

**KORTE TECHNISCHE OMSCHRIJVING**

# **PORTO FINO**

Gent



**5 WONINGEN + 3 APPARTEMENTEN**

## **I VOORWOORD**

Kwaliteit, daar staan wij voor, en dit op alle vlak, elke dag opnieuw.

Zo kunnen wij onze vastgoedprojecten onderscheiden van het gros van de markt en onze klanten de meerwaarde bieden die zij verdienen.

Wij zorgen ervoor dat er een kwalitatief en hoogwaardig architecturaal ontwerp aangeboden wordt, waar wij terecht fier over mogen zijn.

Daarnaast zijn onze projecten ook standaard steeds voorzien van:

- Mooie afwerking van de ruimtes in samenspraak met de architect.
- Onderhoudsvriendelijke PVC-ramen, voorzien van isolerende beglazing.
- Kwalitatieve sanitaire toestellen, met merkgarantie volgens lijst in bijlage, in wit porselein, staalplaat of acryl en hangtoiletten.
- Individuele verwarming bij middel van een “gesloten” gaswandketel.
- Kwalitatieve keukens voorzien van keramische kookplaat, vaatwas, combi-oven, ... volgens detailplan in bijlage.
- Vloerafwerking voorzien in alle ruimtes van de woningen of appartementen (niet op zolder)

Wij werken via een open communicatie. Zo ontvangt u van ons steeds een detail van zowel het sanitair, elektriciteit en keukens.

U weet precies wat u aan ons heeft. Zo komen er op het einde van de rit geen onaangename verrassingen boven en kunnen wij in goede verstandhouding ons gezamenlijk project finaliseren.

Bent u tevreden, vertel het verder, bent u ontevreden, vertel het ons.

## **II. INHOUDSOPGAVE**

III	NUTTIGE GEGEVENS	p. 4
IV	ALGEMEEN	p. 5
V	HET GEBOUW	p. 6
	1 Ruwbouw	p. 6
	2 Buitenschrijnwerk, glas en sluitwerk	p. 8
	3 Verluchting	P. 8
	4 Sanitair + verwarming	P. 8
	5 Elektrische inrichting	p. 9
	6 Liftinstallatie	p. 12
	7 Pleisterwerk	p. 12
	8 Vloerafwerking	p. 12
	9 Houten trappen	p. 13
	10 Schilderwerk	p. 13
	11 Binnenschrijnwerk	p. 13
	12 Keuken	p. 13
	13 Nutsvoorzieningen – aansluitingen	p. 14
VI	ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN	P. 15
VII	ALGEMENE BETALINGSVOORWAARDEN	P. 18
VIII	BIJLAGEN	
	I GRONDPLAN WONING	
	II SANITAIRE TOESTELLEN	
	III KEUKENPLAN	
	IV ELEKTRICITEITSPLAN	

### III. NUTTIGE GEGEVENS

LIGGING : Akkerstraat  
9000 GENT



BOUWHEER : **GINVEST NV** Vastgoedprojecten  
Knokkeweg 25 - 9880 Aalter  
Tel : 09 / 216 78 50

ONTWERP : **ARC. On VOF architecten**  
Ronde van Vlaanderenplein 1 - 9700 Oudenaarde  
Tel : 055 / 31 63 07  
mail@arconarchitecten.be

AANNEMER : **Ginvest nv**  
Knokkeweg 25 - 9880 Aalter  
Tel : 09 216 78 50 - Fax : 09 216 78 60  
[projecten@ginvestnv.be](mailto:projecten@ginvestnv.be)  
member of the Van de Walle Bouwgroep

MAKELAARS : **Van de Walle Real Estate**  
Knokkeweg 25 - 9880 Aalter  
[ann@vandewalle.be](mailto:ann@vandewalle.be)  
Tel : 09 216 79 06

## **IV. ALGEMEEN**

De residentie "PORTO FINO" is een residentieel appartementsgebouw bestaande uit een gelijkvloers met inkom en doorrit, een eerste, een tweede en een derde + dakverdieping. Er zijn 3 appartementen en 5 woningen.

### **Het appartementsgebouw bevat :**

#### Op het gelijkvloerse verdieping :

Een inkompartij met brievenbussen, videofoon installatie en toegang tot de trappen, ruimte met elektriciteitstellers, hall met lift, fietsenberging en lokaal voor vuilniszakken.

