankelijk van de afmetingen van de hal (max. 2)

Leefruimte

- 1 dubbel stopcontact op plintheogte
- 4 enkele stopcontacten op plintheogte
- 2 lichtpunten met wisselschakeling indien nodig
- 1 TV-aansluiting
- 1 data-aansluiting
- 1 telefoonaansluiting
- 1 thermostaataansluiting

Keuken

- Stopcontacten voor oven, koelkast, kookplaat, dampkap, vaatwasser
- 1 dubbel stopcontact boven werkblad
- 1 voeding thv keukeneiland
- 1 lichtpunt met schakelaar

Berging gelijkvloers

- Stopcontacten voor wasmachine en droogkast (indien mogelijk)
- 1 dubbel stopcontact tbv teledistributie
- 1 lichtpunt met schakelaar
- 1 voeding voor de ventilatie
- 1 voeding voor verwarmingsketel
- Verdeelbord met automatische zekeringen, differentieelschakelaar(s)

Toilet

- 1 lichtpunt met schakelaar

Badkamer

- 1 dubbel stopcontact aan lavabomeubel
- 1 enkel stopcontact op plintheogte
- 1 lichtpunt met schakelaar
- 1 voeding om de verlichting boven de spiegel te bedienen met schakelaar

Slaapkamer 1

- 1 lichtpunt met 1 schakelaar
- 2 enkele stopcontacten op plintheogte
- 1 dubbel stopcontact op plintheogte
- 1 TV-aansluiting

Slaapkamer 2 en 3

- 1 lichtpunt met 1 schakelaar
- 3 enkele stopcontacten op plintheogte

Berging verdieping

- 1 lichtpunt met schakelaar

Terras

- 1 lichtpunt met binnen schakelaar
- 1 enkele stopcontact spatwaterdicht op plintheogte

Deze opsomming geldt als voorbeeld voor een type woning, indien men hier wenst af te wijken zal er een verrekening opgemaakt worden. Het is niet mogelijk om de voorziene dubbele stopcontacten te ontubbelen.



PV-panelen

Per woning wordt er voorzien in een minimaal aantal PV-panelen ten behoeve van de opgelegde EPB-norm. Deze PV-panelen zullen een gedeelte van het elektrisch huishoudelijk verbruik dekken. Ze worden geplaatst op het plat dak, de omvormer zal geplaatst worden ter hoogte van de zekeringkast, indien technisch mogelijk.

De klant kan er voor kiezen om te voorzien in extra PV-panelen opdat er een grotere dekking van het elektrisch verbruik gewaarborgd wordt. Hiervoor zal dan een verrekening opgesteld worden.

4.3 Liften

Niet van toepassing voor dit project.

5 DECORATIEVE WERKEN

5.1 Binnenschilderwerken en behangwerken

Er zijn geen schilder- en behangwerken voorzien in de woningen, deze zullen schilder klaar afgewerkt worden. Dit wil zeggen 'klaar voor de schilder': de schilder dient te zorgen voor het voorbereiden van de ondergrond (schuren en plamuren). Het is aangeraden om niet onmiddellijk te schilderen, omwille van het bouwvocht dat we nog in de wanden kunnen terugvinden. Het is ook sterk aangeraden om een scheuroverbruggende verf of behang te gebruiken.

5.2 Buitenschilderwerken

Er zijn geen buitenschilderwerken voorzien.

6 OMGEVINGSAANLEG

6.1 Buitenverhardingen

MARKUS voorziet ter plaatse van de verhardingen, zoals weergegeven op het inplantingsplan, een fundering van 20cm mengpuin en deze wordt afgewerkt met een laagje blauwe kiezel. De aanleg van de uiteindelijke verharding maakt geen deel uit van deze overeenkomst.

Voor het terras aan de achtergevel wordt een afwerking in betonstraatstenen voorzien 20/20/6 antraciet.

Aangezien de oppervlakte van de niet-waterdoorlatende verhardingen op het perceel, in relatie staat met de capaciteit van de voorzieningen voor het infiltreren en/of bufferen van het opgevangen hemelwater, mogen de kopers in geen geval verharde oppervlakte bijmaken, tenzij deze waterdoorlatend is en op voorwaarde dat dit niet indruist tegen de bouwvoorschriften en de stedenbouwkundige vergunning.

6.2 Buitenconstructies en afsluitingen

Er wordt een draadafsluiting voorzien op de perceelgrens tussen de nieuw te bouwen woningen. De draadafsluiting heeft een bovenbuis en onderaan een betonplaatje en is 1m80 hoog en zal geplaatst worden vanaf de achtergevel tot de achterste perceelgrens.

