

# LASTENBOEK : RESIDENTIE TWEE

-CASCO PLUS-

---

**MET BETREKKING TOT HET  
BOUWEN VAN 2 APPARTEMENTEN  
EN PRIVATE PARKINGS:**

## **RESIDENTIE TWEE**

**Bevrijdingslaan**

**3665 As**

## **REALISATIE:**

**IMMO COM BVBA**

**&**

**A.C.K. AFWERKINGSBEDRIJF BVBA**

## **ARCHITECT:**

**MOKOS STAVROS**

**Onderwijslaan 84**

**3600 Genk**

**T: 089/20 80 02**

# Residentie “Twee”

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

## Stabiliteit en structurele elementen

---

Welfsels worden geselecteerd, volgens de overspanningstabellen van de welfselfabrikant waarbij volgende overlasten zullen worden gewaarborgd.

## Gevelvlakken

---

De gevels worden opgetrokken als spouwmuur met binnenspouwblad, thermische isolatie en een buitenspouwblad in gevelbaksteen; plaatselijk wordt de gevelbekleding uitgevoerd in een 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 of hellende dakbedekkingen tegen gevelmetselwerk, worden epdm 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 voegmortel passend bij de gevelsteen. De aansluiting tussen het buitenschrijnwerk en (gemetselde) gevelvlakken, wordt afgewerkt met een elastisch blijvende kitvoeg in een passende kleur.

---

## **Binnenmetselwerk**

---

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

Woningscheidende wanden worden ofwel uitgevoerd als ontdubbelde wand in zware of halfzware blokken met tussenvoeging van een zacht veerkrachtig isolatiemateriaal.

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

---

## **Buitenschrijnwerk**

---

Uit te voeren in - of geëxtrudeerde pvc-profielen. in de hoeken metaal verstevigd, warm overtrokken met een renolitfolie in kleur aan te passen aan totale architectuur.

De inkomdeur is voorzien van inox deurtrekker.

Het buitenschrijnwerk wordt aangespoten aan het omringend metselwerk dmv een plastisch blijvende kitvoeg. Kleur aan te passen aan de kleur van het metselwerk en het buitenschrijnwerk.

---

## **Glaswerk**

---

Alle buitenramen en deuren te voorzien van triple, isolerende beglazing

Indien een verkoopcompromis 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.

---

## **Vlakke daken, dakterrassen**

---

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 damp scherm + thermische dakisolatie (boven verwarmde ruimtes) en een EPDM dakbedekking

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

Bij geballaste daksystemen (grindlaag, terrastegels) 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 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. De regenwaterafvoerbuizen zijn in zink.

---

### **Balkonnen en dakterrassen**

---

De balkonnen worden uitgevoerd in architectonisch beton. De vloerafwerking van de balkonnen maakt deel uit van het geprefabriceerde element. Boven verwarmde ruimtes wordt het terras afwerking uitgevoerd met decoratieve betontegels op tegel dragers of mortelzakjes, geplaatst op de waterdichte bedekking.

De balkonrelingen – borstweringen worden uitgevoerd in gemoffeld staal of Alu. Igecombineerd met gehard glas, 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 architectonisch betonnen of 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 aluminiumprofielen.

De waterdichtheid van de platte daken zal alleszins genieten van een 10 jarige waarborg; de daken zullen voorzien worden van de nodige veiligheidsoverlopen. Daar waar van toepassing zullen de nodige sparingen voor rook- en of verluchtingskoepels voorzien worden.

---

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

Om dezelfde reden, maar dan in omgekeerde zin (“koud” metselwerk op warme

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 60 volgens de EPB normeringen.

### **Ventilatie**

Voor de verluchting worden er een individueel ventilatiesysteem C+ voorzien van het merk Renson en verluchttingsroosters.

---

### **Akoestische isolatie**

#### **▪ Akoestische luchtgeluidsisolatie 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, 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).

#### **▪ 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. De wanden worden ontdubbeld en gemetst in beton, met tussenvoeging van een zacht veerkrachtig isolatiemateriaal.

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

---

Geluidsproducerende toestellen zullen akoestisch los van gemetselde of betonnen wanden geplaatst of gemonteerd worden; desgevallend worden akoestische bevestigingsmiddelen toegepast. Hetzelfde geldt voor de verticale afvoerleidingen in de leidingkokers, die met geluiddempende beugels worden gemonteerd.

