



**KORTE TECHNISCHE OMSCHRIJVING**  
**RESIDENTIE DE PASTORIE**

**LIGGING : DORP – JOELESTRAAT TE POPPEL**

**BOUWPROMOTOR**

Condominium Vastgoed



inhoud

## **I ALGEMEEN**

## **II DE RUWBOUWWERKEN VAN DE ONDERNEMING**

1. INRICHTEN VAN DE BOUWPLAATS
2. GROND - EN FUNDERINGSWERKEN
3. METSELWERKEN
4. GEWAPEND BETON
5. RIOLERINGEN
6. DAKWERKEN
7. KOPER - ZINK - PVC - LOOD
8. ISOLATIE
9. CHAPEWERKEN
10. GARAGEPOORTEN
11. BORSTWERINGEN
12. AFWERKING GEMENE DELEN
13. LIFT
14. TRAPPEN & LEUNINGEN

## **III DE AFWERKING VAN DE APPARTEMENTEN**

1. STUKADOORSWERKEN
2. MUURBEKLEDING
3. VLOERBEKLEDING
4. BUITENSCHRIJNWERK
5. BINNENSCHRIJNWERK
6. KEUKEN
7. SANITAIRE INSTALLATIE EN TOESTELLEN
8. CENTRALE VERWARMING
9. VENTILATIE
10. ELEKTRICITEIT

## **IV ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN**

1. PRINCIPE
2. PLANNEN EN TEKENINGEN
3. WIJZIGINGEN
4. VOORLOPIGE EN DEFINITIEVE OPLEVERING
5. MATERIALEN



## **I ALGEMEEN**

---

De appartementen worden verkocht sleutel op de deur, volgens de plannen en tekeningen van de architect, conform de "Korte technische beschrijving" (die summier de uit te voeren werken en de te gebruiken materialen omschrijft) en de basisakte met bijbehorend reglement van mede-eigendom, die de koper erkent ontvangen te hebben.

De 10-jarige waarborg volgens de wettelijke officiële voorschriften.

De plannen kunnen gewijzigd worden in samenspraak met promotor Genius-Condominium en het Architectenbureau ARCAS, voor zoverre dit nog mogelijk is.

Eventuele meerprijzen worden verrekend.

### Peilingen en grondonderzoek

De peilingen en de grondstudie zullen uitgevoerd worden op basis van de inlichtingen, medegedeeld door het studie bureau.

### Prijsschommelingen van lonen en materialen tijdens de werken

De verkoopprijzen zijn vast en definitief en er zal geen verhoging toegepast worden voortvloeiende uit de schommelingen van lonen en materialen, tenzij laattijdige betaling of andere redenen veroorzaakt door de koper.

### Diverse aansluitingen

Alle aankoppelings-, aansluitings-, plaatsings-, indienststellings-, verbruiks- en abonnementskosten van de nutsvoorzieningen (water, gas, electriciteit, telefoon, riolering, TV-FM- distributie) zijn niet in de verkoopprijs inbegrepen en vallen dan ook ten laste van de kopers. De kopers zullen op eerste verzoek hun aandeel in de kosten van de nutsleidingen ofwel aan de promotor/aannemer voldoen, op voorlegging van een factuur, ofwel rechtstreeks met de nutsmaatschappijen regelen, afhankelijk van de situatie en geplogenheden van de lokale maatschappijen. Het gaat om werken die verplicht door nutsmaatschappijen/overheden worden uitgevoerd/gefactureerd aangevuld door eventuele werken specifiek verbonden aan de uitvoering van de nutsaansluitingen.

## **II DE RUWBOUWERKEN VAN DE ONDERNEMING**

---

### **1. Inrichten van de bouwplaats**

De aannemer zorgt op zijn kosten voor de voorlopige afsluiting van de bouwplaats en het onderhoud ervan. Deze afsluiting belet dat derden zich toegang zouden verschaffen tot de werken. De bouwpromotor heeft evenwel het recht publiciteit aan te brengen op de afsluiting. Bij het beëindigen der werken wordt de afsluiting verwijderd op kosten van de aannemer.

De voorziene en nodige afbraakwerken voor de realisatie van het project worden met de grootste zorg uitgevoerd met inachtneming van de nodige veiligheidsvoorschriften.

