

## > VERKOOPSBESCHRIJVING

---

Verkoper	<b>Immo RB</b> , De Hoeve 54, 3550 Heusden-Zolder
Betreft	<b>Appartementen en garages</b> , Inakker - Dorpstraat, 3550 Heusden-Zolder
Architect	<b>Q-BUS Architectenbureau bvba</b> , G. Gezellelaan 70/1, 3550 Heusden-Zolder

## Gesloten ruwbouw

---

### 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, funderingen, rioleringsbuizen en –putten. Waar nodig wordt het terrein rond het gebouw op het gepaste niveau gebracht, volgens de aanduidingen op de plannen.

Rondom de kelder wordt aangevuld met zuivere grond of zand; waar verhardingen voorzien zijn rond het gebouw, gebeurt de aanvulling met zand of gestabiliseerd zand.

Ter plaatse van groene onverharde zones, wordt gerecupereerde of aangevoerde teelaarde verspreid. Overtollige grond wordt afgevoerd, conform de geldende reglementering.

### Stabiliteit en structurele elementen

Vóór aanvang van de werken, wordt een diepsondering uitgevoerd door een gespecialiseerde firma, die inzicht zal verschaffen in de plaatselijke grondweerstand. Op basis hiervan wordt het funderingsconcept door een stabiliteits-ingenieur bepaald.

De kelder wordt uitgevoerd als een waterdichte kuip: de vloer en de buitenwanden zijn in gewapend beton; de binnenwanden worden gemetseld in grijze betonblokken. De waterdichte aansluiting tussen de betonnen vloer en de betonnen buitenwanden, wordt o.a. verwezenlijkt door stalen kimplaten. De betonvloer van de kelder wordt glad afgewerkt. Lichte scheurvorming in de betonnen vloeren en wanden, ten gevolge van het drogingsproces (krimp) van beton, wordt als normaal beschouwd, tenzij hierdoor het functioneel gebruik van de kelder in het gedrang komt, wegens waterinfiltratie en/of stabiliteitsproblemen.

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

De fundering, stalen liggers, kolommen, betonbalken, ter plaatse gewapende betonvloeren en alle andere structurele elementen, worden berekend door een stabiliteitsingenieur en uitgevoerd, conform zijn/haar plannen en berekeningsnota's. Welfsels worden geselecteerd, volgens de overspanningstabellen van de welfselfabrikant.

## Gevelvlakken

De gevels worden opgetrokken als spouwmuur met binnenspouwblad, thermische isolatie en een buitenspouwblad in gevelbaksteen; plaatselijk wordt de gevelbekleding uitgevoerd in zink, natuursteen of een ander esthetisch verantwoord en duurzaam gevelmateriaal.

Behalve eventueel bij gevelopeningen voor sectionaalpoorten, waar het gevelmetselwerk mogelijk rechtstreeks wordt opgevangen door een achterliggende ter plaatse gegoten betonbalk, zullen boven alle gevelopeningen in gemetselde gevelvlakken, roestwerend behandelde stalen lateien toegepast worden, die toelaten dat de spouwisolatie kan doorlopen tot aan de raam- of deuraanslag. Mogelijke uitvoeringsvarianten zijn stalen lateien in warmgewalste L-profielen, geprefabriceerde lateien in geplooid staal of metselwerkconsoles, gemonteerd tegen de achterliggende betonbalk, die via ophangbeugels tussen vertikaal geplaatste gevelstenen (strekkenlaag) het gevelmetselwerk opvangen. In het laatste geval is vrijwel niets zichtbaar van het ophangstelsel; in de andere gevallen zal hoogstens de onderzijde ervan zichtbaar zijn,

Aan de onderzijde van gemetselde gevels en boven gevelopeningen of andere elementen, die de spouw horizontaal onderbreken, worden waterkerende lagen in versterkte kunststof ingewerkt, die het doorslaand spouwwater naar buiten afleiden via openblijvende stootvoegen.

Bij aansluitingen van vlakke of hellende dakbedekkingen tegen gevelmetselwerk, worden loden slabben voorzien. De zichtbaar blijvende delen van de loden slabben mogen door de kopers/bewoners niet verwijderd of ingekort worden; functionaliteit primeert op esthetiek.

Alle raam- en deurdorpels op vloerniveau en de dorpels in gemetselde gevelvlakken, worden uitgevoerd in arduin; raamdorpels in niet-gemetselde gevelvlakken kunnen uitgevoerd zijn in aluminium, al of niet deel uitmakend van het buitenschrijnwerk.

Het gevelmetselwerk wordt gevoegd met traditionele grijze voegmortel. Volgens de beslissing van de verkoper of de architect, wordt er eventueel gevoegd met een geprefabriceerde voegmortel, in dezelfde kleurtoon als de gevelsteen (niet noodzakelijk identiek dezelfde kleur, maar wel passend bij de gevelsteen).

De aansluiting tussen het buitenschrijnwerk en (gemetselde) gevelvlakken, wordt afgewerkt met een elastisch blijvende kitvoeg in een passende kleur.

## Binnenmetselwerk

De metselwerkwallen in de kelder worden uitgevoerd in zichtbaarblijvende grijze betonblokken met volle voeg.

Andere niet-woningscheidende binnenwallen vanaf het gelijkvloers, worden uitgevoerd in snelbouwbaksteen.

