|  |  |
| --- | --- |
| **>** | **VERKOOPSBESCHRIJVING “RESIDENTIE HERENTPOORT”** |
| Verkoper | **Vastgoed Fransen & Co**  |
| Betreft | **Appartementen en garages**, Herent 121, 3910 Neerpelt |
| Bouwheer |  |
|  |  |



**TE KOOP**

**11**

**luxe-appartementen**

**Herent (Neerpelt)**

Project Herentpoort

# Ligging

# Residentie Herentpoort is gelegen in Neerpelt in het centrum van de deelgemeente Herent. Wanneer u houdt van rust en vlotte bereikbaarheid, is dit de ideale locatie. Alle faciliteiten zijn gemakkelijk en vlot bereikbaar, (vb: school, winkel, bakker, frituur alsook de sport- en jeugdverenigingen). Door de ligging naast het fietsroutenetwerk is er een vlotte doorgang naar Peer, Bocholt en Hamont – Achel. Het project heeft daarom de ideale ligging voor rust en toch een ruime keuze uit sociale ontspanning.

# Voorstelling project

Het is een nieuwbouwcomplex met 11 comfortabele appartementen. Gelijkvloers voorzien van een tuintje en zonneterras. Op het eerste en tweede verdiep met ruime terrassen.

Alle afwerking zijn inbegrepen.

U kunt kiezen uit een appartement met 1, 2 of 3 slaapkamers. Keuken, badkamer, vloeren en deuren kunnen volledig vrij gekozen worden naar eigen smaak en wens binnen het voorziene budget. Snelle beslissers hebben ook nog inspraak in de indeling van het appartement!

Ieder appartement heeft een private autostaanplaats en een berging. Voor uw comfort zijn er ook 2 liften voorzien, 1 bij iedere ingang.

# Beschrijving project

Residentie “Herentpoort” is gelegen te Herent (Neerpelt) aan het herent 121.
Het project omvat appartementen met aan één toegang 5, en aan één toegang 6 appartementen, respectievelijk benoemd als blok A en blok B.

Beide delen zijn via een ondergrondse parking met elkaar verbonden. Hierdoor is er voor elk appartement een staanplaats en afgesloten berging voorzien. Verder is er ook een gezamenlijke fietsenstalling in deze ruimte voorzien voor alle appartementen.

Het gebouw wordt opgetrokken in duurzame en kwaliteitsvolle materialen. Alle werken, leveringen en diensten zullen worden toegewezen aan erkende aannemers en onderaannemers. De werken worden uitgevoerd conform de Belgische en Europese normeringen en wetgevingen. In de hierna volgende hoofdstukken wordt een beschrijving gegeven van de uit te voeren werken. De ontwikkelaar behoudt zich het recht voor om de keuze van materialen en uitvoeringswijze aan te passen, in functie van het architecturaal concept, noodzaak (bijvoorbeeld beschikbaarheid van materialen op de markt) technische of esthetische overwegingen in overleg met de ontwerper(s). De uitvoering zal echter altijd gelijkwaardig zijn met hetgeen beschreven is, of beter, zonder verrekening met de koper.

De oprichting van de gebouwen gebeurt in overeenstemming met de stedenbouwkundige vergunning, de uitvoeringsplannen, en onderhavig verkooplastenboek. In geval van afwijking primeren de meest recente door de bouwheer goedgekeurde plannen op de oudere plannen. In geval voor de afwijkingen voorzien in de uitvoeringsplannen, een wijziging in stedenbouwkundige vergunning vereist is, staat de ontwikkelaar in voor het bekomen van deze vergunning, dit op zijn risico en kosten. Aanpassingen op vraag van de koper mogen geen aanleiding geven tot een nieuwe stedenbouwkundige aanvraag. De architect staat in voor het opstellen van de plannen, de technische beschrijvingen en de periodieke controle op de werf tijdens de duur van de werken. Alle wijzigingen die de stedenbouwkundige vergunning in het gedrang zouden kunnen brengen, dienen zijn goedkeuring te dragen.

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

Er is reeds een dieptesondering uitgevoerd door een gespecialiseerde firma (BG Engineering), die inzicht heeft verschaft in de plaatselijke grondweerstand.
Op basis hiervan is het funderingsconcept door een stabiliteits-ingenieur (BDA Engineering) 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 en opgevoegd.
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 (brandweerverslag).