#### De eerste en tweede verdieping :

Een tweeslaapkamer appartement, noodtrap, lift en gang

#### De derde + dakverdieping :

- Een tweeslaapkamer appartement
- het 3de niveau hall, aparte WC, bureel, zithoek, eethoek, trap naar dakverdieping, keuken en berging.
- het 2de niveau slaapkamer 1 met dressing, slaapkamer 2 met dressing, aparte WC en badkamer
- noodtrap, lift en gang

### **De 5 woningen bevatten :**

#### Op de gelijkvloerse verdieping :

Hal, WC, zithoek, eethoek, keuken, berging en private tuin

#### De eerste verdieping :

Nachthal, individuele WC, slaapkamer 1, slaapkamer 2, badkamer en wasplaats.

#### De tweede verdieping :

Nachthal, slaapkamer 3 met dressing, douche ruimte met wastafel.

#### De derde verdieping :

Zolder

Alle appartementen en woningen zijn standaard voorzien van onder andere:

- onderhoudsvriendelijke PVC ramen voorzien van isolerende beglazing.
- kwaliteitsvolle badkamertoestellen in wit porselein, staalplaat of acryl.
- voorziening voor aansluiting wasmachine.
- individuele verwarming bij middel van "gesloten" gaswandketel.
- videofoon, enkel voor de appartementen.
- akoestische isolatie van alle appartementen met zwevende vloeren.
- exclusieve keramische vloer- en muur betegeling.
- kwaliteitsvolle keukens met onderhoudsvriendelijk werkblad.
- vaatwas, combi oven, keramische kookplaat, dampkap en koelkast.

## **V. HET GEBOUW**

Hierna volgt een opsomming van de verschillende werkzaamheden, min of meer in de volgorde waarin zij zullen plaats hebben op de werf ter voltooiing van het gebouw.

### **1. Ruwbouw**

#### 1.0. Afbraakwerken

Alle bestaande constructies en funderingen zullen weggebroken vooraleer de bouwwerken van start zullen gaan.

Nadat het terrein is ontdaan van alle obstakels welke in de bouwzone staan, worden de funderingen uitgegraven.

Alle aanvullingen zullen uitgevoerd worden met zand of met gestabiliseerd zand afhankelijk de voorschriften van de ingenieur stabiliteit.

#### 1.1. Inrichten van de bouwplaats

Er wordt een voorlopige werfafsluiting opgericht, conform de gemeentelijke voorschriften ter zake. Deze zal onderhouden worden tot het einde van de werken en daarna verwijderd worden.

De promotor heeft het recht tijdens de werkzaamheden publiciteit aan te brengen.

De werf zal onderhouden worden tot de voltooiing en alle puin en afval zal verwijderd zijn voor de voorlopige aanvaarding van de werken.

#### 1.2. Grond- en funderingswerken

De grondwerken worden volgens de nodige afmetingen uitgevoerd teneinde de funderingswerken, kanalisatie- en rioleringswerken 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 wijze van funderen wordt bepaald door het studiebureau in functie van de in acht genomen peilingen en van de draagkracht van de grond.

Alle uitgravingen, het opbreken van oud metselwerk, het stutwerk en de beschoeiing zijn inbegrepen.

#### 1.3 Metselwerk

Alle bakstenen zijn goed gebakken, helder klinkend en niet verglaasd. Zij worden waterpas en recht geplaatst volgens de afmetingen en de vorm aangeduid op plan.

De stenen worden gelegd in een vol mortelbed van cement, nauw gevoegd en vast opeengeklemd met de hand.

Alle gevelmetselwerk alsook voegwerk wordt bepaald door de architect.

Behoudens andere aanduidingen op plan, worden alle binnenmuren uitgevoerd in beton, traditioneel metselwerk of plaasterblokken.

#### 1.4. Architectonisch beton

De uitspringende balkons en gevelementen aangeduid op plan worden uitgevoerd in architectonisch beton. Vorm, kleur en textuur worden bepaald door de architect. Deze is eenvormig gekleurd en gelijkmatig van korrel in de hele massa.

#### 1.5. Blauwsteen

Blauwsteen is voorzien voor bepaalde venster- en deurdorpels. De steen zal gaaf en hard zijn, een regelmatige korrel vertonen, een zuivere klank hebben en een uniforme kleur. Alle stenen die voor een zelfde zone moeten dienen, zullen een gelijke tint en korrel vertonen.

### 1.6. Gewapend Beton

De funderingsbalken, de gewelven tussen de verschillende verdiepingen, de balken, kolommen, dragende wanden en trappen (enkel gemene delen) worden uitgevoerd in gewapend beton of in geprefabriceerd beton overeenkomstig de plannen en ijzerborderellen, opgemaakt door het studie bureau volgens de geldende normen.

De vloerplaten worden uitgevoerd in volle gewapende betonplaten op predallen gegoten of door betonnen gewelven al of niet voorgespannen.