Vallen ten laste van de aannemer; het onderhoud van de werken tot aan de voltooiing, het verwijderen van puin en afval voor de voorlopige aanvaarding van de werken.

### **2. Grond - en funderingswerken**

De grondwerken worden volgens de gewenste afmetingen uitgevoerd teneinde de funderingswerken, kanalisatie - en rioleringswerken degelijk te kunnen uitvoeren.



De aanzet van de funderingen zal een zuiver en uniform vlak vertonen en zal een voldoende grondweerstand hebben om de funderingen van het gebouw op de grond over te dragen.  
De uitvoering en de wijze van funderen wordt bepaald door het studie bureau in functie van de in acht genomen peilingen en van de draagkracht van de grond.  
Een aardingslus is voorzien onder de fundering.

### **3. Metselwerken**

Al de metselwerken zullen goed pas en recht geplaatst worden volgens de afmetingen en de vorm aangeduid op de plannen.

De volgende metselwerken zijn voorzien:

- ondergronds metselwerk in betonblokken
- opgaand metselwerk in snelbouwsteen, betonblokken of silicaatblokken.
- niet dragende binnenmuren in plaasterblokken of snelbouwsteen
- gevelmetselwerk in gevelsteen aan te duiden door het architectenbureau.

#### Architectonisch beton

De uitspringende balkons en het gedeelte van de gevel aangeduid op de plannen zijn elementen in architectonisch beton, materiaal, kleur en textuur volgens de richtlijnen van de architect. Er is geen bijkomende bekleding voorzien op deze elementen.

#### Opvoeging der gevels

De gevelstenen zullen achteraf opgevoegd worden door middel van een cementvoeg volgens staal voor te leggen aan het architectenbureau.

#### Opvoeging van ramen

De uitvoering van dit werk zal gebeuren met een soepele voeg door een gespecialiseerde firma.

### **4. Gewapend Beton**

De werken in gewapend en geprefabriceerd beton zullen uitgevoerd worden overeenkomstig de plannen en ijzerboderellen, opgemaakt door het bureau van de ingenieur stabiliteit.

De betonstudie is conform aan de voorschriften van de NBN EN 1992 -1-1 (voor berekening) en de NBN EN 206-1 (voor de uitvoering) en wordt toevertrouwd aan een gespecialiseerd bureau welke de uitsluitende verantwoordelijkheid draagt voor de inplanting en dimensionering van de dragende betonconstructie.

De betonsamenstelling wordt bepaald door de verantwoordelijke ingenieur. De wapeningen worden uitgevoerd volgens de plannen van de ingenieur.

Volgens voorschriften van de ingenieur zijn de volgende werken voorzien in beton: funderingsbalken, funderingsplaten, de balken en kolommen, de trappen, de wanden, de vloerplaten in volle gewapende betonplaten, prédallen of holle gewelven. Eventuele balken en kolommen welke niet vermeld staan op de architectuurplannen maar wel nodig blijken door de ingenieur stabiliteit, dienen aanvaard te worden.

### **5. Rioleringen**

De rioleringen en putten zullen beantwoorden aan de eisen en voorschriften van het Ministerie van Volksgezondheid en van de bevoegde diensten van de gemeente Ravels.

De rioleringen, inbegrepen al de bijhorigheden zoals bochten, T-stukken, toezichtdeksels, enz., worden uitgevoerd in PVC, Benor gekeurd, met binnendoormeters gelijk aan deze aangeduid op het rioleringsplan. De bijhorigheden zullen van dezelfde diameter en van dezelfde dikte zijn als deze voor de buizen zelf.



## 6. Dakwerken

### Hellend dak

Traditionele houten dakconstructie in R.N.D. gedrenkt of Oregon.

Het houten gebint wordt bekleed met een onderdak in asbestvrije menuiserie waarop pannen worden geplaatst.

Alle zichtbare delen van de dakoversteken worden bekleed met hout, ceder of meranti. Dakvlakvensters van het type Velux, indien voorzien op plan.

### Plat dak

Meerlaagse dakverdichting waarbij in de afwerkinglaag leischilfers zijn toegevoegd bevat.. De verdichting komt op drukvaste isolatiepanelen aangebracht op hellingsbeton. Alles uitgevoerd door een gespecialiseerde firma die de nodige waarborg biedt mits regelmatig onderhoud.

### Dakterras

De toegankelijke dakterrassen worden afgewerkt met hardhout.

