

# Verkooplastenboek

## “RESIDENTIE HEIJR”

Adres: Brugstraat 81 3550 Heusden-Zolder

Ontwikkelaar: **WLD-Projects** bv,  
Burg. Leyssensstraat 36, 3582 Koersel

### ALGEMEEN:

De stijlvolle appartementen van “residentie HEIJR” bevinden zich in het centrum van Heusden op de hoek van de Brugstraat en de Kerkenblookstraat, tegenover de Rijzillen. Het project omvat 2 handelsruimtes gericht naar de Brugstraat en 16 appartementen aan de Kerkenblookstraat die dankzij een doordachte mix van veel ramen, houten gevelbekleding en baksteen een MODERN en LUXUEUS karakter ( uitstraling ) hebben. Dankzij een slimme oriëntatie van leefruimtes en terrassen kan elk appartement maximaal profiteren van de namiddag en avondzon en het uitzicht op de achterliggende groen.

### BIJNA-ENERGIENEUTRAAL BOUWEN (BEN)

Bouwen volgens de BEN-principes is vandaag de standaard voor nieuwbouwwoningen. Ben-gebouwen verbruiken weinig energie voor verwarming, koeling, ventilatie en warmwaterproductie.

Een Ben-appartement moet voldoen aan verschillende eisen. Het E-peil moet lager of gelijk zijn aan E30 en het S-peil moet lager of gelijk zijn aan S28. Deze eisen houden rekening met een netto energiebehoefte voor verwarming, risico op oververhitting en een goed afgestelde hygiëventilatie. De hernieuwbare energie wordt gehaald uit een lucht-water warmtepomp in combinatie met zonnepanelen. De investering in een appartement met energiebesparende maatregelen betaalt zichzelf terug door de lage energiefactuur en de korting op de onroerende voorheffing

### 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 stabiliteitsingenieur 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.

### **Gevelvlakken**

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

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 dakbedekkingen tegen gevelmetselwerk, worden loden slabben of een variant materiaal 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). Het staat de verkoper vrij om gelijmd gevelmetselwerk of dunvoegmortels toe te passen

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 zichtbaar blijvende grijze betonblokken met volle voeg. Andere niet-woning scheidende binnenwallen vanaf het gelijkvloers, worden uitgevoerd in snelbouwbaksteen. Woning-scheidende wallen worden ofwel uitgevoerd als ontdubbelde wand 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 buitenramen en -deuren van het appartementsgebouw, zijn gemoffelde aluminiumprofielen met thermische onderbreking of PVC versterkt met stalen profielen, vast of opendraaiend, draaikip- of openschuivend, volgens de plannen, en voorzien van dubbele isolerende beglazing (Ug-waarde maximaal 1.0 W/m<sup>2</sup>K) en het nodige beslag. De buitendeuren, die uitgeven op de gemeenschappelijke delen, zijn voorzien van een elektrisch slot voor de automatische opening met parlofoon of videofoon.

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;

### **Vlakke daken, dakterrassen en groendaken**

Na het aanbrengen van een hellingchape of -beton op de draagvloeren van vlakke daken, dakterrassen en groendaken, wordt hierop een waterdichte opbouw aangebracht, bestaande uit een damp scherm, thermische dakisolatie (boven verwarmde ruimtes) en een tweelaagse

bitumineuze dakbedekking in gemodificeerde (verbeterde) bitumen of EPDM

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.

### **Balkonnen en dakterrassen**

De randbalken van de balkons worden uitgevoerd in architectonisch beton. De vloerafwerking wordt als privaatieve afwerking uitgevoerd, met decoratieve betontegels op tegel dragers of mortelzakjes, geplaatst op de waterdichte bedekking.

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 relingen voorzien, conform hogerstaande beschrijving

De scheiding tussen aanpalende balkons en dakterrassen van verschillende eigenaars, wordt uitgevoerd in gevelsteen en/of ondoorzichtige glazen panelen of met houten gevelbekleding.

### **Gelijkvloerse privaatieve tuinen en/of terrassen**

De privaatieve tuinen en/of terrassen worden begrensd door een fysieke afsluiting; tussen aanpalende eigendommen wordt een scheiding voorzien in gevelsteen of ondoorzichtige glazen panelen of houten gevelbekleding en deels in een geplastificeerde zwarte draadafsluiting. In het laatste geval, zal de afsluiting tussen aanpalende eigendommen, voorzien worden van een groen rotvast weefsel, dat het doorzicht verhindert, in afwachting van eventuele begroeiing met klimop e.d. (beplanting door de koper aan te brengen). Zowel de zijdelingse begrenzing als de achterzijde van het terras/tuin zal een hoogte van 180 cm hebben.