6.3 Buitenmeubilair en uitrustingselementen

Niets voorzien voor dit project.

6.4 Groenaanleg- en onderhoud

Voor de groenaanleg is er voorzien om in de tuin en voortuin grasmatten door bezaaiing aan te leggen.

7 BIJZONDERE VOORWAARDEN

7.1 Nutsvoorzieningen

Elke woning wordt aangesloten op individuele meters voor gas, elektriciteit, water, riolering en teledistributie. De individuele aansluitingen van alle nutsvoorzieningen en het plaatsen van de meters worden uitgevoerd in



opdracht van MARKUS, maar ten laste van de kopers, alsook alle andere kosten, zoals huur, verbruik, vast recht enz.

De kosten voor aansluiting van de nutsvoorzieningen zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs en zal MARKUS doorrekenen aan de koper na plaatsing van de meters.

7.2 Keuze van leveranciers, onderaannemers en bouwmaterialen

De keuze van de afwerking zoals hierboven uitvoerig beschreven dient te gebeuren bij de leveranciers of onderaannemers aangewezen door MARKUS. Het is niet mogelijk om een andere leverancier of onderaannemer te kiezen. Na ondertekening van de verkoopovereenkomst ontvangt de koper een uitnodiging om zijn keuzes te maken. De koper neemt zelf contact op met de voorgestelde leveranciers of toonzalen om zijn keuzes te maken uit het standaardpakket. Een definitieve keuze dient te gebeuren binnen de 30 dagen na ontvangst van deze uitnodiging. Indien de keuzes niet binnen de gestelde termijn gebeuren, kan de contractuele uitvoeringstermijn verlengd worden.

Keuzes binnen het standaardpakket geven geen aanleiding tot verrekeningen, tenzij er voor bepaalde varianten een meerkost bepaald wordt. Elke koper heeft recht op een overleg met een medewerker van MARKUS om zijn keuzes vast te leggen in een lijst die door beide partijen ondertekend wordt. Deze ondertekende lijst, inclusief fee voor kopersbegeleiding door de aannemer/leverancier, wordt door MARKUS overgemaakt aan de aannemer, die zal zorgen voor een afwerking van het appartement volgens de wensen van de koper. Eventuele meerprijzen worden door MARKUS aan de koper gefactureerd.

De basis voor de kostenberekening zijn de voorziene bedragen per onderdeel zoals vermeld in de lijst van basisafwerkingen en de hoeveelheden voortvloeiend uit de verkoopplannen. De budgetten per appartement dienen volledig aangewend te worden.

Kosten:

- vastleggen keuzes door koper 2-malig => geen fee
- vastleggen keuzes buiten standaardpakket => geen fee, te verrekenen in meerprijs
- bijkomend advies + wijziging plannen door medewerker MARKUS/interieurarchitect => 100€/u incl. BTW => deze kosten worden door MARKUS afgerekend met de koper

7.3 Wijzigingen

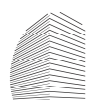
Eventuele wijzigingen (min- en/of meerwerken) kunnen enkel uitgevoerd worden na voorafgaandelijk akkoord aangaande de kostprijs van deze wijzigingen. Door een belangrijke wijziging aan te brengen ziet de koper af van zijn afgesproken opleveringsdatum. MARKUS behoudt zich het recht om wijzigingen te verbieden waarvan hij oordeelt dat deze ongeschikt zijn om aan de voorziene werken te worden toegevoegd, hetzij wat de vorm en afmetingen betreft, hetzij wat de natuur van de materialen betreft, hetzij in gelijk welk ander opzicht.

Er kunnen wijzigingen aangebracht worden bij de uitvoering der werken. Deze zijn van toepassing op de afwerking van de verschillende appartementen. Het staat de koper vrij om aanpassingen te vragen en keuzes te maken voor de afwerking buiten het aangeboden standaardpakket, in zo verre dat :

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

Wijzigingen zijn pas van kracht na een schriftelijke bevestiging ervan tussen de verschillende partijen onderling (aannemer – projectontwikkelaar – architect) en moeten beslist worden binnen de termijn gesteld door MARKUS, na overleg met de aannemer.

De koper zal zijn lijst met gewenste wijzigingen bespreken met een medewerker van MARKUS, die de haalbaarheid van de wijzigingen zal nagaan met de aannemer, de architect en de ingenieur technieken. Na het doorgeven van de wijzigingen van de koper aan MARKUS op basis van een schetsplan, zal deze een aangepast plan (incl. HVAC en elektriciteit) en het totaalbedrag van de verrekening overmaken aan de koper ter goedkeuring. De door beide partijen ondertekende plannen en verrekening worden vervolgens door MARKUS doorgegeven aan de aannemer, die het appartement zal afwerken volgens de wensen van de klant.