### 1.7. Isolatie

-De thermische isolatie wordt verzekerd door gedeeltelijke spouwvulling met geëxtrudeerde polystyreen of glaswol, isolerend dubbel glas en glaswolflensdekens tussen de dakspanten.

Platte daken worden voorzien van isolerende hellingschappe.

De isolatie zal overal goed aansluiten ter voorkoming van koude bruggen.

-De akoestische isolatie tussen naast elkaar liggende appartementen wordt gegarandeerd door een voorzetwand of betonwand.

Voor onder elkaar liggende appartementen wordt een schuimchappe voorzien waarop de eigenlijke cementchappe en vloerafwerking zweven.

-Isolatie tegen opstijgend vocht is voorzien door een polyethyleenfilm. Deze wordt geplaatst op de hele oppervlakte van de muren en tot 10 cm boven de vloerplaat. Deze laag steekt uit aan beide zijden van het metselwerk. De laag is onscheurbaar en volgt de peilverschillen.

### 1.8. Platte daken

Boven op een isolerende hellingschappe wordt een meerlaagse, bitumineuze of een kunststof dakverdichting voorzien. Zij wordt uitgevoerd door een gespecialiseerde firma met 10 jaar waarborg.

### 1.9. Dakgebinte

Het keper dakspant wordt uitgevoerd in hoogwaardig behandeld hout.

### 1.10. Hellende daken

Op de houten draagconstructie wordt een regelwerk geplaatst. Vervolgens worden ongeschaafde latten in tegengestelde richting als de zinkbanen op het regelwerk geplaatst. Boven dit latwerk komt de dakbedekking in zinkbanen.

De kleur van de zinkbanen wordt gekozen door de architect.

Alle zichtbare delen van de dakoversteken worden bekleed met onderhoudsvriendelijke beplanking.

Dakvlak vensters, zoals aangeduid op het plan, zijn van het type "Velux".

De zichtbare regenafvoerbuizen, goten en uitlopers worden uitgevoerd in zink.

### 1.11 Rioolnet

Het rioolnet wordt uitgevoerd in PE-buizen en opgehangen met een voldoende helling door middel van beugels, stevig verankerd aan het betonnen plafond van de kelder of in volle grond onder de vloerplaat van het gelijkvloers in PVC buizen. De buizen hebben een voldoende doorsnede om vlugge lozing van het afvalwater te verzekeren.

De buizen worden uitgerust met de nodige kuisstoppen, uitzettingen, ellebogen, verbindings- en verloopstukken.

De verticale rioolbuizen in de kokers zijn zo opgevat dat alle sanitaire toestellen verlucht zijn door het dak.

### 1.12 Terrassen

De terrassen worden in het algemeen uitgevoerd in architectonisch beton. Vorm, kleur en textuur worden bepaald door de architect. Deze is eenvormig gekleurd en gelijkmatig van korrel in de hele massa.

Daar waar dit bouwtechnisch niet mogelijk is, zal er worden gewerkt met grijs beton, geïsoleerd, en voorzien van een bitumen dichting. De afwerking van het terras zal in dit geval gebeuren met een houten bevloering.

### 1.13 Leuningen

De leuningen van de terrassen op de voorgevel worden uitgevoerd in metaal. Model wordt bepaald door de architect.

De leuningen op de achtergevel, alsook de leuningen in de trapzalen zijn in metaal. Type en model worden bepaald door de architect.

## **2. Buitenschrijnwerk, glas en sluitwerk**

De ramen en deuren zijn vervaardigd uit PVC-profielen, thermisch onderbroken. De kleur is te bepalen door de architect.

Aan de buitenzijde zullen de ramen en deuren opgespoten worden met een elastische kit. Aan de binnenzijde worden de dagkanten bepleisterd.

Eventuele kleinhouten worden tussen het isoleerglas aangebracht.

Alle buitenramen en beglaasde deuren zijn voorzien van een dubbel isolerende beglazing.

Op alle buitendeuren zijn cilindersloten voorzien met veiligheidscilinder op basis van een centrale sleutel combinatie, de appartements sleutel opent alle toegangsdeuren.

## **3. Verluchting**

Alle ruimtes die niet rechtstreeks via een raam te verluchten zijn, zijn aangesloten op een centraal mechanisch ventilatiesysteem.

Alle aftakkingen worden met brandkleppen voorzien.

Alles conform de nieuwe energieprestatieregelgeving.

De schoorsteenpijp voor de centrale verwarming wordt voorzien van een rookafvoersysteem dat in een gesloten systeem zorgt voor afvoer van rookgassen en toevoer van verse lucht.