De gelijkvloerse privaatieve 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 privaatieve terrassen wordt beschouwd als tuin en zal voorzien worden van substraat of teelaarde. (in volle grond of als daktuin)

### **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 30.

### **Akoestische isolatie**

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

In alle vloeren van appartementen, ook bij de gelijkvloerse appartementen en de onderste en bovenste vloeren van duplex-appartementen, wordt op de (uitgevulde) draagvloer over de volledige oppervlakte een isolatielaag tegen contactgeluid voorzien van klasse 1a (beste klasse). Rondom tegen de wanden en bij vloerdoorgangen wordt vanop 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.

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 ondubbelde gemetselde wanden voorzien, met tussenvoeging van een zacht veerkrachtig isolatiemateriaal en voorzien van sonicstrips om contact met de draagvloeren te minimaliseren, 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.

### **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.

De ventilatie van de appartementen gebeurt mechanisch door middel van toepassing van systeem D volgens de EPB-wetgeving. Zowel de toevoer van verse lucht als afvoer van vervuilde lucht gebeurt via een ventilatiegroep voorzien van een warmte-recuperatiesysteem. In de leefruimtes wordt verse lucht binnengebracht, in de natte ruimtes zal de vervuilde lucht afgezogen worden. Via spleten onder de deuren zal de lucht verplaatst worden van de leefruimtes naar de natte ruimtes

De keuken wordt uitgerust met een recirculatiedampkap om te beletten dat een grote hoeveelheid warme lucht en dus energie via de dampkap naar buiten wordt afgevoerd. Om dezelfde reden moet er een condensatiedampkap worden voorzien.

### **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 storfase 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 vers gestorte en gepolierde betonvloer.

De kelderwanden zijn in beton en in zichtbaar blijvend grijs metselwerk, dat met traditionele

grijze voegmortel vol wordt gevoegd. Het plafond bestaat uit zichtbaar blijvende betonnen welfsels of breedvloerplaten; alle voorkomende stalen liggers in de kelder zijn voorzien van een roestwerende menie.

De kelder-binnendeuren 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 zichtbaar blijvend aangebracht. De verlichtingsarmaturen zijn in alle gemeenschappelijke lokalen voorzien.

De ondergrondse parkeergarage is toegankelijk via een afrit in betonklinkers of gegoten beton en een gemotoriseerde sectionaalpoort, die d.m.v. een afstandsbediening kan geopend en gesloten worden;

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 inkom is voorzien in slijtvaste en gemakkelijk te onderhouden keramische tegels, met bijhorende vloerplinten. In het inkom 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 inkom, ofwel aan de buitenzijde van het gebouw, bij de inkomdeur of aan de straat.

De brievenbussen zijn uitgevoerd in gelakt metaal, en voorzien van een ingegraveerde of opgelegde huisnummer; de naam van de bijhorende bewoner kan op een eenvoudige

aanpasbare wijze aangebracht worden. 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 of keramisch materiaal, telkens met bijpassende vloer- en trapplinten. 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.

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.

Alle verlichtingsarmaturen, veelal gestuurd via tijdschakelaar of bewegingssensoren zijn voorzien

### **Personenlift**

In de centrale inkomhallen wordt een personenlift voor minstens 6 personen voorzien, die qua binnenmaat en netto deurbreedte ook geschikt is voor een rolstoelgebruiker + begeleider.

De zichtbaar blijvende delen van de lift aan de buitenzijde en de liftdeuren, zijn ofwel in inox, ofwel in staalplaat, die in de fabrieksmatig 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 die uitgeven op de gemeenschappelijke delen van het gebouw, of waarvan het slot langs de buitenzijde kan bediend worden (ook deuren 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 privaatieve 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 bergruimtes 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.

Bij de oplevering van een individueel appartement, worden de veiligheids-cilinders, horend bij dat appartement, in de desbetreffende deuren geplaatst en ontvangt de nieuwe eigenaar drie exemplaren van de definitieve sleutel

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

De sloten van 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 deurwaarders-exploot. 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 groene zones worden aangelegd en aangeplant, ten laatste in het eerste plantseizoen, volgend op de oplevering van de gemeenschappelijke delen.