Meerprijzen worden door MARKUS aan de koper gefactureerd. De basis voor de kostenberekening zijn de voorziene bedragen per onderdeel zoals vermeld in de lijst van basisafwerkingen en de hoeveelheden voortvloeiend uit de verkoopplannen.

Indien binnen de veertien dagen na het overhandigen van aangepaste plannen en verrekening aan de koper geen akkoord is ontvangen over de voorgestelde wijzigingen, wordt het appartement afgewerkt volgens het standaardpakket. Eens de aangepaste plannen en verrekening door beide partijen zijn ondertekend, zal MARKUS geen nieuwe wijzigingen of aanvullingen meer aanvaarden.

Op grote veranderingswerken zal een meerprijs aangerekend worden voor de vergoeding van erelonen, administratie, uitvoerings- en coördinatiekosten. Hiervoor wordt op voorhand een kostprijsraming voorgelegd aan de koper, die zijn akkoord voor uitvoering moet geven.

Om de werforganisatie niet te verstoren en om verantwoordelijkheidsproblemen te vermijden zullen enkel aannemers die door MARKUS zijn aangeduid wijzigingen of meerwerken mogen uitvoeren. Het is de koper niet toegelaten rechtstreeks contact op te nemen met de uitvoerders van MARKUS en aanduidingen of aanwijzingen aan hen te geven. Alle informatie dient aan MARKUS te worden meegedeeld. Bij gebrek hieraan zal de koper verantwoordelijk zijn voor de eventuele schade hierdoor veroorzaakt.

MARKUS behoudt zich steeds het recht om aanpassingen of wijzigingen aan te brengen daar waar hij dit nodig of nuttig acht, zowel wat betreft de gebruikte materialen als inzake de in uitvoering gebrachte werken, zolang de kwaliteit van deze materialen niet lager is dan de voorziene en de waarde van het gehele werk hierdoor niet vermindert. Wanneer de beschreven materialen niet tijdig kunnen geleverd worden door overmacht, door vereisten van de architect (esthetiek, constructieve onverenigbaarheid met andere materialen, enz ...) of om andere gegronde redenen, kunnen de verkoper en de architect sommige materialen vervangen door gelijkwaardige materialen voor zover dit geen waardevermindering met zich mee brengt.

7.4 Afmetingen en plannen

De bruto oppervlakten van de appartementen worden opgemeten volgens het geldend opmetingssysteem, nl. vanaf de buitenkant van de buitenmuur of desgevallend (tussen 2 appartementen) vanaf de as van de scheidingsmuur. De oppervlakten van wanden, trappen, en installatieschachten behoren tot de bruto oppervlakte. Het eventuele verschil tussen de opgegeven oppervlakte en de werkelijke oppervlakte, al is deze groter dan 1/20ste, wordt beschouwd als toleranties die geen enkele gelegenheid tot klacht, voor welke vergoeding dan ook, rechtvaardigen. MARKUS wijst er op dat het meubilair of welke uitrusting dan ook, dewelke vermeld staan op de plannen en illustraties, niet inbegrepen zijn in de prijs en alleen vermeld staan ter informatieve titel. De afmetingen en de inplanting van de structurele elementen worden bepaald door de raadgevende ingenieur, die de stabiliteitsplannen opmaakt. Zichtbare balken en kolommen zullen als normaal worden beschouwd, evenals sommige leidingen, al dan niet vermeld op de plannen.

7.5 Documenten

Bouwplannen, lastenboek, stabiliteitsstudie en detailplannen vullen elkaar aan voor de technische zijde. De verkoopovereenkomst, verkooplastenboek en -plannen vullen elkaar aan. Indien er zich tegenstrijdigheden voordoen dan gelden de documenten in de volgorde zoals hierboven vermeld. Werken die niet expliciet vermeld staan in voorgaande beschrijving zijn niet in de verkoopsom inbegrepen.

7.6 Erelonen architect – ingenieur – veiligheidscoördinator – EPB-verslaggever

De erelonen van de architect, ingenieur, veiligheidscoördinator en EPB-verslaggever, welke aangesteld werden door MARKUS, zijn inbegrepen in de verkoopprijs. Indien de koper echter zou overgaan tot grondige wijzigingen aan de plannen in zoverre mogelijk en toegestaan, kan hiervoor een supplementair ereloon gevraagd worden. Erelonen verbonden aan de tussenkomst van een aangestelde door de koper, dus anderen dan de hier vermelde architect en ingenieur, zijn ten financiële laste van de koper. MARKUS stelt een veiligheidscoördinator aan met opdracht tot coördinatie van de veiligheid zowel tijdens ontwerpfase als tijdens uitvoering van het bouwproject. Hij staat tevens in voor de opmaak van het postinterventiedossier. Een EPB-verslaggever doet de nodige berekeningen en levert het energieprestatiecertificaat af.