## 7. Koper - zink - pvc - lood

De afvoerbuizen voor het regenwater worden uitgevoerd in zink, volgens ontwerp architect, met aangepaste diameter.

Ingewerkte afvoerbuizen ( bv. in kokers ) worden in pvc uitgevoerd.

Loodwerk: de aannemer zal lood van voldoende dikte aanbrengen om de dichtheid van de blootgestelde plaatsen te verzekeren.

## 8. Isolatie

### - Akoestische isolatie

De akoestische isolatie voldoet aan de NBN S01-400- 1, type 'normaal' akoestisch comfort in een appartement (lucht- en contactgeluidsisolatie respectievelijk  $D_{nT,w} \geq 54\text{dB}$  en  $L'_{nT,w} \geq 54\text{dB}$ ). De plaatsing van de chapevloeren gebeurt volgens het principe van de "vlottende deklaag". Akoestische isolatie met Plastifoam, Alveolit of gelijkwaardig.

### - Thermische isolatie

De thermische isolatie voldoet aan de eisen van de Vlaamse Executieve van 31 juli 1993 en de NBN B62-301 betreffende de eisen inzake thermische isolatie van woongebouwen.

In de spouw worden harde isolatieplaten geplaatst van 6 cm dikte. Deze platen zijn rot - en vochtbestendig en absoluut vochtwerend. Ze worden niet aangetast door ongedierte.

In de dakconstructie wordt een 15 cm dikke glaswolflensdeken aangebracht met aluminiumfolie, deze worden aangebracht volgens het gabarit van de kamers.

Op het plat dak worden harde isolatiepanelen in polyurethaan voorzien met een dikte van 10 cm.

De scheidingswanden tussen appartementen onderling worden geïsoleerd met styrodur of gelijkwaardig (dikte van ca 2 cm) en afgewerkt met pleister.

Onder de vloerchape wordt een uitvullaag in schuimbeton geplaatst.

De thermische isolatie is conform de studie van de EPB regelgeving en de EPB verslaggever.

### - Vochtigheidsisolatie

Aan de basis van iedere muur in opstand zal een roofing of zware polyethyleenfolie met generfd oppervlak geplaatst worden. Het materiaal is ondoordringbaar voor water, scheurt niet, heeft een hoge scheur - en drukweerstand en is chemisch inert. Dit voor de isolering van funderingsmuren op niveau van het gelijkvloers alsook van alle slagen van de terrasdeuren en de ramen in contact met de buitengevel, alsook met de achtergevel tussen betonbalken en paramentwerk buitengevel en overal waar nodig om het gebouw perfect droog te houden.



## 9. Chapewerken

De vloerchape wordt geplaatst volgens het principe van de vlottende vloeren en ligt onafhankelijk van de draagconstructie door middel van een laag contactgeluidisolatie en randstroken. Deze zijn voorzien in alle bewoonbare plaatsen.

## 10. Garagepoorten

### - Garage-inrit:

De hoofdinrit wordt afgesloten met algemene garagepoort met elektrische bediening, kantel- of sectionaalpoort type Crawford of gelijkwaardig. De poort is voorzien van een voorgelakte kleur. De poort is geautomatiseerd met afstandsbediening.

## 11. Borstweringen

De terrasleuningen en/of borstweringen zijn in hout en qua ontwerp conform detailplan van de architect.

## 12. Afwerking gemene delen

### - Inkomhal

De afwerking van de inkomhal gelijkvloers maakt deel uit van een afzonderlijke decoratiestudie door ARCAS.

De inkomhal gelijkvloers wordt tevens voorzien van een verlaagd plafond met ingebouwde verlichting. Alle verlichtingsarmaturen gemene delen zijn voorzien. De kasten elektrische meters, het ensemble van brievenbussen, de sasdeur, de bellenplaat, ingewerkte kokos vloermatten, enz... worden op maat gemaakt.

### - Kelders en ondergrondse bergingen

De afwerking van de vloerplaten is in polybeton of gelijkwaardig. De wanden zijn in zichtbaar blijvend metselwerk en/of betonwanden.

### - Schilderwerken

Er zijn geen schilderwerken voorzien in de bergingen, kelderverdiepingen, kelders, garages, parkings, enz..

In de trap - en liftsassen worden de wanden gepleisterd en met schilderwerk afgewerkt, de plafonds met een witte dispersieverf. De liftdeuren worden afgewerkt met een lakverf.