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.

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.

De bewoners/eigenaars worden verondersteld open te staan voor eventuele klachten van medebewoners/eigenaars van het gebouw, m.b.t. eventuele overlast, bijvoorbeeld ten gevolge van roepen of luid praten in de buurt van ventilatieopeningen of tengevolge van het hard dichtslaan van deuren. Desgevallend zullen ze ofwel hun gedrag aanpassen en/ofwel op eigen kosten zelfklevende mousseband of andere geluidsdempers aanbrengen tegen de aanslaglat van de betreffende binnendeuren (zonder echter de brandweerstand van eventuele Rf-deuren nadelig te beïnvloeden).

## **Afwerking van de gemeenschappelijke delen**

---

### ▪ **Gemeenschappelijk inkomgedeelte**

De vloer van het inkomhal is voorzien in slijtvaste en gemakkelijk te onderhouden natuursteentegels, met bijhorende vloerplinten.

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 inkomhal, ofwel aan de buitenzijde van het gebouw, bij de inkomdeur of aan de straat.

De brievenbussen zijn uitgevoerd in gelakt metaal of geborstelde alu. Het voorzien van een ingegraveerde of opgelegde huisnummer en de naam van de bijhorende bewoner valt ten laste van de VME en syndicus.

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 trappenhuizen, zijn uitgevoerd in natuursteen, 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, uitgaand op de bovengrondse gemeenschappelijke delen, hebben een eenvoudig effen uitzicht en worden geschilderd; ze zijn brandwerend waar nodig.

De inkomdeuren van de individuele appartementen, hebben een uniform uitzicht en een brandweerstand van minstens Rf 1/2 Hr. Op ooghoogte wordt een spionnetje voorzien in het deurblad. 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.

- **Sloten**

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 cilinders, 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 cilinders van de gemeenschappelijke delen.

- **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 grasdallen, kiezel, dolomiet of vergelijkbaar, eventueel met uitzondering van het rechtstreeks toegangspad naar de gemeenschappelijke inkomdeur, dat mogelijk in betonklinkers wordt aangelegd.

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

- **Vloeropbouw**

Alle vloeren van de appartementen voorzien van een thermische vloerisolatie, die ook de leidingen op de draagvloer uitvult. Vervolgens wordt op deze uitvulling een contact-geluidsisolatie 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.

- **Brandbeveiliging**

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



---

## **Venstertabletten – Tussendorpels**

---

**Venstertabletten:** Natuursteen – Gepolijste arduin dikte 50 mm of aluminium aangepast aan buitenschrijnwerk. Binnenvenstertabletten in wit/crèmekleur.

---

## **Terrasleuning in staal – glas**

---

De leuning van de terrassen worden samengesteld uit gemoffelde stalen of aluminium profielen (kokers en L-profielen) of gedeeltelijk ingevuld met gehard doorzichtig glas aan de voorzijde volgens plan. Geheel te lakken en/of te moffelen.

- **Binnenschrijnwerk**

Alle op plan ingetekende meubels, keuken, e.d. zijn louter informatief en dienen als sfeerbeeld.

- **Binnendeuren**

De inkomdeur van elk appartement is brandwerend (Rf) . Te voorzien van een aluminium of messingkleurige deurtrekker, een kruk en een spionnetje. Deurbeslag in blank metaal.

De binnendeuren hebben een standaard maatvoeringen. De deuren dienen geplaatst te worden op kosten van de koper.

---

## **Elektriciteit**

---

De lichtpunten, schakelaars en stopcontacten worden uitgevoerd volgens de aanduidingen op het elektrisch detailplan, conform de voorschriften inzake veiligheid en elektrisch comfort, opgemaakt door de architect in samenspraak met de elektrische installateur. Eventuele wijzigingen in het elektrisch plan kunnen uitvoerig besproken worden met de installateur en mits verrekening worden uitgevoerd, afhankelijk van de uiteindelijke keuze van de klant. De installatie wordt gekeurd door een erkend controleorganisme.