Woningscheidende wallen worden ofwel uitgevoerd als ontdubbelde wand in zware of halfzware blokken met tussenvoeging van een zacht veerkrachtig isolatiemateriaal, ofwel als betonwand in combinatie met een akoestisch geïsoleerde voorzetwand.

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

## Buitenschrijnwerk

De buitendeuren van het appartementsgebouw, zijn in gemoffelde aluminiumprofielen met thermische onderbreking. De buitenramen zijn in PVC van het merk Schüco met vijfkamersysteem en zorgen voor een uitstekende isolatie en grote stabiliteit versterkt met roestvrij metaal, en voldoen aan de strengste normering, (betere K-waarde dan aluminium). vast of opendraaiend, draaikip- of openschuivend, volgens de plannen, en voorzien van dubbele isolerende beglazing en het nodige beslag. De buitendeuren, die uitgeven op de gemeenschappelijke delen, zijn voorzien van een elektrisch slot voor de automatische opening met videofoon.

Naargelang de EPB-vereisten m.b.t. de verplichte ventilatie, zullen bepaalde ramen voorzien worden van klepventilatioorosters, geïntegreerd bovenaan in de beglazing of minder zichtbaar gemonteerd op de bovenzijde van de raamkaders.

Alle beslag heeft een standaardbeveiliging tegen inbraak: de private buitendeuren van de appartementen van het gelijkvloers en de 1<sup>ste</sup> verdieping, uitgevend op een tuin, balkon of dakterras, zijn voorzien van een driepuntssluiting en veiligheids-profielcilinders; de ramen van de gelijkvloerse appartementen en minstens de ramen van de appartementen op de 1<sup>ste</sup> verdieping, uitgevend op een vlak dak, daktuin, balkon of dakterras, hebben afsluitbare raamkrukken.

Indien een verkoops-compromis getekend is, vóór de bestelling van het buitenschrijnwerk, kan (tegen meerprijs) veiligheidsbeglazing en/of akoestische beglazing voorzien worden, waarbij het binnenste glasblad gelaagd is d.m.v. twee of méér PVB-films.

## Hellende daken

De constructie van de hellende daken, bestaat uit timmerhout, dat schimmel- en insectenwerend behandeld is. Hierop wordt een onderdak aangebracht in cementgebonden vezelplaat of een mandragende dampdoorlatende onderdakfolie en vervolgens respectievelijk houten tengellaten en panlatten.

Volgens de beslissing van de verkoper of de architect, kan geopteerd worden, voor toepassing van geprefabriceerde houten spanten i.p.v. traditioneel timmerwerk van sporen of gordingen met kepers; in dat geval zullen berekeningsnota's van de spanten afgeleverd worden door de fabrikant van de préfab-spanten.

De dakbedekking van de hellende daken bestaat uit betonnen dakpannen of dakpannen in gebakken aarde met bijhorende hulpstukken. Plaatselijk kan zinken dakbedekking of leienbekleding toegepast worden voor de waterdichte afwerking van dak-uitbouwen.

De thermische dakisolatie in minerale wol, wordt geplaatst tussen de dakstructuur en zal aansluiten tegen de onderzijde van het onderdak. Aan de warme zijde van de isolatie wordt een dampscherm aangebracht.

De dakgoten en regenwaterafvoerbuizen zijn in zink.

Dakranden en dakoversteken worden bekleed met esthetische, duurzame en onderhoudsarme afwerkingmaterialen (planchetten, plaatmateriaal, ...).

## Vlakke daken, dakterrassen en groendaken

Na het aanbrengen van een hellingschape of –beton op de draagvloeren van vlakke daken, dakterrassen en groendaken, wordt hierop een waterdichte opbouw aangebracht, bestaande uit een dampscherm+thermische dakisolatie (boven verwarmde ruimtes) en een tweelaagse bitumineuze dakbedekking in gemodificeerde (verbeterde) bitumen.

Bij niet-geballaste dakbedekkingen zal de thermische isolatie bestaan uit minerale wol, polystyreen- of polyurethaanplaten, en wordt de volledige dakopbouw verkleefd; de toplaag van de waterdichte dakbedekking is hier voorzien van leischilfers of zal alleszins goed bestand zijn tegen de invloed van UV-straling.

Bij geballaste daksystemen (grindlaag, terrastegels, groendaken) zal de dakopbouw ofwel losliggend ofwel verkleefd zijn. De toplaag wordt beschermd tegen de invloed van UV-straling, door de bovenliggende dakballast. Bij groendaken worden wortelvaste toplagen toegepast.

Voor de thermische isolatie van dakterrassen en groendaken zullen drukvaste isolatieplaten in polystyreen of polyurethaan aangebracht worden.

Bij grindbelasting wordt eventueel gebruik gemaakt van isolatieplaten in minerale wol, die enkel beloopbaar zijn voor het normaal onderhoud van het dak.

## **Balkonnen en dakterrassen**

De balkonnen worden uitgevoerd in architectonisch beton. De vloerafwerking van de balkonnen maakt deel uit van het geprefabriceerde element of wordt als privatieve afwerking uitgevoerd, met decoratieve betontegels op tegel dragers of mortelzakjes, geplaatst op de waterdichte bedekking. In de voorgevel worden de relingen uitgevoerd in gesloten panelen uit plexiglas of gelaagd glas0

De balkonrelingen worden uitgevoerd in gemoffeld staal, volgens de configuratie, aangegeven op de plannen. De kleur van de relingen wordt gekozen door de verkoper of architect, in functie van het esthetisch geheel van het gebouw.