Het houten buitenschrijnwerk zal door de promotor geschilderd worden met 2 lagen beitsverf waarvan de kleur zal bepaald worden door de architect. Op houten ramen en deuren in gevels, wordt voor de plaatsing een grondlaag aangebracht door de raamfabrikant. Alle houten buitenschrijnwerk uitgevoerd in cederhout wordt niet geschilderd, na verloop van tijd vergrijsst deze houtsoort op natuurlijke wijze.

Alle schilder- en behangwerken binnen het appartement zijn ten laste van de koper.

## 13. Lift

Een elektromechanische (hydraulische) personenlift bedient de verschillende verdiepingen aangeduid op de plannen en voldoet aan de NBN 52-014.

De afwerking van de lift gebeurt met aangepaste materialen en is uitgerust met telescopische deuren, automatische knopstuurinrichting, bevelknoppen, stop, alarmbel en indirecte verlichting, enz. alles volgens de in voege zijnde veiligheidsvoorschriften.

## 14. Trappen & leuningen

Alle gemeenschappelijke trappen zijn in beton en worden bekleed met een natuursteen, Jura of gelijkwaardig.



### **III DE AFWERKING VAN DE APPARTEMENTEN**

De hiernavolgende voorzieningen gelden voor zover de beschreven ruimtes voorhanden zijn.  
Dit kan verschillen naargelang het type appartement.

#### **1. Stukadoorswerken**

De plafonds en de muren worden zorgvuldig afgewerkt met 1 laag gipsmortel of spuitplamuur, door een gespecialiseerde firma en volgens de regels van de kunst (in het wit). Alle hoeken worden beschermd met aluminium hoekijzers. Gladde en loodrechte afwerking vereist, de muren zijn behangklaar. Voorziene vlakheidsklasse is 'normaal' conform de TV 199 en 201 van het WTCB. Het pleisterwerk op de houten dakconstructie wordt uitgevoerd op stucanet of pleisterplaten, niet voorzien op zolders.

De muren en plafonds in de kelderverdieping (private kelders, gangen, bergingen, staanplaatsen en garages) worden niet bepleisterd doch meegaand gevoegd (zichtbaar beton en metselwerken) en niet geschilderd.

#### **2. Muurbekleding**

Wandtegels zijn voorzien in de badkamers ,douchezellen.

Het zijn faiencetegels met een particuliere handelswaarde van 25,00 €/m<sup>2</sup>, b.t.w. en plaatsing exclusief, 1ste keus en vrij te kiezen bij de leverancier aangeduid door de promotor. De voegen worden uitgevoerd in natuurkleur (P300) of wit.

\* Badkamer en de wanden van de douche in de aparte douchekamer: tot tegen het plafond, badkuip en/of douche wordt ingemetseld en uitbekleed. Eventuele schuine kanten worden niet uitbekleed.

#### **3. Vloerbekleding**

##### Keramische vloeren

Voor de living is een bevoering met keramische tegels voorzien met een particuliere handelswaarde van 30 €/m<sup>2</sup>, BTW en plaatsing (gelijmd) exclusief, vrij te kiezen bij de leverancier aangeduid door de bouwpromotor.

De keuken, badkamer, inkomhal, berging, douchekamer en wc hebben een bevoering met keramische tegels met een particuliere handelswaarde van 25,00 €/m<sup>2</sup>, BTW en plaatsing (gelijmd) exclusief, vrij te kiezen bij de leverancier aangeduid door de bouwpromotor.

De slaapkamers zijn voorzien in een laminaatvloer met een particuliere handelswaarde van 45,00 €/m<sup>2</sup>, BTW exclusief geleverd en geplaatst.

##### Plinten

Bij de laminaatvloeren zijn houten plinten voorzien. Bij de tegelvloeren zijn de plinttegels in overeenstemming met de vloer. Particuliere handelswaarde 10,00 €/lm, BTW exclusief, geleverd en geplaatst.

In de badkamers stuiten de faiencetegels onmiddellijk op de vloer (dus zonder plint).

##### Venstertabletten en deurdorpels

In alle bewoonbare lokalen waar ramen voorzien zijn (geen deurramen), worden raamtabletten geplaatst in marmer, genre Moleanos, met een dikte van 2 cm.