## **4. Sanitair en verwarming**

### 4.1. Sanitaire inrichting en riolering

De hoofdteller van het water wordt voorzien in het tellerlokaal op het gelijkvloers.

De individuele tussentellers worden naargelang wat er toegelaten wordt door de leverancier op de verschillende verdiepingen geplaatst of ook in het tellerlokaal op het gelijkvloers.

Alle watertoevoer gebeurt via kunststofleidingen.

Alle apparaten zijn voorzien van koud en warm water, behalve de toiletten en het handwasbakje.

Er is toevoer voorzien van koud water naar dubbele dienstkranen voor plaatsing vaatwas en wasmachine.

De afvoerleidingen van de toiletten, de sanitaire- en huishoudtoestellen zijn voorzien in kunststof uitgerust met de nodige reukafsnijders.

De installatie voor de brandbeveiliging is volgens de geldende normen en de vereisten van de plaatselijke brandweer.

Op de gelijkvloerse verdieping is in elke tellerkast een dubbele dienstkraan voorzien voor het onderhoud van de gemene delen.

#### 4.2. Sanitaire toestellen

Alle toestellen zijn voorzien zoals aangegeven op het technisch plan in bijlage IV. Zij bestaan uit staalplaat, porselein of acryl en zijn steeds helder wit van kleur. Alle kraanwerk is chroom. In voorkomend geval zijn toestellen volgens beschrijving in bijlage II, of gelijkwaardig, voorzien.

Er is een handelswaarde (sanitaire toestellen) voorzien van 6600.00 euro (BTW exclusief).

#### 4.3. Verwarming

De individuele gastellers per appartement worden voorzien in het tellerlokaal op het gelijkvloers. De gasleiding wordt voorzien naar de wand van de verwarmingsketel in de verluchte berging of technische ruimte.

De verwarmingsketel is van het veilige "gesloten" type, conform de nieuwe energieprestatieregelgeving.

De toevoer van het verwarmingswater gebeurt via collectoren en kunststofleidingen steeds rechtstreeks van de collectoren naar elke radiator apart.

De radiatoren zijn voorzien van thermostatische kranen.

De radiatoren garanderen volgende temperaturen bij een buitentemperatuur van min 10 graden:

-woonkamer:	22 graden
-slaapkamers:	18 graden
-keuken:	20 graden
-badkamers:	24 graden

### **5. Elektrische installatie.**

De individuele elektriciteitstellers per appartement alsook de tellers van de gemene delen worden op de gelijkvloerse voorzien in een kast ter hoogte van de inkomhal.

De installatie beantwoordt aan de voorschriften van de stroomverlenende maatschappij en wordt door een erkend organisme gekeurd.

De installatie voorziet een verdelingskolom voor de gemene delen, de lift en de individuele uitrusting van elk appartement.

De leidingen gaan vanaf de tellerkast naar de individuele verdeelkasten per appartement die beschikken over automatische zekeringen en bijkomende differentiële schakelaar. Van hier uit gaan de leidingen naar de verschillende lichtpunten en contactdozen. De installatie is ingewerkt in de muren behalve in de bergingen.

De schakelaars zijn wit en geruisloos.

In de gemene delen zijn bewegingsdetectoren voorzien.

De installatie is zonder inbegrip van armaturen of lampen behalve in de gemene delen waar deze wel voorzien zijn.

Alle appartementen zijn voorzien van een videfooninstallatie waarmee eveneens de elektrische deuropener bediend wordt.

Opsomming voorziene stopcontacten en lichtpunten.

#### **WONINGEN 1-5:**

- **Hal**
  - 1 lichtpunt met 3-voudige schakeling
  - drukknop voor deurbel
- **Nachthal (1<sup>ste</sup> verd)**
  - 1 lichtpunt met 4-voudige schakeling