Dakterrassen zullen meestal niet in geprefabriceerd beton zijn uitgevoerd; ze maken deel uit van de gewone constructie, die ter plaatse wordt opgebouwd. Rondom worden ofwel relingen voorzien, conform hogerstaande beschrijving, ofwel borstweringen in metselwerk, afgedekt met een arduinen deksteen.

De scheiding tussen aanpalende balkonnen en dakterrassen van verschillende eigenaars, wordt uitgevoerd in gevelsteen en/of ondoorzichtige glazen panelen, die geheel of gedeeltelijk zijn gevat in gemoffelde staalprofielen.

## **Gelijkvloerse en 1<sup>ste</sup> verdiep privatieve tuinen en/of terrassen**

De privatieve tuinen en/of terrassen worden begrensd door een fysieke afsluiting; tussen aanpalende eigendommen wordt een scheiding voorzien in gevelsteen of ondoorzichtige glazen panelen, geheel of gedeeltelijk gevat in gemoffelde aluminiumprofielen of een geplastificeerde draadafsluiting. In het laatste geval, zal de afsluiting tussen aanpalende eigendommen, voorzien worden van een rotvast weefsel, dat het doorzicht verhindert, in afwachting van eventuele begroeiing met klimop e.d. (beplanting door de koper aan te brengen).

De gelijkvloerse privatieve buitenruimten worden opgesplitst in twee delen: tegen het gebouw wordt een verhard gedeelte in decoratieve betontegels of -klinkers voorzien; het resterende deel van de gelijkvloerse privatieve terrassen wordt beschouwd als tuin. Aanleg van tuinzone en daktuin is door de koper aan te brengen. Een gelakt metalen poortje geeft toegang tot de achterliggende tuinzone.

## Thermische isolatie

---

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 koude-bruggen 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 draagvoeren), zal de eerste metsellaag onder opgaande gevels en dakranden boven dakterrassen en vlakke daken eveneens in dit drukvast isolerend materiaal voorzien worden.

Balkonnen of andere buiten het gevelvlak komende elementen, worden thermisch onderbroken, ter hoogte van de geïsoleerde spouw van de spouwmuur. 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 appartementen hebben een E-peil, lager/beter dan 100.

## Ventilatie

---

Kelderlokalen, gelegen tegen de buitenzijde van de kelder, worden statisch geventileerd via T-stukken in kunststof, afgewerkt met een buitenrooster in kunststof of metaal, en een kunststof binnenrooster, voorzien van insectenwerend gaas. Ingesloten kelders worden verlucht via de gemeenschappelijke gangen.

Alle bovengrondse ruimtes zonder ramen en alle keukens, berg ruimtes, badkamers en aparte toiletruimtes, worden in principe statisch verlucht via verticale geprefabriceerde verluchtingskanalen, die bovendaks uitmonden en afgedekt worden door een deksteen of afdekkap. De verselucht-toevoer gebeurt in principe via raamventilatioerosters van leefruimtes en slaapkamers en zal via doorgangsoeningen of spleten onder de binnendeuren naar de zogenaamde “natte” lokalen geleid worden, die via de verticale ventilatiekanalen in onderdruk staan en de motor zijn van dit natuurlijke ventilatie-systeem.

De verkoper of architect kunnen beslissen om bepaalde lokalen mechanisch te ventileren, d.m.v. elektrische buisventilatoren, al of niet gekoppeld op de elektrische verlichting.

## Akoestische isolatie

---

### Akoestische luchtgeluids-isolatie van draagvloeren

De woningscheidende draagvloeren worden uitgevoerd in massief beton, ter vermindering van de verticale overdracht van luchtgeluid.

### **Akoestische contactgeluidsisolatie in de vloeropbouw**

In alle vloeren van appartementen, ook bij de gelijkvloerse appartementen, wordt op de (uitgevulde) draagvloer over de volledige oppervlakte een isolatie-laag tegen contactgeluid voorzien van klasse 1a (beste klasse). Rondom tegen de wanden en bij vloerdoorgangen wordt van op de horizontale contactgeluidisolatie een verticale randisolatie voorzien, die pas wordt afgesneden (gelijk met de bovenzijde van de vloerafwerking), zodra de vloeren volledig afgewerkt zijn (dus inclusief voegafwerking tegelvoeren). Vervolgens worden alle vloerplinten zwevend geplaatst, dus los van de vloer, met een kitvoeg tussen de plinten en de vloer.

### **Akoestische isolatie van woningscheidende wanden**

In combinatie met de akoestische maatregelen bij vloeren, worden de woningscheidende wanden tussen appartementen uitgevoerd, conform de basis-comforteisen van de geldende akoestische norm. Ofwel worden ontdubbelde gemetselde wanden in halfzware of zware blokken voorzien, met tussenvoeging van een zacht veerkrachtig isolatiemateriaal, ofwel wordt het principe toegepast van een massieve betonnen scheidingswand in combinatie van een lichte akoestische voorzetwand. Beide principes kunnen door elkaar toegepast worden in hetzelfde gebouw.