7.7 Klachten

In geval van slecht weer, vorst of andere omstandigheden behoudt MARKUS het recht de werken te onderbreken zonder dat de kopers hiertegen beroep kunnen aantekenen. Eventuele klachten in verband met de uitvoering van de werken moeten gebeuren voor de in ontvangst name van het appartement. Eventuele onzichtbare gebreken worden gedekt in de 10-jarige aansprakelijkheid welke een aanvang neemt bij de voorlopige oplevering.

7.8 Toegang tot de werf

De koper zal slechts toegang hebben tot de bouwwerf mits voorafgaandelijk akkoord en voor zover hij begeleid is door een medewerker van MARKUS. Dit kan slechts na afspraak, en dit op uitsluitend risico en gevaar van de koper, zonder enig mogelijk verhaal tegenover MARKUS. Om organisatorische redenen zal per koper één werfbezoek voorzien worden.

7.9 Verzekering - Risico - Aansprakelijkheid

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

7.10 Wet Breyne

Tenzij anders overeengekomen zal de verkoper een bankwaarborg ten bedrage van 100% van de bouw prijs stellen. Aan alle wettelijke verplichtingen volgens de wet Breyne wordt voldaan. De verbintenis van de borg wordt vrijgegeven bij de voorlopige oplevering.

7.11 Zetting van het gebouw

De krimp- en zettingsbarsten, die de stabiliteit niet in het gedrag brengen en die kunnen voorkomen door de normale zetting van het gebouw en de normale krimp van materialen, zijn geen gebrek en vallen niet onder de verantwoordelijkheid van de verkoper, de architect of de ingenieur.

7.12 Opkuis

De woningen worden voor de voorlopige oplevering opgekuist met verwijdering van alle puin en bouwafval. Stof en vuil zijn echter inherent aan een werf. Om de woning te kunnen betreden zal de koper (op eigen kosten) een grondige opkuis moeten uitvoeren. De eventuele kosten voor verwarming/droging van de woning voor de voorlopige oplevering, indien deze als doel hebben het drogen van de lokalen te bevorderen, zijn niet inbegrepen en ten laste van de kopers.

7.13 Aanvaarding

De sleutel wordt pas overhandigd aan de koper na aanvaarding van de voorlopige oplevering en volledige betaling inclusief alle meerwerken. Het betrekken van de woning geldt als aanvaarding.

Na de verkoop dient de koper aan de verkoper, zijn afgevaardigden, aannemers steeds toegang te verlenen tot zijn kavel om nog eventuele werken of controles uit te voeren tijdens de normale werkuren. De uitvoering van de resterende punten van de aanvaarding is niet tijdsgebonden. De verkoper heeft het recht deze punten samen met de andere kavels op te lossen.

Vanaf het moment dat de koper zijn kavel ter beschikking krijgt van de verkoper, is de koper hiervoor integraal verantwoordelijk, ook ten opzichte van derden en dient hij zijn kavel als een goede huisvader te beheren. De verkoper zal ervoor zorgen dat de koper zijn kavel kan bereiken. Gezien er nog werken in de gemeenschappelijke



delen aan de gang kunnen zijn en in de naburige kavels, zal de koper de hiermee gepaard gaande hinder moeten aanvaarden. De koper zal zich aan het werfreglement dienen te houden.

7.14 Tot slot

Dit document is met zorg samengesteld uit de tot op heden beschikbare gegevens en tekeningen van de architect. Definitieve maatvoering is nog niet exact vast te leggen. Het blijft altijd mogelijk dat er tijdens de verdere voorbereiding en/of de uitvoering van het project wijzigingen worden aangebracht die noodzakelijk dan wel wenselijk blijken. Deze wijzigingen zullen geen afbreuk doen aan de kwaliteit van de appartementen.

De afgebeelde meubileringen, vestiaire-uitrustingen, wasmachines e.a. zijn louter illustratief en niet inbegrepen in de verkoopsom. Ze werden wel op schaal getekend en geven dus een goede indicatie van de mogelijkheden.

De 3D-beelden die deel uitmaken van de publiciteitscampagne van deze residentie geven een zogenoemde "artist's impression" weer en zijn in een vroegtijdig stadium vervaardigd. Het kan dus voorkomen dat er kleine verschillen zijn tussen tekeningen en daadwerkelijke uitvoering. Aan de eventuele verschillen kunnen geen rechten worden ontleend.

Dit document maakt in zijn geheel deel uit van de verkoopovereenkomst.