-1 stopcontact

- **Wc's**
  - 1 lichtpunt enkele schakeling
- **Woonkamer**
  - 2 lichtpunten enkele schakeling
  - 6 stopcontacten
  - 1 aansluitpunt telefoon
  - 1 aansluitpunt distributie
  - 1 thermostaat verwarming
- **Keuken**
  - 1 lichtpunt enkele schakeling
  - 1 lichtpunt onder hangkasten enkele schakeling
  - 2 stopcontacten boven werkblad
  - 1 stopcontact koelkast
  - 1 stopcontact dampkap
  - 1 stopcontact combi-oven
  - 1 stopcontact vaatwas
  - 1 aansluitdoos kookplaat
  - 1 bel (ding-dong)
- **Badkamer**
  - 1 lichtpunt enkele schakeling
  - 1 lichtpunt boven meubel
  - 2 stopcontacten
- **Slaapkamer 1**
  - 1 lichtpunt dubbele schakeling
  - 4 stopcontacten
  - 1 aansluitpunt telefoon
  - 1 aansluitpunt distributie
- **Slaapkamer 2**
  - 1 lichtpunt dubbele richting
  - 3 stopcontacten
- **Berging**
  - 1 lichtpunt enkele schakeling
  - verdeelkast met automatische zekeringen voor alle kringen
  - 1 stopcontact cv-ketel
- **Zolder**
  - 1 lichtpunt enkele schakeling
- **Wasplaats**
  - 1 lichtpunt enkele schakeling
  - 2 stopcontacten
- **Slaapkamer 3 + dressing**
  - 2 lichtpunten dubbele schakeling
  - 3 stopcontacten
- **Douchekamer**
  - 1 lichtpunt enkele richting
  - 1 lichtpunt boven meubel
  - 1 stopcontact

- **Hal (2<sup>de</sup> verd)**
  - 1 lichtpunt 3-voudige schakeling
  - 1 stopcontact

### **APPARTEMENTEN :**

- **Inkomhal**
  - 1 lichtpunt dubbele schakeling
  - 1 stopcontact
  - 1 drukknop voor deurbel
- **Woonkamer**
  - 2 lichtpunten enkele richting
  - 6 stopcontacten
  - 1 aansluitpunt telefoon
  - 1 aansluitpunt distributie
  - 1 thermostaat verwarming
  - 1 videofoon
- **Keuken**
  - 1 lichtpunt enkele schakeling
  - 1 lichtpunt onder hangkasten enkele schakeling
  - 4 stopcontacten boven werkblad
  - 1 stopcontact koelkast
  - 1 stopcontact dampkap
  - 1 stopcontact combi-oven
  - 1 stopcontact vaatwas
  - 1 aansluitdoos kookplaat
- **Wc**
  - 1 lichtpunt enkele richting
- **Berging**
  - 1 lichtpunt enkele richting
  - 2 stopcontacten
  - 1 stopcontact cv-ketel
  - verdeelkast met automatische zekeringen voor alle kringen
- **Slaapkamer 1**
  - 1 lichtpunt dubbele schakeling
  - 4 stopcontacten
  - 1 aansluitpunt telefoon
  - 1 aansluitpunt distributie
- **Slaapkamer 2**
  - 1 lichtpunt dubbele schakeling
  - 3 stopcontacten
- **Badkamer**
  - 1 lichtpunt enkele schakeling
  - 1 lichtpunt boven meubel
  - 2 stopcontacten
- **Bureel (app. 3)**
  - 1 lichtpunt enkele richting
  - 2 stopcontacten
- **Berging onder trap (app. 3)**

-1 wandlichtpunt enkele richting

De meter, de tellerkast en het nazicht door erkend keuringsorganisme zijn niet inbegrepen.

## 6. Liftinstallatie

Elk appartement kan bereikt worden bij middel van een monospace lift. De lift is uitgerust met alle veiligheidssystemen en wordt gekeurd door een erkend organisme. Er is een noodverlichting, een alarmbel met knop in de cabine, een voorziening voor noodtelefoon en een foto-elektrische cel ter beveiliging van de automatische schuifdeuren bij het in- en uitstappen. De binnenkant van de lift wordt stijlvol afgewerkt volgens het ontwerp van de architect.

## 7. Pleisterwerk

De plafonds en muren worden zorgvuldig afgewerkt met één laag gipsmortel of spuitplamuur. Alle buitenhoeken worden beschermd met gegalvaniseerde hoekijzers. De muren worden glad en loodrecht opgeleverd, klaar om te behangen. Het pleisterwerk op de houten dakconstructie wordt uitgevoerd in gipskartonplaten. De muren en plafonds van de bergingen worden niet bepleisterd doch zij worden meegaand gevoegd of blijven in zichtbaar beton en worden niet geschilderd.

## 8. Vloerafwerking

### 8.1. Akoestische isolatie

De geluidsisolatie wordt voorzien tussen alle appartementen bij middel van een laag schuimbeton onder de eigenlijke chape overeenkomstig het principe van de "vlottende deklaag". De isolatie wordt naadloos verwerkt en langsheen de muren en tot plintheogte wordt een randstrook aangebracht.

### 8.2. Chape

De eigenlijke afwerkinglaag of chape bestaat uit een mengeling van drie delen rijnzand en één deel cement, glad afgewerkt. De dikte is afhankelijk van de aanwezige in te werken buizen en leidingen en wordt afgestemd op de gekozen vloerafwerking.