### **Andere akoestische maatregelen, ter bevordering van het basiscomfort**

De koper mag evenmin werken uitvoeren of geluidsproducerende toestellen zodanig tegen wanden monteren, waardoor het effect van de akoestische isolatie teniet gedaan wordt. Eventuele deurbelzoekers, analoge klokken met geluid, inbouwluidsprekers e.d. zullen zo flexibel mogelijk gemonteerd of akoestisch los ingebouwd worden.

Ophangtoiletten worden gemonteerd met de standaard-beschikbare middelen voor verbeterd akoestisch comfort.

Bij toepassing van geprefabriceerde ventilatie-, dampkapafvoer- droogkastafvoer- en rookgasafvoerkanalen, worden op dezelfde woonlaag volledig aparte kanalen toegepast voor aanpalende appartementen; in verticale zin worden de kanalen ofwel geshunt, d.w.z. dat het vertrekkende individuele ventilatiekanaal telkens minstens één verdieping overslaat, vooraleer in het verticale hoofdkanaal uit te monden, ofwel gaan ze rechtstreeks doorheen het dak (bijvoorbeeld bij de bovenste appartementen).

Desondanks is het niet te vermijden dat er een beperkt geluid waarneembaar is tussen appartementen, via de uitmondingen van de geprefabriceerde kanalen.

### **Invloed van het gedrag, leefgewoonten en materiaalkeuzes van bewoners**

Het gedrag en de leefgewoonten van bewoners kunnen een negatief of positief effect hebben op het ervaren van het akoestisch comfort door andere bewoners.

Ondanks alle genomen constructieve maatregelen, kan niet vermeden worden dat er enig geluid hoorbaar is in de appartementen, afkomstig van andere appartementen: er wordt immers gestreefd naar een akoestisch basis-comfort.

Vloerafwerkingsmaterialen, die de normale vloeropbouw onmogelijk maken, zijn niet toegelaten, noch het aanbrengen van leidingen of andere constructies in de vloeropbouw, die de continuïteit van de contactgeluidsisolatie onderbreekt of een andere negatieve invloed heeft op de contactgeluidsisolatie.

## Afwerking van de gemeenschappelijke delen

### Gemeenschappelijke kelderruimte (gangen, traphal, tellerlokalen, doorritten enz...)

De betonvloer van de kelder heeft een gladde afwerking; hij wordt tijdens het uithardingsproces, volgend op de stortfase van het beton, gepolierd en voorzien van een curing-compound tegen snelle uitdroging. Nadien en door het gebruik, kunnen vlekken op de betonvloer ontstaan, die o.a. het gevolg zijn van het verdwijnen van de curing-compound; dit heeft geen nadelige invloed op de functionaliteit van de gepolierde vloer, aangezien deze beschermlaag enkel een functie heeft tijdens het uitdrogen van de versgestorte en gepolierde betonvloer.

De kelderwanden zijn in beton en in zichtbaarblijvend grijs metselwerk, dat met traditionele grijze voegmortel vol wordt gevoegd. Het plafond bestaat uit zichtbaarblijvende betonnen welfsels of breedvloerplaten; alle voorkomende stalen liggers in de kelder zijn voorzien van een roestwerende menie.

De kelderbinnendeuren zijn vlakke standaard-schilderdeuren, die nadien door de vereniging van eigenaars geschilderd kunnen worden om esthetische redenen, maar op technisch vlak evenzeer ongeschilderd kunnen blijven.

De deuren worden brandwerend en zelfsluitend uitgevoerd, indien dit vereist wordt.

Alle leidingen in de kelder zijn in opbouw en dus zichtbaarblijvend aangebracht. De verlichtingsarmaturen zijn overal gemonteerd.

De ondergrondse parkeergarage is toegankelijk via een afrit in betonklinkers en een gemotoriseerde sectionaalpoort, die d.m.v. een afstandsbediening kan geopend en gesloten worden; de afstandsbediening kan, tegen meerprijs, eventueel gecombineerd worden met een automatisatie van de privé-garagepoort.

De trap tussen de kelder en het gelijkvloers is in beton, afgewerkt met grijze of beige keramische tegels..

Aan één zijde van de trap wordt een gelakte ronde stalen handgreep voorzien.

### Gemeenschappelijk inkomgedeelte

De vloer van het inkomsas is voorzien in slijtvaste en gemakkelijk te onderhouden natuursteentegels, type Jura-marmer "Graublau" of gelijkwaardig, met bijhorende vloerplinten. In het inkomsas wordt een vuilwerende vloermat geïntegreerd in de vloer.

De wanden en plafonds worden gepleisterd en geschilderd.

Naargelang de voorschriften van "De Post" en het aantal appartementen, dat uitgaat op de gemeenschappelijke inkom, worden de brievenbussen ofwel voorzien in het inkomsas, ofwel aan de buitenzijde van het gebouw, bij de inkomdeur of aan de straat.

De brievenbussen zijn uitgevoerd in gelakt metaal, de naam van de bijhorende bewoner kan op een eenvoudige aanpasbare wijze aangebracht worden.

Zeker als de brievenbussen in het inkomsas geplaatst worden, zullen geen brievenbuskleppen voorzien zijn; bij montage tegen of in de muur van het inkomsas, zal er geen rechtstreekse verbinding zijn met de binnenmuur van de aanpalende slaapkamer. Per gemeenschappelijke ingang, worden de individuele brievenbussen gegroepeerd in een esthetisch geheel.