#### **4. Buitenschrijnwerk**

De ramen en deuren zijn vervaardigd uit PVC.

Op alle buitendeuren zijn cilindersloten voorzien.

De plaatsing van het buitenschrijnwerk zal gebeuren volgens de regels van de kunst. Aan de buitenzijde zullen deze ramen en deuren opgespoten worden met een elastische kit.

Aan de binnenzijde worden de dagkanten van de ramen en deuren bepleisterd.

Eventuele kleinhouten worden tussen het isoleerglas aangebracht.

Alle buitenramen zijn minimum voorzien van een isolerende dubbele beglazing, dikte volgens de normen ( $k=1,1 \text{ W/m}^2\text{K}$ ).

#### **5. Binnenschrijnwerk**

In zijn geheel beschouwd zijn de binnenschrijnwerken te schilderen.

Alle binnendeuren zijn vlakke effen deuren, deurbladdikte 40mm, en klaar om te schilderen. De deuren zullen voorzien zijn van een slot en sleutel, een paar deurkrukken in inox met rozas en sleutelrozas.

De inkomdeur van het appartement is een vlakke effen branddeur. Het geheel heeft een brandweerstand  $rf \ 1/2h$  en is te schilderen. Aan de buitenkant is de deurtrekker en slotplaat één geheel, dit bestaat uit een speciale, van buitenaf niet afschroefbare slotplaat met vaste knop en geïntegreerde cilinderbeschermer en van binnenuit verbonden met de binnenslotplaat. De kruk langs de binnenkant is een metalen kruk. Als slot is een security veiligheidscilinder met een individuele security-card voorzien, het slot is in combinatie met de inrit garages, hoofdingang, gemeenschappelijke lokalen, privé kelder en brievenbus.

Er zijn geen kasten, gordijnkasten noch meubilair voorzien, het meubilair dat op de plannen werd getekend dient alleen ter illustratie.

#### **6. Keuken**

Post HW voor keuken en toestellen: € 6.250,00 geleverd, geplaatst en aangesloten, BTW exclusief en vrij te kiezen bij de leverancier aangeduid door de bouw promotor.

De op de plannen ingetekende keukens gelden bij wijze van voorbeeld en zijn louter illustratief.

#### **7. Sanitaire installatie en toestellen**

##### Sanitaire installatie

De sanitaire installatie zal uitgevoerd worden door een gespecialiseerde firma in overeenstemming met de in voege zijnde reglementen. Deze installatie zal uitgevoerd worden, rekening houdend met de huidige normen van modern comfort. De waterleidingen zullen uitgevoerd worden in PE-XC (vernette polyethyleen). De afvoerleidingen zullen uitgevoerd worden in PVC. Alle apparaten debiteren warm en koud water, uitgezonderd de wc's en fonteintje enkel koud water.

##### Sanitaire toestellen

Kost HW voor sanitaire toestellen is € 2.250,00 btw excl Appartement met (1 badkamer) en € 3.000,00 btw excl (1 badkamer + doucheceel) en vrij te kiezen bij de leverancier aangeduid door de bouw promotor.



De plaatsing van de toestellen en hun aansluiting aan warm en koud water volgens de keuze van het toestel is inbegrepen in de prijs.

In de berging zijn de voorzieningen ( toevoer koud water en afvoerleidingen ) aanwezig voor de wasmachine.

## **8. Centrale verwarming**

De installatie zal strikt individueel zijn met een condenserende ketel op aardgas die tegelijkertijd de verwarming en de productie van het warm water zal mogelijk maken. Aansluiting, plaatsing en opening van de gas- en waterteller is ten laste van de koper.

### Ketel

De centrale verwarming, geschiedt met een gaswandketel op aardgas welke geplaatst wordt in de cv -ruimte. De ketel is van het veilige "gesloten" type aangesloten op een c.l.v.-toevoer (combinatie lucht - ventilatie) en voorzien van alle vereisten en toebehoren zoals thermostaat, aquastaat, gasbrander en alle veiligheidsuitrustingen.

De omloop wordt uitgevoerd met collectoren en kunststofleidingen, systeem buis in buis, met vernette polyethyleen.

De warmteregeling van de ketel gebeurt automatisch door een elektronische klokthermostaat in de living. De gaswandketel heeft een ingebouwde warmwatervoorziening ( doorstroom ) en garandeert een warm debiet van 1 l/min.