### 8.3 Stenen vloeren en muurbekleding

De bevoeringen zullen uitgevoerd worden volgens de keuze van de bouwpromotor.

In alle kamers is er een gelijkde keramische vloer voorzien, handelswaarde 20 euro/m<sup>2</sup> (BTW en plaatsing exclusief)

De plinten (budgetplinten) zijn telkens in overeenstemming met de vloer. In de Badkamers en douchekamers komen de muurtegels tot tegen de vloer en zijn er geen plinten nodig.

De plaatsing van de standaardvloeren is ten laste van de promotor.

De wandtegels zullen uitgevoerd worden volgens de keuze van de bouwpromotor.

In de keuken, badkamer en douchekamer, handelswaarde 20 euro/m<sup>2</sup> (BTW en plaatsing exclusief). De bekleding is voorzien tot op ongeveer 2 meter, te eindigen met een volle tegel, in de badkamer en douchekamer. In de keuken is ze voorzien tussen de boven en onderkasten of 60 cm boven het werkblad. Eventuele schuine kanten op dakverdiepingen worden niet uitbekleed.

De plaatsing van de standaardtegels is ten laste van de promotor.

De Gemene delen zullen bevoerd worden in een mortelbed of gelijkmd op de chape waar mogelijk. Trappen in gemene delen zijn uitgevoerd in prefab beton met ingewerkte anti - slipneus.

## 9. Houten trappen

De binnentrappen in de woningen en appartement 3 worden uitgevoerd in eerste keus beuk met bijhorende houten trapleuning.

Trap naar de zolder: uitklapbare trap niet geïsoleerd zolderluik type MAP of gelijkaardig.

De trap wordt afgewerkt met een meerlaagse vernis.

## 10. Schilderwerk

De gemene delen worden geschilderd in een zachte kleur volgens keuze architect. Dit behelst de muren, plafonds en deuren aldaar.

Het schilderen of behangen van de appartementen is voor rekening van de kopers.

## 11. Binnenschrijnwerk

### 10.1. Interieurschrijnwerk

Alle plaatsen die aan het plafond doorkruist worden door storende leidingen of buizen, behalve de berging, worden voorzien van een vals plafond in plaasterplaten.

### 10.2. Deuren

-De binnendeuren zijn schilderdeuren voorzien van een omlijsting.  
De deur is voorzien van 3 aluminium scharnieren, aluminium kruk en een slot met 1 sleutel.  
Het deurblad is schildersklaar, het kozijn is onbehandeld.

-De brandvrije deuren en alle inkomdeuren van de appartementen die bereikbaar zijn via de gemene delen zijn vlakke brandwerende deuren. De brandbestandheid is 30 minuten minimum.  
De inkomdeuren van de woningen die rechtstreeks van buiten bereikbaar zijn, zijn in PVC.  
De binnenkasten en de lijsten zijn in hard hout of MDF en bestemd om geschilderd te worden.  
De inkomdeuren zijn voorzien van een veiligheidscilinder zoals beschreven in 2.1 en voorzien van een van buiten niet afschroefbare afdekplaat en kruk uit één stuk.

-In het algemeen zijn er geen kasten of meubilair voorzien. Het meubilair dat op de plannen getekend staat, dient enkel ter illustratie.

## 12. Keuken

De keukenkasten worden aan beide kanten voorzien van een hoogwaardige melamineharslaag, volgens standaardkleuren leverancier. Alle corpusonderdelen zijn afgeboord met een kantenband. De voorziene legplanken zijn in de hoogte verstelbaar en afgeboord met een kantenband. Alle zichtbare zijwanden kunnen worden afgewerkt in een kleur passend bij de frontkleur. Zowel de kolomkast voor inbouwfrigo en inbouw combi-oven, als staande en hangkasten met legborden zijn voorzien. Dit alles volgens de keuze van de bouwpromotor.

De opklikbare voorzetplinten, voorzien van een afdichtingstrip, zijn inbegrepen.

Tevens wordt een vuilnisemmer en een besteklade voorzien.

De keukens bevatten eveneens volgende huishoudtoestellen:

- keramische kookplaat
- ingebouwde vaatwasmachine
- inbouw combioven
- inbouwkoelkast met diepvriesvakje (160 liter)
- telescopische dampkap
- inox spoeltafel met spoelbak en een chroom mengkraan

De werkbladen worden bekleed met een kunststoflaag met hoge slijtageweerstand.

Er is een handelswaarde (inclusief keukentoestellen en plaatsing) voorzien van 5.300,00 euro (BTW exclusief).