## Trappenhuis en traphal van de bovengrondse verdiepingen

De vloeren in de traphal(len)/gang(en) en de traptreden en tegentreden in de trappenhuisen, zijn uitgevoerd in natuursteen, type Jura-marmer "Grau-Blau" of gelijkwaardig, telkens met bijpassende vloer- en traplinten

De trap is aan één zijde voorzien van een geschilderde stalen reling met handgreep.

De wanden en plafonds zijn gepleisterd en geschilderd.

Alle binnendeuren, uitgevend op de bovengrondse gemeenschappelijke delen, hebben een eenvoudig effen uitzicht en worden geschilderd; ze zijn brandwerend waar nodig.

De eventuele binnendeur naar het keldertrappenhuis is brandwerend en zelfsluitend.

De inkomdeuren van de individuele appartementen, hebben een uniform uitzicht en een brandweerstand van minstens Rf ½ Hr.

Op ooghoogte kan een spionnetje voorzien worden in het deurblad tegen meerprijs.

Voor de rookventilatie in geval van brand, is bovenaan in het trappenhuis een rookkoepel of dakvlakraam voorzien, dat elektrisch open- en dichtgestuurd kan worden d.m.v. een motorspindel, bedienbaar vanaf het evacuatie-niveau (gelijkvloers), ter verbetering van de evacuatie van personen. Naargelang de bepalingen van het brandweeraadvies, worden ook bedieningsknoppen voor de rookventilatie voorzien op de verdiepingen.

## Personenlift

Per gemeenschappelijke inkom, wordt in de centrale inkomhal, een personenlift voor minstens 4 personen voorzien, die qua binnenmaat en netto deurbreedte ook geschikt is voor een rolstoelgebruiker + begeleider.

De zichtbaarblijvende delen van de lift aan de buitenzijde en de liftdeuren, zijn ofwel in inox, ofwel in staalplaat, die in de fabriekmatig voorzien is van een eindlaag.

De afwerking van de liftkooi wordt bepaald door de verkoper en de architect, binnen het beschikbare standaardgamma van de liftfabrikant. In elk geval is de liftkooi voorzien van een spiegel, een handgreep en een geïntegreerde telefoon voor noodgevallen.

## Slotenplan

In de sloten van alle deuren en ramen, die uitgeven op de gemeenschappelijke delen van het gebouw, of waarvan het slot langs de buitenzijde kan bediend worden (ook deuren, ramen en schuiframen via private tuinen en terrassen), worden veiligheids-profielcilinders met eigendoms-certificaat voorzien, die opgenomen zijn in een algemeen slotenplan.

Hierbij heeft elke eigenaar/bewoner, d.m.v. slechts 1 sleutel, toegang tot alle deuren van het gebouw, behalve deze van de privativele delen van andere eigenaars/bewoners en de deuren van de gemeenschappelijke delen, die niet behoren tot zijn/haar gemeenschappelijke inkom, tenzij deze deuren deel uitmaken van een (alternatieve) evacuatie-weg vanuit de kelder. De private berguimtes en/of individuele garages in de kelder kunnen op vraag van de koper en mits meerprijs worden betrokken in het slotenplan en als privaatief deel beschouwd. Hetzelfde is van toepassing op eventuele afsluitbare tuinpoortjes van tuinen of terrassen, uitgevend op een gemeenschappelijke buitenruimte.

Tijdens de bouw- en afwerkfase van de appartementen worden in de gemeenschappelijke inkomdeur en de individuele inkomdeuren van de appartementen voorlopige werfcilinders geplaatst, die verdeeld worden onder de verkoper, de architect en de verantwoordelijke afgevaardigden van de aangestelde aannemers.

Bij de oplevering van een individueel appartement, worden de veiligheidscilinders, horend bij dat appartement, in de desbetreffende deuren en ramen geplaatst en ontvangt de nieuwe eigenaar drie exemplaren van de definitieve sleutel en een sleutel van de voorlopige werfcilinders van de gemeenschappelijke delen. Bij oplevering van de gemeenschappelijke delen, worden ook deze profielcilinders vervangen en zullen de eigenaars hun sleutel(s) van de werfcilinders inleveren bij de verkoper of de syndicus, indien deze dan al is aangesteld.

Het slotenplan wordt beheerd door de verkoper en daarna door de syndicus, d.w.z. dat alleen hij/zij, via het eigendomscertificaat, gemachtigd is om sleutels te laten bijmaken of om sloten te laten vervangen.

De sloten van ramen en deuren, die enkel vanuit het eigen appartement kunnen bediend worden, behoren in principe niet tot het algemeen slotenplan. In overleg met de verkoper en nadien met de syndicus, kan elke bewoner ook voor deze ramen en binnendeuren, tegen betaling, profielcilinders laten voorzien, die behoren tot het slotenplan, voor zover dit technisch mogelijk is.

Het is mogelijk dat de verkoper en nadien de syndicus zal beschikken over een hoofdsleutel, die alle deuren, behorend tot het algemeen slotenplan kan bedienen. Het gebruik van deze sleutel is beperkt tot noodgevallen of bij deurwaardersexploot. Indien er hoofdsleutels zijn, zal het aantal en de bezitters ervan, schriftelijk meegedeeld worden aan de eigenaars van de appartementen, bij oplevering; jaarlijks wordt deze informatie herhaald en geactualiseerd via het verslag van de syndicus.

## **Gemeenschappelijke delen buiten**

De omgeving rond het gebouw wordt aangelegd, conform het inplantingsplan.