### Radiatoren

De radiatoren zijn plaatradiatoren van het merk Henrad of gelijkwaardig en zijn voorzien van een kraan en een purgeerkraantje. De radiatoren moeten volgende gewaarborgde temperaturen leveren, volgens de NBN B62-003, bij een buitentemperatuur van -7°C:

- living: 22 °C
- slaapkamers: 18 °C
- keuken: 20 °C
- badkamer en/of douche: 24 °C

## **9. Ventilatie**

De installatie bestaat uit een samenstelling van kanalen met buiten - en binnenroosters plus één of meerdere groepen welke er voor zorgen dat het gebouw op een goede en wettelijke manier wordt voorzien van verse lucht en dat het afblazen van bedorven lucht gegarandeerd is.

De ventilatie van het gebouw moet voldoen aan de NBN D 50-001. Het systeem is zo opgevat dat de verluchtingen van de badkamers, de toiletten, de bergingen, de dampkappen, de doucheruimten en alle ingesloten lokalen worden geventileerd. De extractie gebeurt d.m.v. ventilatiegroepen en extractoren. De rookgassen van de individuele ketels worden afzonderlijk geëvacueerd. Indien door de koper een droogkast geplaatst wordt, dient deze van het type met ingebouwde condensatie te zijn.

Het voorziene ventilatiesysteem C is conform de EPB regelgeving.

## **10. Elektriciteit**

### Algemeen

De installatie voldoet aan de laatste technische voorschriften. De instelling is conform aan de voorschriften van de stroomleverende maatschappij. De toebehoren zoals schakelaars, stopcontacten, enz... zijn in gebroken witte kleur. De instelling is zonder inbegrip van lampen,



RES.  
10-6-2010

kappen of armaturen. Een buizenet voor de aansluiting van telefoon en distributie is voorzien in de living en hoofdslaapkamer. De volledige installatie is voorzien van een schakelschema, schakelkast met automatische zekeringen, verliesstroomschakelaar en wordt door een erkend organisme gekeurd.

Alle leidingen, stopcontacten en schakelaars worden ingebouwd met uitzondering van de garages en kelders. De sectie van de leidingen voldoet aan de Belgische normen.

#### Gemene delen

Verlichte drukknoppen in de gemene delen, trapzalen en parkings zijn ingesteld op minuterie. Een **videfoon** bedient vanaf de inkom alle respectievelijke appartementen, evenals de elektrische deuropener. De armaturen volgens het detailplan van de architect.

#### Privatieven (voor zover de lokalen voorkomen in de woning)

- per slaapkamer: 1 lichtpunt, 2 bedieningen, 2 stopcontacten
- per hal : 2 lichtpunten, 2 bedieningen, 1 stopcontact
- per badkamer: 1 lichtpunt, 1 bediening, 2 stopcontacten
- per doucheceel: 1 lichtpunt, 1 bediening, 1 stopcontact
- per wc: 1 lichtpunt, 1 bediening
- per berging: 1 lichtpunt, 1 bediening, 1 stopcontact
- woonkamer: 2 lichtpunten, 2 bedieningen, 3 dubbele stopcontacten, wachtbuis thermostaat
  
- keuken: 1 lichtpunt, 1 bediening, 2 dubbele stopcontacten aanrecht, 1 stopcontact oven, 1 stopcontact koelkast, 1 stopcontact dampkap, 1 stopcontact kookplaat, 1 stopcontact vaatwasser
- berging: 1 stopcontact wasmachine, 1 stopcontact droogkast, stopcontact CV

#### ■ videfoon

In de woning wordt een videfooninstallatie aangebracht. Er wordt een toestel met bedieningsmogelijkheden voorzien in de hal . De inkomdeur van de woning is voorzien van een elektrisch cilinderslot.

#### ■ Telefoon

In de leefruimte en in de slaapkamers wordt er een telefonisch stopcontact voorzien. Er wordt een inbouwdoos en leidingen met trekdraad voorzien. De werkelijke aansluiting (+leidingen) aan het telefoonnet is niet inbegrepen.

#### ■ Radio- en TV-distributie

De installateur voorziet een muurdoorvoering volgens de voorschriften van de maatschappij in de living en in de hoofd slaapkamer. De werkelijke aansluiting (+leidingen) aan het net is niet inbegrepen.