### **13. Nutsvoorzieningen - aansluitingen.**

Werken en leveringen die niet in de overeengekomen prijs begrepen zijn, hiermee bedoelen we de aansluitingen vanaf de woning tot aan de straat.

- Distributie- en telefoonaansluitingen
- Wateriaansluiting
- Elektrische aansluiting + tellerkast + keuringskosten.
- Afvoer van de gebruikte wateren vanaf de laatste sifonput naar de openbare riolering
- Aansluiting op de openbare riolering
- Alle wachtbuizen vanaf de fundering tot aan de rooilijn.

## **VI. ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN**

### **1. Principe.**

De panden worden verkocht sleutel op de deur, volgens de plannen en tekeningen van de architect en conform deze korte technische beschrijving 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:

- De plannen hechten aan de basisakte en in voorkomend geval, de gewijzigde plannen gevoegd bij de notariële verkoopakte.
- De beknopte beschrijving die summier de uit te voeren werken en de te gebruiken materialen omschrijft.
- De notariële basisakte met het bijhorende reglement van de mede-eigendom.

### **2. Voorlopige en definitieve oplevering.**

De voorlopige oplevering van het hiervoor vermelde appartement en woningen is voorzien op 400 werkdagen na aanvang der werken voor de privaatieve gedeelten en 475 voor de gemeenschappelijke delen. De werken zullen aanvangen ten laatste op 01/04/2010.

Bij niet tijdige oplevering te wijten aan de verkopers bedraagt de schadevergoeding € 15 per werkdag voor een appartement en woning te rekenen vanaf een rechtsgeldige ingebrekestelling. Het geheel is op te leveren, bezemschoon met verwijdering van alle puin, afval en vuilnis.

De voorlopige aanvaarding van de appartementen en woningen 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 of woning aldus opgemaakt, verbindt volkomen de koper.

De promotor bepaalt het ogenblik waarop het appartement of 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 of woning.

Tijdens deze oplevering zal er overgegaan worden tot een tegenstrijdig onderzoek van het goed. Dit onderzoek zal aanleiding geven tot het ter plaatse opstellen 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 of woning 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 of woning.

### **3. Verkoopprijs.**

Zijn niet begrepen in de verkoopprijs:

De verlichtingstoestellen van de appartementen of woningen, het binnenschilderwerk in de privaatieven, de telefooninstallaties, de zonnewering, het vaststaande of het niet vaststaande meubilair en de decoratiewerken.

De aanleg van tuinen, zowel privaatief als gemeenschappelijk.

De voorlopige aansluitingen op water, gas en elektriciteit vallen ten laste van de promotor.

De definitieve aansluitingskosten op openbare riolering, water, gas elektriciteit, distributie en telefoon zijn ten laste van de koper evenals de waarborgen en diverse vergoedingen die voortvloeien uit de aansluiting.

Eventuele (bouw)taksen die geheven worden.

De aanduidingen van huidige beschrijving vervangen en vervolledigen de aanduidingen van de plannen.

#### **4. Wederzijdse verbintenissen van partijen.**

De bouwpromotor is er toe gehouden het verkochte pand te leveren overeenkomstig de art. 1581 en vsv van het Burgerlijk Wetboek eensdeels en de basisakte anderdeels.

De koper is ertoe verplicht het aangekochte goed te aanvaarden zij het dan onder alle waarborg naar rechte. Het betreft in dit geval een ruilovereenkomst.

De kopers zijn ertoe gehouden het gebouw te onderhouden zowel privatief als gemeenschappelijk volgens het onderhoudsboekje van gebouwen, die opgenomen is in het algemene reglement van mede-eigenaars.

De bezoeker, de toekomstige eigenaar of de eigenaar zal geen toegang hebben tot de werf tenzij hij begeleid wordt door een afgevaardigde van de promotor en dit na afspraak. Zelfs in dit geval zal ieder bezoek tot en met de voorlopige aanvaarding gebeuren op het volledige risico van de bezoeker, de toekomstige eigenaar en zonder dat deze enig verhaal zal kunnen uitoefenen op de promotor, de architecten of de aannemer in geval van ongeval tijdens een voormeld bezoek.

#### **5. Wijzigingen.**

De bouwpromotor zijnerzijds behoudt zich het recht voor wijzigingen aan te brengen aan de voornoemde documenten, hetzij deze hem door de ter zake bevoegde overheid worden opgelegd of door de architect of door de regels van de kunst zouden worden ingegeven.

Voor zover de promotor dit mogelijk acht, kunnen de plannen van de privatieven na verkoop gewijzigd worden in samenspraak met de architect. Alle wijzigingen dienen schriftelijk te worden meegedeeld aan de bouwheer. Aan andere personen meegedeelde wijzigingen zijn niet van tel.