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 gemetst ; plaatselijk wordt de gevelbekleding uitgevoerd in gevelbepleistering of een ander esthetisch verantwoord en duurzaam gevelmateriaal.

Er 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, van het ophangsysteem zal hoogstens de onderzijde 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 dakbedekkingen tegen gevelmetselwerk, worden loden of versterkt kunststof slabben voorzien. De zichtbaar blijvende delen van de 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.

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

# Binnenmetselwerk

Ondergronds metselwerk: de metselwerkwanden in de kelder worden uitgevoerd in zichtbaar blijvende grijze betonblokken met volle voeg.
Bovengronds metselwerk: het binnen-spouwblad en dragende of niet-dragende binnenwanden worden uitgevoerd in isolerende snelbouw, en naargelang de stabiliteitsstudie dit vraagt kan dit plaatselijk met gestort beton of betonblokken uitgevoerd worden.

De woningscheidende wanden worden 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 binnenwanden en binnenspouwbladen, worden waterkerende lagen voorzien in versterkte kunststof, tegen mogelijk opstijgend vocht.

# Buitenschrijnwerk

De buitenramen en -deuren van het appartementsgebouw, zijn in ALU 5-kamer profiel met thermische onderbreking, 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 parlofoon. Ventilatierooster zijn voorzien volgens de geldende EPB-norm.

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

De beglazing heeft een isolatiewaarde van minstens 1.0 W/m²K en zal gelaagd uitgevoerd worden conform de huidige Belgische glas-norm.

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 dampscherm+thermische dakisolatie (boven verwarmde ruimtes) en een tweelaagse bitumineuze dakbedekking in gemodificeerde (verbeterde) bitumen. De terrassen worden aan de onderkant en zijkant afgewerkt, met waar nodig isolatie om koudebruggen te vermijden.

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 en zal 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 dak-ballast. Bij groendaken worden wortel vaste toplagen toegepast.
Voor de thermische isolatie van dakterrassen en groendaken zullen druk-vaste 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.

# Balkons en dakterrassen

De balkons en dakterrassen worden als privatieve afwerking uitgevoerd, met decoratieve betontegels op tegeldragers of mortelzakjes, geplaatst op de waterdichte bedekking.

De balkonrelingen worden uitgevoerd in gemoffeld staal, al dan niet in combinatie met glazen panelen volgens de configuratie, aangegeven op de plannen. Indien mogelijk wordt het lakwerk uitgevoerd in de kleur van het buitenschrijnwerk.

# Gelijkvloerse privatieve tuinen en/of terrassen

De privatieve tuinen en/of terrassen worden begrensd door een fysieke afsluiting. De tuinzone zal door de koper zelf aangelegd worden. Deze wordt 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 en zal voorzien worden van teelaarde.

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 voor dit project geldende 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.

Balkons 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 volgens studie ingenieur.

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 kunstof binnenrooster, voorzien van insecten werend gaas.
Ingesloten kelders worden verlucht via de gemeenschappelijke gangen.

Alle keukens, bergruimtes, badkamers en aparte toiletruimtes, alle natte ruimtes, worden mechanisch verlucht via een ventilatiegroep die de vuile lucht afzuigt via de natte ruimtes (badkamer,WC, berging en keuken). De toevoer gebeurt via de droge ruimtes dmv ventilatieroosters. Dit allemaal volgens de geldende EPB-norm.

Akoestische isolatie

**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 isolatielaag tegen contactgeluid voorzien . 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.

**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 metselwerk 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.

Alle dragende wanden (woningscheidend en gewone draagwanden wordt geïsoleerd van de draagvloer door middel van akoestische strips (sonic strips) om flankerende geluiden te absorberen.

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

De koper mag evenmin werken uitvoeren of geluid producerende toestellen zodanig tegen wanden monteren, waardoor het effect van de akoestische isolatie teniet gedaan wordt.
Eventuele deurbelzoemers, 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.

**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.

Mogelijk worden in de basisakte van het gebouw beperkingen opgelegd m.b.t. de vloerafwerking, die door kopers mag aangebracht worden.
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 vers gestorte 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 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 of 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 keramische tegels met bijhorende vloerplinten. In het inkomsas wordt een vloermat geïntegreerd in de vloer.