## **AFWERKING VAN DE PRIVATIEVE DELEN**

### **Algemeen**

De koper kiest de materialen voor de afwerking, nl. de vloer- en wandbekledingen, de inbouwkeuken en het badkamermeubel,

in de toonzalen, **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 of kan de contractuele uitvoeringstermijn verlengd worden.

De hierna vermelde handelswaardes, zijn de geafficheerde prijzen in de toonzaal 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 verpakings-eenheden.

### **Pleisterwerken**

Alle bovengrondse plafonds en wanden in metselwerk, die niet betegeld worden, worden glad gepleisterd "klaar voor de schilder" Dit wil zeggen dat de schilder dient te zorgen voor de voorbereiding van de ondergrond (schuren en plamuren) De hoeken worden afgewerkt met en beschermd met gegalvaniseerde hoekprofielen.

### **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 40,00 €/m<sup>2</sup> en deze van de plinten 10,00 €/m.

De plaatsingsprijs wordt begroot op 20,00 €/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 450 x 450 mm en de tegels niet gekalibreerd zijn; voor kleinere of grotere formaten en gekalibreerde tegels 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 soepele naadloze vloerbekleding geplaatst (linoleum, vinyl, laminaat ...), ter waarde van 35,00 €/m<sup>2</sup>, en houten of kunststof plinten van 10,00 €/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

### **Vloerovergangen**

Tussen twee lokalen wordt in de deuropening een natuursteen tussendorpel of 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**

Enkel in de badkamer worden 2 volle wanden afgewerkt met keramische wandtegels, tot een hoogte van 250 cm. Deze tegels hebben een handelswaarde van 35,00 €/m<sup>2</sup> en worden wit of lichtgrijs ingevoegd.

De voorziene plaatsingsprijs is 40,00 €/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.

### **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 zoals ingetekend op de architectuurplannen is puur ter informatie. De koper kan zelf een configuratie kiezen. De handelswaarde bedraagt 80 €/bruto m<sup>2</sup> (excl. BTW). (Bruto oppervlakte vermeld in de verkoopovereenkomst excl. terrasoppervlakte)

### **Badkamermeubel**

Zie sanitaire toestellen.

### **Binnenschrijnwerk**

Inkomdeuren van appartementen: zie hoger.

De andere binnendeuren zijn vlakke of fijn gestructureerde schilderdeuren met houten omlijsting en standaard deurbeslag. De totale waarde per deur is 220,00 €.

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

## **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-, 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. De aanvraag voor de aansluiting en de voorlopige bekostiging ervan gebeurt door de verkoper. Deze kosten worden door-gefactureerd aan de koper

### **Centrale verwarming**

De appartementen worden verwarmd en gekoeld via een lucht-waterwarmtepomp in combinatie met PV-panelen. Deze zal zorgen voor verwarming, warmwaterproductie en voeding van de vloerkoeling. Alle ruimtes zijn voorzien van vloerverwarming met uitzondering van de berging. Indien nodig wordt in de badkamer een bijkomende wandverwarming of een radiator voorzien. Het totaal geïnstalleerd verwarmingsvermogen wordt door de installateur zodanig bepaald dat volgende binnentemperaturen kunnen gehaald worden, bij een buitentemperatuur van -10°C:

Living 22°C  
Keuken 22°C  
Badkamer 24°C  
Slaapkamer 20°C

Er worden geen verwarming voorzien in de gemeenschappelijke delen.

### **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 lucht-water warmtepomp.

Sanitaire toestellen: de aanduiding van de sanitaire toestellen is louter indicatief. Het budget voor de aankoop van de sanitaire toestellen (inclusief badkamermeubel) bedraagt 40,00 €/ bruto m<sup>2</sup> excl BTW (bruto oppervlakte vermeld in de verkoopsovereenkomst excl terrasoppervlakte)

### **Elektrische installatie - algemeen**

De installatie is conform de voorschriften van de stroom-leverende 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 ivorekleurig.

Verlichtingtoestellen in de privatieve delen zijn niet voorzien.