De eerste wijziging van het plan gebeurt gratis. Voor bijkomende wijzigingen zullen de ereloonkosten aangerekend worden.

De wijzigingen die aan voorliggende "Beknopte beschrijving" op vraag en op kosten van de koper zouden worden aangebracht, mogen enkel en alleen de afwerking betreffen, met uitsluiting van de ruwbouw, hoofd, gevel en balkdragende muren. De wijzigingen die zouden aangebracht worden aan het beschrijvend lastenboek op aanvraag van de kopers, zullen enkel de voltooiing van het privatief mogen betreffen.

Geen enkel meerwerk zal worden uitgevoerd zonder voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van de promotor.

Het wordt de koper niet toegestaan om andere dan de door de promotor vastgestelde aannemers werkzaamheden te laten uitvoeren tot aan de voorlopige oplevering van de privatieven. Het is de koper toegestaan eventueel voorziene werken te supprimeren. Hij zal hiervoor echter geen teruggave van de kosten genieten. Door het feit een wijziging aan te brengen, ziet de koper af van zijn opleveringsdatum. Het is de koper verder verboden, voor de oplevering van het gehele gebouw, zelf of door derden, werken uit te voeren of laten uitvoeren.

#### **6. Materialen.**

De bouwheer behoudt zich het recht voor wijzigingen aan onderhavige beknopte 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 aandacht van de kopers wordt gevestigd op het feit dat het gebouw nieuw is en dat zich bijgevolg een lichte algemene of gedeeltelijke zetting kan voordoen, alsmede een eventuele uitzetting, veroorzaakt door de temperatuurschommelingen, waardoor lichte barsten kunnen verschijnen waarvoor noch de promotor, noch de architect, noch de aannemer verantwoordelijk kunnen worden gesteld.

#### **7. Plannen.**

De erelonen van de architect zijn inbegrepen in de verkoopprijs. Deze erelonen behelzen de verplichtingen overeengekomen tussen de architect en zijn klant, de bouwheer. De promotor wijst de koper op het feit dat hij het recht heeft zich te laten bijstaan door een architect van zijn keuze. Deze is niet inbegrepen in de verkoopprijs.

De binnenhuisinrichting is niet inbegrepen in dit ereloon.

De plannen die aan de kopers overhandigd worden dienen als basis voor het opmaken der koopcontracten. Zij werden te goeder trouw opgemaakt door de architecten en worden als basis genomen voor de gegevens voortkomend in de notariële akten.

Alle op de tekeningen of in de beknopte beschrijving 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.

## **8. Coördinatie.**

Voor een vlotte gang van zaken en de goede en juiste uitvoering der werken worden alle wijzigingen en supplementen via de promotor gedaan. Geen enkele wijziging wordt aanvaard die niet rechtsreeks van klant naar promotor gebeurt.

## **VII. ALGEMENE BETALINGSVOORWAARDEN**

5% van de totale waarde (grondwaarde + bouwwaarde) wordt betaald bij de koopovereenkomst. Deze aanbetaling wordt afgetrokken van de grondwaarde die bij het verlijden van de akte volledig dient te worden betaald.

Vervolgens dient men rekening te houden met volgende betalingsschijven voor de constructiewaarde:

1 <sup>ste</sup>	schijf	15%	bij de aanvang van de werfinrichting
2 <sup>de</sup>	schijf	15%	bij de aanvang van de vloerplaat gelijkvloerse
3 <sup>de</sup>	schijf	15%	bij de aanvang van de vloerplaat 1 <sup>ste</sup> verdieping
4 <sup>de</sup>	schijf	15%	bij de aanvang van de vloerplaat 2 <sup>de</sup> verdieping
5 <sup>de</sup>	schijf	10%	bij de aanvang van de dakconstructie
6 <sup>de</sup>	schijf	10%	bij de aanvang van de technieken
7 <sup>de</sup>	schijf	5%	bij de aanvang van de pleisterwerken
8 <sup>ste</sup>	schijf	5%	bij de aanvang van het buitenschrijnwerk
9 <sup>de</sup>	schijf	5%	bij de aanvang van de bevloering
10 <sup>de</sup>	schijf	5%	bij de voorlopige oplevering

### Opmerkingen :

Alle opgegeven handelswaarden in dit lastenboek zijn exclusief BTW en plaatsing. Waar er handelswaarden vermeld zijn, dienen deze gekocht te worden bij leveranciers opgegeven door Ginvest nv. Bij eventuele tegenstrijdigheden, heeft het lastenboek voorrang op de plannen.