De wanden en plafonds worden gepleisterd en geschilderd.

Naargelang de voorschriften van “De Post” en het aantal appartementen, dat uitgeeft 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, en voorzien van een ingegraveerde of opgelegde huisnummer; de naam van de bijhorende bewoner kan op een eenvoudige aanpasbare wijze aangebracht worden.
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 traphallen en gangen zijn voorzien in slijtvaste en gemakkelijk te onderhouden keramische tegels, de traptreden en tegentreden in de trappenhuizen, zijn uitgevoerd in onderhoudsvriendelijke keramische tegels telkens met bijpassende vloer- en trapplinten of de trappen worden prefab uitgevoerd in beton.
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 H en worden aan de trapzijde geschilderd

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 evacuatieniveau (gelijkvloers), ter verbetering van de evacuatie van personen. Naargelang de bepalingen van het brandweeradvies, worden ook bedieningsknoppen voor de rookventilatie voorzien op de verdiepingen.

# Personenlift

Per gemeenschappelijke inkom, wordt in de centrale inkomhal, een personenlift voor minstens 8 personen voorzien, die qua binnenmaat en netto deurbreedte ook geschikt is voor een rolstoelgebruiker (90 cm) + 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 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 eigendomscertificaat 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 privatieve 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 privatief deel beschouwd.

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 gemeenschappelijke delen rond het gebouw worden aangelegd, conform het inplantingsplan of een nog nader op te maken tuinplan.

De verharde delen, toegankelijk voor voertuigen, en behorend tot de hoofdtoegang tot het perceel, worden uitgevoerd in betonklinkers of vergelijkbaar, 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 privatieve delen

# Algemeen

De koper kiest de materialen voor de afwerking in de toonzalen, aangewezen door de verkoper. (zie lijst leveranciers). De hier vermelde prijzen komen overeen met de handelswaarde in de toonzaal, dus de prijs exclusief 21 % BTW . De plaatsing is steeds mee voorzien ,meerprijzen worden verrekend en dienen steeds van te voren goedgekeurd te worden door de klant. Om ter plaatste een optimale service te krijgen door de juiste contactpersonen is het wel noodzakelijk om steeds op voorhand een afspraak te maken bij de leveranciers.

De koper maakt zijn keuze bekend aan de verkoper, 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 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 worden glad gepleisterd. Waar er betegeld wordt zal het pleisterwerk zo voorzien zijn dat er betegeld kan worden en waar nodig een kerdidoek voorzien kan worden, dit om waterinsijpeling te voorkomen.

# 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 kan de vloerafwerking vrij gekozen worden. Deze vloeren kunnen vrij gekozen worden bij de aangeduide leverancier.
De particuliere handelswaarde van de vloerbekleding is 35,00 €/m² en deze van de plinten 10,50 €/m.
De plaatsingsprijs wordt begroot op 20,00 €/m² 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 600 x 600 mm; voor kleinere of grotere formaten kan een supplementaire plaatsingsprijs gevraagd worden evenals de plaatsing van parketten en natuursteenvloeren.
De vloeren worden in principe lichtgrijs gevoegd, net zoals de vertikale voegen en de bovenzijde van de plinten; de aansluiting tussen de vloer en de zwevend geplaatste plinten, wordt afgewerkt met een elastische kitvoet.

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.

# Vloerovergangen

Tussen twee lokalen wordt in de deuropening een metalen overgangsprofiel als tussendorpel 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 douchewanden worden afgewerkt met keramische wandtegels. Deze tegels hebben een handelswaarde van 25,00 €/m² en worden wit of lichtgrijs ingevoegd.
De voorziene plaatsingsprijs i 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, zo niet kan een supplementaire plaatsingsprijs gevraagd worden.

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

Toiletten:
Het ophangsysteem van het toilet wordt betegeld volgens de zelfde waardes als hierboven.

# Raamtabletten

Raamtabletten worden uitgevoerd in natuursteen, hebben een dikte van 2 cm en zijn iets breder dan de afgewerkte raamopening aan de binnenzijde. Handelswaarde 295 €/m² BTW exclusief.