De inrichting voldoet aan het technisch reglement en de voorschriften van de plaatselijke elektriciteitsmaatschappij. Aard van de stroom: 220V, wissel tweefazig. Ze is strikt individueel en van het ingewerkte type en hermetisch waar de voorschriften het vereisen. Voorzien van verdeelkolommen voor de gemene delen en de appartementen. De installatie omvat onder meer de distributieleidingen in de gemene delen en een afzonderlijke leiding voor de lift.

De lichtpunten in de gemene delen, bovengronds, zijn te bedienen door schakelaars met verlichte drukknop en op een minuterie. De schakelaar met hoofdzekering bevindt zich bij de tellerkast in het tellerlokaal. De individuele verdeelborden met automatische zekeringen en

differentieelschakelaars van de private leidingen bevinden zich in de appartementen. Deze leidingen vertrekken vanaf de verdeelborden naar de verschillende lichtpunten en contactdozen.

Alle afdekplaten zijn in kunststof en van het standaardtype NIKO of dergelijke, modern design. De installatie bevat geen armaturen in de privatieve delen. Armaturen zijn wel voorzien in de gemeenschappelijke delen welke worden geplaatst volgens de vigerende voorschriften. De noodverlichtingarmaturen zijn eveneens voorzien in de gemeenschappelijke delen.

Volgende elektrische punten worden voorzien volgens de aanduiding op plan van de architect/installateur .

#### *Inkomhal (of nachthal) voor de appartementen met 1 slaapkamer*

- 3 schakelaars dubbele richting
- 1 lichtpunt
- 1 stopcontact
- 1 videofoon met bel en opener
- binnenpost videofonie in optie, mits meerprijs (bekabeling videofonie is voorzien)
- 1 deurbel aan de inkomdeur van het appartement

#### *Inkomhal (of nachthal) voor de appartementen met 2 of meer slaapkamers*

- 3 schakelaars dubbele richting
- 3 lichtpunten
- 1 stopcontact
- 1 videofoon met bel en opener
- 1 deurbel aan de inkomdeur van het appartement

#### *Leefruimte*

- 2 schakelaars dubbele richting
- 2 lichtpunten
- 5 stopcontacten
- 1 inbouwaansluitdoos voor TV (aansluiting ten laste van de koper)
- 1 inbouwaansluitdoos voor telefoon (aansluiting ten laste van de koper)
- 1 inbouwaansluitdoos voor internet (aansluiting ten laste van de koper)
- 1 aansluiting voor de thermostaat

### Keuken

- 1 schakelaar enkele richting
- 1 lichtpunt
- 3 stopcontacten
- 1 stopcontact voor kookplaat
- 1 stopcontact voor dampkap
- 1 stopcontact voor vaatwasser
- 1 stopcontact voor koelkast
- 1 stopcontact voor oven

### Per Badkamer

- 1 schakelaar enkele richting
- 1 voeding voor lichtpunt
- 1 lichtpunt
- 2 stopcontacten

### Wc

- 1 schakelaar enkele richting
- 1 lichtpunt

### Berging

- 1 schakelaar enkele richting
- 1 lichtpunt
- 1 stopcontact
- 1 stopcontact voor CV (wandtoestel)
- 1 stopcontact voor wasmachine
- 1 stopcontact voor droogkast

### Per slaapkamer

- 1 schakelaar enkele richting
- 1 lichtpunt
- 3 stopcontacten

### Individuele terrassen

- 1 stopcontact
- 1 buitenkraan

### Gemeenschappelijke delen

- • De elektrische voorzieningen van de gemene delen worden op één algemene elektriciteitsmeter aangesloten.
- • Elektrischevoorzieningen per ruimte

### Buitengevel

- 1 lichtarmatuur per inkomdeur
- *Gelijkvloerse inkom- en traphallen*
- Parlofonie , videofonie: bekabeling en gemeenschappelijke buitenpost met camera
- Verlichtingsarmaturen worden voorzien – hoeveelheid en type volgens de bepalingen van de bouwheer en huidige verlichtingsnormen, werking via een bewegingsdetector.

### Gemeenschappelijke lokalen

- TL-lampen worden voorzien – hoeveelheid en type volgens de bepalingen van de bouwheer en huidige verlichtingsnormen – werking via een bewegingsdetector.