De verharde delen, toegankelijk voor voertuigen, en behorend tot de hoofdtoegang tot het perceel, worden uitgevoerd in grijze betonklinkers, geplaatst op een legbed van gestabiliseerd zand en afgeboord met betonnen kantstroken.

Delen, enkel bestemd voor voetgangersverkeer, worden voorzien in waterdoorlatende materialen, zoals kiezel, dolomiet of vergelijkbaar, eventueel met uitzondering van het rechtstreeks toegangspad naar de gemeenschappelijke inkomdeur, dat mogelijk in betonklinkers wordt aangelegd.

De toegang tot de gemeenschappelijke inkomdeur vanaf de openbare weg en de toegang naar de parkeerkelder, wordt aangelegd vóór de oplevering van het eerste appartement, tenzij hiervan afgeweken wordt, met akkoord van de betreffende koper(s).

De brievenbussen worden per gemeenschappelijke ingang gegroepeerd. Indien deze niet in het gemeenschappelijk inkomsas komen (zie hoger), zullen ze ofwel voorzien worden in de nabijheid van de gemeenschappelijke ingang, ofwel aan de straat, volgens de voorschriften van "De Post".

## Afwerking van de private delen

---

### Algemeen

De koper kiest de materialen voor de afwerking, nl. de vloer- en wandbekledingen, de inbouwkeuken en het badkamermeubel, in de woonzalen, aangewezen door de verkoper.

De koper maakt zijn keuze bekend aan de opstalhouder, binnen de 30 kalenderdagen, nadat de verkoper om deze keuze heeft gevraagd.  
Indien de koper zijn keuze niet tijdig bekendmaakt, kan de verkoper de keuze bepalen.

De hierna vermelde handelswaardes, zijn de geafficheerde prijzen in de woonzaal van de leverancier, exclusief eventuele kortingen en exclusief btw.  
De in rekening gebrachte hoeveelheden zijn de netto hoeveelheden, vermeerderd met een normaal percentage voor verwerkingsverliezen; dit percentage kan afhankelijk zijn van bijvoorbeeld het gekozen tegelformaat (gemiddeld meer verwerkingsverliezen bij grotere formaten), maar kan voor vloer- en wandbetegeling variëren van 3% tot 8% of zelfs méér.  
De hoeveelheid wordt bovendien naar boven afgerond naar volle verpakkings-eenheden.

### Pleisterwerken

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

### Vloeropbouw

Alle vloeren van de appartementen worden voorzien van een thermische vloerisolatie, die ook de leidingen op de draagvloer uitvult. .  
Vervolgens wordt op deze uitvulling een contactgeluidsisolatie aangebracht (zie hoger) en daarna een gewapende en zwevende dekvloer of chape. 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.

### Vloerafwerking

In alle ruimtes van het appartement, met uitzondering van de slaapkamers, zijn keramische tegelvloeren voorzien. Deze vloeren kunnen vrij gekozen worden bij de aangeduide leverancier.

De particuliere handelswaarde van de tegels is 30,00 €/m<sup>2</sup> en deze van de plinten 6,00 €/m. De plaatsingsprijs wordt begroot op 18,00 €/m<sup>2</sup> en is inbegrepen in de aankoopprijs van het appartement, indien het gekozen tegelformaat niet kleiner is dan 200 x 200 mm en niet groter dan 400 x 400 mm; voor kleinere of grotere formaten kan een supplementaire plaatsingsprijs gevraagd worden.

De vloeren worden in principe lichtgrijs gevoegd, net zoals de verticale voegen en de bovenzijde van de plinten; de aansluiting tussen de vloer en de zwevend geplaatste plinten, wordt afgewerkt met een elastische kitvoet, die in principe kleurloos is.

In de slaapkamers wordt standaard een laminaat geplaatst, ter waarde van 30,00 €/m<sup>2</sup>, en houten of kunststof plinten van 6,00 €/m.

Andere vloerafwerkingen zijn mogelijk, mits voorafgaandelijk akkoord over de wijzigingen en de prijsaanpassing.

Voor parketvloeren moet, gezien de grote vochtgevoeligheid, rekening gehouden worden met het verlengen van de uitvoeringstermijn. Indien gewenst, kan een sneldrogende dekvloer geplaatst worden, mits een supplement van 10,00 €/m<sup>2</sup>.

## Vloerovergangen

Tussen twee lokalen wordt in de deuropening een overgangsprofiel geplaatst. Indien de koper hiervan wenst af te wijken en bijvoorbeeld een doorlopende vloer van het ene lokaal naar het andere wenst, zonder onderbreking, staat de verkoper en de architect nooit in, voor eventuele scheurvorming in de vloer.

## Wandbetegeling

### Badkamers:

De wanden worden afgewerkt met keramische wandtegels, tot plafondhoogte. Deze tegels hebben een handelswaarde van 30,00 €/m<sup>2</sup> en worden wit of lichtgrijs ingevoegd.

De voorziene plaatsingsprijs is 25,00 €/m<sup>2</sup> en is inbegrepen in de aankoopprijs van het appartement, met dien verstande dat de kortste zijde van de wandtegels niet kleiner is dan 100 mm en de grootste zijde niet groter dan 350 mm, zoniet kan een supplementaire plaatsingsprijs gevraagd worden.