## **IV ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN**

---

### **1. Principe**

De panden worden verkocht sleutel op de deur, volgens de plannen en tekeningen van de architect en conform de "Korte technische omschrijving" die de koper erkent ontvangen te hebben. Waar het verkochte goed, bij aankoop, in de meeste gevallen nog niet voltooid is, gebeurt de verkoop aan de hand van de hiernavolgende documenten:



1. De plannen hechten aan de basisakte en in voorkomend geval, de gewijzigde plannen gevoegd bij de notariële verkoopakte.
2. De "Korte Technische Omschrijving" die, summier, de uit te voeren werken en de te gebruiken materialen omschrijft.
3. De notariële basisakte met het bijhorend reglement van de mede-eigendom.

## **2. Plannen en tekeningen**

Alle op de tekeningen of in de technische omschrijving genoemde maten zijn plus minus maten. De secties der kolommen en balken worden vastgesteld door de ingenieur, onder toezicht van de architect. Zichtbare balken en kolommen zullen als normaal beschouwd worden, evenals sommige leidingen al of niet vermeld op de plannen.

De aanduiding van de meubilering op de plannen is enkel ten titel van inlichting, met uitzondering van hetgeen hierboven beschreven werd.

De verschillen die er zouden kunnen zijn, in min of meer, zullen aanzien worden als veroorloofde afwijkingen. In geen geval kunnen partijen zich op deze afwijkingen beroepen om een vordering tot schadeloosstelling of vergoeding in te stellen of ontbinding van de koop te eisen.

## **3. Wijzigingen**

Wanneer de koper, om welke reden ook, wijzigingen wenst aan te brengen aan dit bestek, de plannen of de standaard voorzieningen (tzv aan de afwerking of de lay-out van zijn appartement), kan dit slechts in de mate dat de aannemer/promotor/architect hierover zijn akkoord geeft. Het is niet uitgesloten dat voor een bepaalde keuze van afwerking die binnen de voorziene handelswaarde valt, toch een supplementaire plaatsingskost kan aangerekend worden. Bepaalde wijzigingen van afwerking kunnen aanleiding geven tot termijnverlengingen tot de voorlopige oplevering. Wijzigingen die het uitwendige van gebouw en de uniformiteit van de gemene delen veranderen zijn niet mogelijk.

Het is de koper niet toegelaten om zelf of via derden werken uit te voeren op de werf (te verstaan vóór de voorlopige oplevering). Wanneer de koper om bepaalde redenen een gedeelte van de voorziene afwerking niet wenst te laten uitvoeren door de aannemer/promotor (dit dient dan wel door de koper tijdig gevraagd te worden en er mogen geen problemen ontstaan met reeds geplaatste bestellingen, uitvoering of meer algemeen met de werfplanning) en deze staat dit toe, dan zal de koper maximaal 80% van het aangegeven budget kunnen recupereren. Dit bedrag zal in mindering gebracht worden van de laatste betaalschijf. Zulke zaken zullen enkel na schriftelijk akkoord tussen de koper en de aannemer/promotor uit het contract kunnen genomen worden.

Indien de koper, zonder weten van de aannemer/promotor, zelf of via derden werken uitvoert aan het goed, geldt dit als de aanvaarding van de voorlopige oplevering van zijn privaatieve delen. De aannemer/promotor wordt in dit geval ontslaan van alle verantwoordelijkheid en garantie ten opzichte van de kopers voor wat betreft zijn werk.

Elke vorm van ingebruikname geldt eveneens als aanvaarding van de voorlopige oplevering. Eventuele wijzigingen zullen alleen uitgevoerd worden na een voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van de kopers aangaande de kostprijs en de betalingsvoorwaarden van deze wijzigingen. Bepaalde wijzigingen kunnen mogelijks ook geweigerd worden door de promotor. Wijzigingen dienen steeds tijdig te worden besproken, in functie van de werfplanning. De kostprijzen van gevraagde wijzigingen zullen opgemaakt worden door de promotor, de hoofdaannemer of mogelijks de onderaannemer van een bepaald lot. Mondelinge toezeggingen hebben geen waarde zolang ze niet schriftelijk zijn bekrachtigd.



In dit bestek zijn alle afwerkingen duidelijk opgegeven. De koper verklaart dat het appartement verkocht werd met de afwerking zoals in dit bestek beschreven zonder verdere uitzonderingen tenzij expliciet in het bestek genoteerd werd en door de verkoper ondertekend.