---

## **Sanitaire installatie**

---

Wateraanvoerleidingen in PPR-buizen - polypropyleen Random copolymeer kunststofbuizen.  
Waterafvoerbuizen: PVC of PE kunststofbuizen in aangepaste diameters en voorzien van alle nodige reukafsnijders, ontluchters en hulpstukken.

---

## **Centrale verwarming**

---

De appartementen worden individueel verwarmd met een gaswandketel. De leidingen naar de verwarmingstoestellen zijn voorzien in tweepijpsleidingen in kunststof met aluminium ommanteling (muuraansluitingen).

De leefruimte, de keuken en de slaapkamers zijn verwarmd op een temperatuur van 22°C.  
Het appartement wordt voorzien met **radiatoren**. Allen uitgerust met een digitale thermostatische thermostaat. Het warmteverlies is berekend met een buitentemperatuur van –10 °C. Gastoevoer via naadloze stalen gasbuizen.

---

### **Zonnepanelen**

---

Per appartement worden er zonnepanelen in opbouw voorzien ter hoogte van het plat dak, volgens het EPB Verslag.

---

### **Regenwaterput**

---

Er wordt een regenwaterpomp met manuele bijvulling op regenwaterput voorzien in de put. De regenwaterput beschikt over een put van 7500 liter.

---

### **Infiltratieput**

---

Er wordt een infiltratieput voorzien van 2000 liter. De overloop van de regenwaterput moet aangesloten worden op een infiltratie- of buffervoorziening.

---

### **Prijsafspraken**

---

Alle genoemde prijzen zijn handelswaarden, d.w.z. BTW exclusief.

Alle bekomen meerprijzen, te wijten aan specifieke eisen van de klant, vallen rechtstreeks af te rekenen met de leverancier. Afhankelijk van de grootte van de meerprijs, mag de leverancier een voorschot vragen op dit bedrag. In geen enkel geval zal de bouwheer deze meerprijs op zich nemen.

---

### **ALGEMENE OPMERKINGEN**

---

- **Plannen**

De architect heeft zijn plannen te goeder trouw opgemaakt, op basis van de opmeting van het terrein. Indien kleine verschillen met de plannen zouden voorkomen kunnen die in geen geval aanleiding geven tot schadevergoedingen, noch voor de koper, noch voor de verkoper.

De op de plannen getekende kasten, meubels e.d. zijn enkel ten titel van indicatie. De oppervlakte van de private delen wordt berekend tot in de assen der gemene muren. De voor- en achtergevel worden integraal verrekend. 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 verkoop beschrijving is vermeld.

- **Erelonen**

Het ereloon van de architect en de ingenieur is inbegrepen in de verkoopprijs. De erelonen voor veiligheidscoördinator, Epb Verslaggever zullen eveneens inbegrepen zijn .

- **Wijzigingen gevraagd door de koper**

Indien de koper andere afwerkingsmaterialen 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 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 verkoper aangeduid worden, wijzigingen of meerwerken mogen uitvoeren.

- **Zetting van het gebouw**

De aandacht van de kopers wordt gevestigd op het feit dat het gebouw nieuw is en dat de bouwpromotor – verkoper, architect of de ingenieur geen enkele verantwoordelijkheid kan ten laste worden gelegd voor scheurtjes die te wijten zijn aan de zetting van het gebouw of de krimp der verschillende materialen bij droging of temperatuurschommelingen. De overgangen tussen de verschillende materialen ( betonnen of metalen kolommen, metselwerk, gyproc, e.d. ) zouden eveneens aanleiding kunnen geven tot niet constructieve scheurtjes. Deze mogelijke scheurtjes zijn verschijnselen inherent aan de natuur van het gebouw en zijn geen reden tot uitstel van oplevering van het woongeheel of uitstel van betaling.

De scheurtjes kunnen verholpen worden door het aanbrengen van een vliesbehang ( door de koper ). De bouwpromotor is ook niet verantwoordelijk voor de schade teweeggebracht door te vroegtijdige schilder- en behangwerken door de kopers.

- **Opkuis**

Het appartement, gebouw en de gemeenschappelijke delen worden bezemschoon opgeleverd.

- **Aanvaarding**

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

Voor akkoord, de **verkoper**

Voor akkoord, de **koper**,