Andere wandafwerkingen zijn mogelijk, mits voorafgaandelijk akkoord over de wijzigingen en de prijsaanpassing.

### Toiletten:

Zie "Badkamers".

### Keukens:

Er zijn maximum 3.5m<sup>2</sup> wandtegels voorzien boven het aanrecht en tussen onder- en bovenkasten, met een handelswaarde tot 40,00 €/m<sup>2</sup>.

## Raamtabletten

Raamtabletten worden uitgevoerd in natuursteen, hebben een dikte van 2 cm en zijn iets breder dan de afgewerkte raamopening aan de binnenzijde.

## Inbouwkeuken

De configuratie van de inbouwkeuken is zoals ingetekend op de architectuurplannen en heeft een handelswaarde van 5000,00 € inclusief de toestellen en exclusief btw.

Het type inbouwkeuken kan bezichtigd worden bij de leverancier, aangeduid door de verkoper.

---

## Binnenschrijnwerk

Inkomdeuren van appartementen: zie hoger.

De andere binnendeuren zijn vlakke schilderdeuren met houten omlijsting en standaard deurbeslag. De totale waarde per deur is 200,00 €

De koper kan eventueel andere deuren kiezen bij de leverancier, aangeduid door de verkoper. Meer- of minprijzen worden verrekend.

## Afwerking van de garages

Vloer en wanden: zie afwerking kelderruimte.

De poorten zijn van het type "gelakte stalen kantelpoort" en kunnen optioneel geautomatiseerd worden met een gecombineerde afstandsbediening voor toegangspoort en garagepoort.

Alle leidingen zijn zichtbaar gemonteerd.

## Technische installaties

---

### Aansluitingen

De aansluitkosten van de riolering zijn ten laste van de verkoper, alsook alle daaraan verbonden herstellingskosten aan het openbaar domein.

De aansluitingen voor water-, gas-, telefoon, elektriciteits- en TV-distributie en het plaatsen van de meters zijn ten laste van de koper, alsook alle andere kosten, zoals huur, verbruik, vast recht enz.

### Centrale verwarming

De appartementen worden individueel verwarmd, door middel van een condenserende gaswandketel op aardgas en plaatstalen radiatoren.

De gasmeter bevindt zich in een meterlokaal in de kelder.

De CV-wandketel wordt gestuurd door een centrale kamerthermostaat (living), met dag - en nachtregering en thermostatische kranen.

Het totaal geïnstalleerd vermogen, het aantal en de afmetingen van de radiatoren, worden door de installateur zodanig bepaald dat volgende binnentemperaturen kunnen gehaald worden, bij een buitentemperatuur van  $-10^{\circ}\text{C}$ :

Living  $22^{\circ}\text{C}$

Keuken  $22^{\circ}\text{C}$

Badkamer  $24^{\circ}\text{C}$

Slaapkamer  $20^{\circ}\text{C}$

Er worden geen radiatoren voorzien in de gemeenschappelijke delen.

In de privatieve delen worden in principe geen radiatoren voorzien in toiletten, bergruimtes en inkomhallen. In de badkamer is een sierradiator voorzien.

### Sanitaire installatie

Afvoerleidingen:

Alle afvoeren zijn uitgevoerd in PVC of PE, waarvan de secties bepaald worden door de installateur.

Toevoerleidingen:

Elk appartement heeft een afzonderlijke aansluiting op de hoofdleiding met een private meter in de kelder.

Elk toestel heeft een toevoer van koud en warm water, behalve de aansluiting voor de wasmachine, het toilet en het handwasbakje in het toilet.

De warmwaterbereiding gebeurt met de gaswandketel van de centrale verwarming in de berging.

Sanitaire toestellen:

Deze worden geplaatst, zoals aangegeven op de grondplannen.

In de toiletten een monobloc WC in porselein met dubbeltoets-jachtbak en WC-bril met deksel, een WC-rolhouder en een handwasbakje in porselein.

In de badkamer een ingebouwde badkuip in geëmailleerd plaatstaal of kunststof, een verchromde mengkraan met handdouche, een lavabo ingebouwd in het badkamermeubel

met verchromde mengkraan en een handdoekdrager. Een sierradiator is voorzien. Indien ingetekend op de plannen, is een douchebak voorzien in plaatstaal of kunststof, thermostatische douchekraan en een douchedeur. Totaal budget met sierradiator €3000.

## Elektrische installatie - algemeen

De installatie is conform de voorschriften van de stroomleverende maatschappij.  
De elektriciteitsmeters zijn geplaatst in een meterlokaal in de kelder.  
De installatie wordt gekeurd door een erkend controleorganisme.  
Een individueel verdeelbord met automaten en differentieel-schakelaars is aanwezig in elk appartement.  
De schakelaars en stopcontacten in de appartementen zijn ivoorkleurig.  
Verlichtingtoestellen in de privatieve delen zijn niet voorzien.