# Inbouwkeuken

De keuken heeft een handelswaarde van gemiddeld 7.000 € (afhankelijk van het gekozen appartement), inclusief toestellen en plaatsing.
Er zal steeds een keuken volledig op maat uitgewerkt worden, zowel indeling, toestellen als afwerking worden volledig besproken, natuurlijk wel altijd rekening houdend met de mogelijkheden binnen het uitvoeringsplan.

# Badkamer

De badkamer heeft een handelswaarde van gemiddeld 3.900 € (afhankelijk van het gekozen appartement), inclusief sanitaire toestellen en plaatsing.
Er zal steeds een keuken volledig op maat uitgewerkt worden, zowel indeling, toestellen als afwerking worden volledig besproken, natuurlijk wel altijd rekening houdend met de mogelijkheden binnen het uitvoeringsplan.

# Binnenschrijnwerk

Inkomdeuren van appartementen: RF 30 (30 min) 2115 x 98 mm schilderdeuren met geplaatst multiplex brede kast 35 cm met dikke slaglat 26/22 met rubberen dichting 4 inox scharnieren, met merantie omlijsting, 3 Litto puntsluitingen inbegrepen, Spionoog en valdorpel standaard. De totale waarde per deur is 900,00 €.

De andere binnendeuren zijn tubespaan schilderdeuren met inox klink en 4 inox scharnieren, kassement, rubberen dichting zwart en slaglatten in watervaste MDF. De totale waarde per deur is 215,50 €.

De koper kan eventueel andere deuren kiezen bij de leverancier, aangeduid door de verkoper. Meerprijzen 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-, 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 condensatieketel op aardgas met ingebouwde boiler en vloerverwarming . De gasmeter bevindt zich in een meterlokaal in de kelder.

Het totaal geïnstalleerd vermogen, het aantal en de afmetingen van de verwarmingselementen, worden 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 radiatoren voorzien in de gemeenschappelijke delen.
In de privatieve delen wordt vloerverwarming voorzien.

# Sanitaire installatie

Afvoerleidingen:
Alle afvoeren zijn uitgevoerd in warmwaterresistent PP, 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.

# 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 voorzien in kleur naar keuze.
Verlichtingtoestellen in de privatieve delen zijn niet voorzien.

# Elektrische installatie appartementen:

Zie bijgevoegde lijst van de elektrische installatie met voorzieningen per appartement

Deze lijst bevat tevens een eenheidsprijslijst voor bijkomende lichtpunten, schakelaars, stopcontacten, TV/FM aansluitingen, telefoonverbindigen e.a.

# Brandbeveiliging:

Poederblussers, brandhaspels, rookventilatiekoepels en rookmelders worden 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 afwerkingsmaterialen wenst te gebruiken dan die in deze verkoopbeschrijving 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 vergoeding van erelonen, 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 verkopers aangeduid worden, wijzigingen of meerwerken mogen uitvoeren. Het is de koper verboden, voor de oplevering van het hele aangekochte goed, zelf (of door derden) werken uit te voeren (of te laten uitvoeren). Indien de koper een andere leverancier of onderaannemer wenst te kiezen, heeft hij hiervoor steeds de toestemming nodig van de promotor. Voor de werken die de koper zelf uitvoert of door een derde laat uitvoeren, zal hij 70% van het voorziene budget kunnen recupereren. Dit bedrag zal in mindering gebracht worden van de laatste schijf. Werken die de koper zelf uitvoert of door een derde laat uitvoeren zullen slechts na de voorlopige oplevering en na betaling van de gehele prijs kunnen gebeuren. De promotor draagt geen enkele verantwoordelijkheid betreffende de organisatie en coördinatie over de door de koper aangestelde leveranciers en onderaannemers.

# 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. 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.

**Afsluiting / bezoek aan de bouwplaats**

De toegang tot de bouwplaats is onder meer om veiligheidsredenen ten strengste verboden voor iedereen die niet betrokken is bij de uitvoering van de werken, behalve indien hij of zij toestemming heeft van de bouwheer of vergezeld is door 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 de voorwaarden van de veiligheidscoördinator. Het bouwteam wijst alle verantwoordelijkheid van de hand voor ongevallen die zich op de bouwwerf kunnen voordoen

# Aanvaarding

Ondergetekende verklaart zich akkoord met de aankoop van het appartement …., garage /standplaats ……. en berging …… volgens de voorwaarden en bepaling hierboven beschreven.

Voor akkoord, Voor akkoord,

De verkoper De Koper