#### **4. Voorlopige en definitieve oplevering**

Het geheel is op te leveren, bezemschoon met verwijdering van alle puin, afval en vuilnissen. De voorlopige aanvaarding van de appartementen zal plaatshebben binnen de 15 dagen na de uitnodiging door de promotor aan de koper en zal tegensprekelijk geschieden tussen hen, eventueel in het bijzijn van de afgevaardigde van de aannemer. Deze uitnodiging zal gebeuren bij gewone brief. De koper mag zich laten vervangen door een deskundige voor zover deze in het bezit is van een volmacht getekend door de koper. De voorlopige aanvaarding van het appartement aldus opgemaakt, verbindt volkomen de koper.

De promotor bepaalt het ogenblik waarop de woning zich in staat van oplevering bevindt, rekening houdend met het feit dat kleine, nog uit te voeren werken geen hinderpaal kunnen vormen voor de oplevering van het appartement.

Tijdens deze oplevering zal er overgegaan worden tot een tegenstrijdig onderzoek van het goed. Dit onderzoek zal aanleiding geven tot het opstellen ter plaatse van een proces-verbaal dat ondertekend zal worden door de partijen.

Dit proces-verbaal zal al de zichtbare gebreken vermelden. het proces-verbaal van de voorlopige aanvaarding van het appartement zal eveneens de termijn vermelden, nodig voor de uitvoering van de opmerkingen die in het proces-verbaal zullen voorkomen. Onmiddellijk na de uitvoering van deze werken zal de aanvaarding definitief zijn voor de zichtbare gebreken.

De tienjarige verantwoordelijkheid vangt aan bij de voorlopige aanvaarding van het appartement.

#### **5. Materialen**

De bouwheer behoudt zich het recht voor wijzigingen aan onderhavige technische beschrijving aan te brengen of bepaalde materialen en voorzieningen te vervangen door gelijkaardige, zonder nadeel te berokkenen aan de voorziene kwaliteit. Huidige beschrijving vervangt of vervolledigt de aanduidingen op de plannen.

De beschrijvingen en merken opgesomd in het lastenboek mogen niet gewijzigd worden, enkel in het geval van overmacht of voor redenen buiten de wil van de promotor.

Iedere vervanging mag enkel gebeuren door een gelijkwaardige of betere kwaliteit.

#### **Opmerkingen :**

- a) Zijn **niet** in de huidige onderneming inbegrepen:
  - de verlichtingstoestellen van de privatieve gedeelten, de telefooninstallaties en de zonneschermen.
  - Geen enkel meubel zal voorzien zijn met uitzondering van de meubels en inbouwkasten die in deze Korte Technische Omschrijving beschreven worden (keuken, WC, badkamers, douchen,.....).
- b) De bezoeker, toekomstige koper of koper hebben geen toegang tot de werf indien niet vergezeld van een afgevaardigde van de verkoper of de bouwheer, mits voorafgaandelijke afspraak. Zelfs in dit geval zal elk bezoek tot op de dag van de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen plaatsvinden op hun eigen risico, waarbij zij geen verhaal kunnen uitoefenen tegen de verkoper, de bouwheer, de architect of de aannemer in geval van een gebeurlijk ongeval tijdens een bezoek aan de werf.



RES.  
10-6-2010

- c) De vaste of losse meubels, alsook de installaties die gebeurlijk op zekere verkoopsplannen zouden voorkomen, zijn slechts figuratief aangebracht en als dusdanig te beschouwen, tenzij uitdrukkelijk vermeld in bovenstaande beschrijving.
- d) De aandacht van de kopers wordt gevestigd op het feit dat het gebouw nieuw is en dat zich bijgevolg een lichte algemene en gedeeltelijke zetting kan voordoen alsmede een eventuele uitzetting, veroorzaakt door de temperatuurschommelingen, waardoor lichte barsten (haarscheuren) kunnen verschijnen, waarvoor noch de bouwheer, noch de architect, noch de aannemer kunnen verantwoordelijk worden gesteld.

Dit document wordt in twee exemplaren opgemaakt en door beide partijen ondertekend voor akkoord.

Elke partij verklaart een ondertekend exemplaar ontvangen te hebben.

Datum ondertekening: .....

De koper

De verkoper