### **Elektrische installatie appartementen:**

De hieronder vermelde 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 minstens 2 schakelaars

6 stopcontacten

1 stopcontact radio/TV/RJ45

1 aansluiting telefoon

1 thermostaat

#### Keuken:

1 centraal lichtpunt met minstens 1 schakelaar

1 stopcontact voor koelkast

1 stopcontact voor elektrische kookplaat

1 stopcontact voor oven

1 stopcontact voor vaatwasmachine

1 stopcontact voor dampkap

4 stopcontacten op werkbladhoogte

#### Toilet:

1 lichtpunt met 1 schakelaar

#### Slaapkamers:

1 lichtpunt met 1 schakelaar

3 stopcontacten, Radio/TV/RJ45

#### Badkamer:

1 lichtpunt met 1 schakelaar

minstens 2 stopcontacten in badkamermeubel en schakelaar voor lichtpunt boven spiegel, al dan niet ingebouwd in het lavabomeubel.

#### Bergruimte:

1 lichtpunt met 1 schakelaar

1 stopcontact

1 voeding CV

1 stopcontact wasautomaat

1 stopcontact droogkast

#### Inkomhal en/of nachthal:

2 lichtpunten met 3 schakelaars

1 stopcontact

belinstallatie - rookmelder

#### Balkon(nen) aan woonkamerzijde en koeren:

1 lichtpunt met 1 schakelaar

1 stopcontact

#### Kelderberging:

1 lichtpunt met 1 schakelaar

1 stopcontact

#### Videfooninstallatie:

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

#### **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/verkoopbeschrijving:**

De verkoper behoudt zich het recht voor om wijzigingen, die hij of de architect nodig achten, aan te brengen aan de verkoopbeschrijving 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 privaatieve 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 privaatieve 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 verkoopbeschrijving is vermeld.

### **Erelonen**

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

### **Wijzigingen, gevraagd door de koper**

Indien de koper andere afwerkingsmaterialen wenst te gebruiken, dan die in deze verkoopbeschrijving vermeld worden, zal dit aanleiding geven tot prijsaanpassingen en eventueel termijnverlengingen. Belangrijke wijzigingen gaan steeds gepaard met een overeengekomen verlenging van de uitvoeringstermijn. De promotor behoudt het recht om wijzigingen te verbieden waarvan hij oordeelt dat deze niet geschikt zijn om aan de voorzien werken toe te voegen, hetzij wat betreft vorm, afmetingen, natuur van het materiaal, of gelijk welk ander opzicht.

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.

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 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. Er wordt

aangeraden om de definitieve decoratiewerken (schilder- of behangwerken) niet uit te voeren in het eerste jaar na ingebruikname van het appartement gezien de kans op lichte scheurvorming ten gevolge van zetting van het gebouw en/of krimpverschijnselen van materialen.

### **Opkuis**

Het appartement en de gemeenschappelijke delen worden bezemschoon opgeleverd.

### **Toegang tot de werf**

De koper zal slechts toegang hebben tot de werf mits voorafgaandelijk akkoord en voor zover hij begeleid is van een afgevaardigde van de bouwheer. Dit kan enkel na afspraak en dit op uitsluitend risico en gevaar van de koper, zonder enig mogelijk verhaal tegenover de bouwheer

### **Voorlopige oplevering**

Zodra de privatieve gedeelten in voldoende mate zijn afgewerkt, ongeacht kleine herstellingen of aanpassingswerken, nodigt de verkoper de koper uit om over te gaan tot voorlopige oplevering van het privaat deel. Het PV van voorlopige oplevering wordt door de koper ondertekend. Het bevat de opsomming van de zaken die niet aanvaard worden. Tevens wordt een termijn bepaald waarbinnen de tekortkomingen moeten hersteld zijn. De tienjarige aansprakelijkheid nemen een aanvang vanaf de ondertekening van het PV van voorlopige oplevering. Kleine onvolkomenheden die de bewoning niet verhinderen mogen geen aanleiding geven tot weigering van de voorlopige oplevering.

De voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen geschiedt op tegenspraak, in overleg met de syndicus die daartoe gemandateerd is door de algemene vergadering.

Vanaf het moment van de voorlopige oplevering heeft de koper het recht zijn appartement in gebruik te nemen en staat hij in voor de betaling van de kosten zoals daar zijn, de onroerende voorheffing, aandeel in de gemeenschappelijke kosten (verzekeringen,

gemeenschappelijke energie en waterkosten,...).

### **Aanvaarding**

Ondergetekende verklaart zich akkoord met de **basisakte van de appartementen** volgens de voorwaarden en bepaling hierboven beschreven.

De koper verklaart kennis te hebben van de basisakte waarvan hij een kopie ontvangen heeft.

Voor akkoord,

Voor akkoord,

De koper

De verkoper