## Elektrische installatie appartementen:

De hierondervermelde configuratie is standaard voor alle appartementen.  
Indien er een verkoops-compromis ondertekend is, vóór uitvoering van de elektrische installatie, kan de koper desgevallend hiervan afwijken.  
Er zal dan door de verkoper een lijst met eenheidsprijzen voorgelegd worden, op basis waarvan eventuele wijzigingen in meer of min zullen verrekend worden.  
Eventuele gewenste aanpassingen, na uitvoering van de elektrische leidingen, maar vóór uitvoering van de uitvullingslaag op de draagvloeren,

### Living:

2 lichtpunten met 2 schakelaars  
6 stopcontacten  
1 stopcontact radio/TV  
1 aansluiting telefoon  
1 thermostaat  
1 computeraansluiting  
Kabelgoot voor flatscreen TV  
videfooninstallatie

### Keuken:

1 centraal lichtpunt met 1 schakelaar  
1 stopcontact voor koelkast  
1 stopcontact voor elektrische kookplaat  
1 stopcontact voor oven  
1 stopcontact voor vaatwasmachine  
1 stopcontact voor dampkap  
1 stopcontact voor microgolf  
2 dubbel stopcontacten op werkbladhoogte

### Toilet:

1 lichtpunt met 1 schakelaar

Slaapkamers:

1 lichtpunt met 1 schakelaar  
3 stopcontacten  
1 aansluiting radio/TV/PC

Badkamer:

1 lichtpunt met 1 schakelaar  
1 voeding voor stopcontact in badkamermeubel  
1 stopcontact

Bergruimte:

1 lichtpunt met 1 schakelaar  
1 stopcontact  
1 voeding CV  
1 stopcontact wasautomaat  
1 stopcontact droogkast

Inkomhal en/of nachthal:

1 lichtpunt met 2 schakelaars  
1 stopcontact  
1 belinstallatie

Balkon voorzijde

1 lichtpunt met 1 schakelaar

Terras Achterzijde

1 lichtpunt met 1 schakelaar

Garage:

1 lichtpunt met 1 schakelaar  
1 stopcontact

Videofooninstallatie

Alle appartementen hebben bij hun ingang deur in de leefruimte een videofoon, dat verbonden is met de buiten-unit in het inkomslot. Het toestel opent het elektrisch slot van de inkomdeur.

**Brandbeveiliging:**

Poederblussers, brandhaspels en rookventilatie wordt voorzien, conform de vereisten van de brandweer.

## ALGEMENE OPMERKINGEN

---

### Plannen

De architect heeft zijn plannen te goedertrouw 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.

De op de plannen getekende kasten, meubels e.d. zijn enkel ten titel van indicatie.

De afmetingen en de inplanting van de structurele elementen worden bepaald door de raadgevende ingenieur, die de stabiliteitsplannen opgemaakt. Zichtbare balken en kolommen zullen als normaal worden beschouwd, evenals sommige leidingen, al dan niet vermeld op de plannen.

### Lastenboek/verkoopsbeschrijving:

De verkoper behoudt zich het recht voor om wijzigingen, die hij of de architect nodig achten, aan te brengen aan de verkoopsbeschrijving of het lastenboek. Deze wijzigingen zullen geen afbreuk doen aan de kwaliteit.

### Materialen

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.

### Decoratiewerken

In de koopprijs zijn geen privatieve decoratiewerken begrepen. De koper kan zijn appartement naar eigen smaak afwerken. Hij dient wel rekening te houden met de bepalingen van de basisakte van het gebouw.

Onder privatieve decoratiewerken wordt verstaan het schildervlak maken van muren en plafonds, schilderwerk en/of behangen, verlichtingstoestellen, gordijnen en overgordijnen, meubilair,... kortom alles wat niet expliciet in deze verkoopsbeschrijving is vermeld.

### Erelonen

Het ereloon van de architect en de ingenieur is inbegrepen in de verkoopprijs, indien de koper geen wijzigingen vraagt (zie verder).

### Wijzigingen, gevraagd door de koper

Indien de koper andere afwerkingmaterialen wenst te gebruiken, dan die in deze verkoopsbeschrijving vermeld worden, zal dit aanleiding geven tot prijsaanpassingen en eventueel termijnverlengingen.

De verkoper, architect en ingenieur zijn volstrekt vrij, om al dan niet in te gaan op dergelijke vragen van kopers.

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

Wijzigingen worden onmiddellijk na uitvoering betaald.  
Belangrijke wijzigingen brengen een verlenging van de uitvoeringstermijn met zich mee.  
Om de werforganisatie niet te verstoren en om verantwoordelijkheidsproblemen te vermijden zullen enkel aannemers, die door de verkoper aangeduid worden, wijzigingen of meerwerken mogen uitvoeren.

### **Zetting van het gebouw**

De krimp- en zettingbarsten, 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.

### **Opkuis**

Het appartement en de gemeenschappelijke delen worden bezemschoon opgeleverd.

### **Afsluiting / bezoek aan de bouwplaats**

De toegang tot de bouwplaats is onder meer om veiligheidsredenen ten strengste verboden voor iedereen die niet is betrokken is bij de uitvoering van de werken, behalve indien hij of zij toestemming heeft van de bouwheer of vergezeld is van de bouwheer, architect, en dit uitsluitend tijdens de werkuren.

Tijdens het weekend en de vakantiedagen van de bouwsector, is de bouwplaats niet toegankelijk

De bezoekers moeten zich in elk geval schikken naar het bouwplaats-reglement en onder de voorwaarden van de veiligheidscoördinator. Het bouwteam wijst alle aansprakelijkheid af voor ongevallen die zich op bouwterrein kunnen voordoen.

Vóór het overhandigen van de sleutels, zal de koper het saldo hebben betaald.  
Het betrekken van het appartement geldt als aanvaarding.

Voor akkoord,

Voor akkoord,

De verkoper

De koper