

RESIDENTIE “ Leon “



LIGGING:

Geraardsbergestraat - 9300 Aalst

BOUWHEER:

Vercobo CV
Leopoldlaan 47, 9300 Aalst
Tel.: 053 / 78.36.33
GSM: 0476/60 19 34
Mail: melissa@vercobo.be

ARCHITECT:

Architectenbureel ARTEC + bvba
Steenweg 57a, 9473 Welle (Denderleeuw)
Tel.: 053 / 83.22.25
Fax.: 053 / 83.29.39
Mail: info@artecplus.be

VERKOOP:

Vercobo CV
Melissa De Cremer
Leopoldlaan 47, 9300 Aalst
Tel.: 053 / 78.36.33
GSM: 0476/60.19.34
info@vercobo.be

NOTARIS:

Notaris Breckpot
Graanmarkt 11, 9300 Aalst
Tel.: 053/21 18 41

RESIDENTIE “ Leon “

Residentie " Leon " is een exclusief nieuwbouwproject langsheen de ring rond Aalst, maar toch op wandelafstand van het centrum. Het gebouw is ontworpen in een frisse en tijdloze residentiële architectuur met gebruik van hoogwaardige bouwmaterialen.

In totaal worden er 14 appartementen ondergebracht in deze meergezinswoning. 13 ervan werden ondergebracht in het hoofdgebouw; en 1 is achteraan op het terrein gesitueerd met een eigen garage en omsloten terras. In het hoofdgebouw bevinden er zich op het gelijkvloers 2 appartementen, met elk een ruim terras aan de achtergevel op het zuid-oosten. Op de eerste, tweede en derde verdieping bevinden zich telkens 3 appartementen. En op de vierde verdieping bevinden zich nog eens 2 appartementen.

Wat de parkeervoorzieningen voor de 13 appartementen van het hoofdvolume betreft, zijn er 16 ondergronds en nog 2 bovengronds voorzien. Hiervan is er zowel onder- als bovengronds 1 parkeerplaats voorzien die voldoende groot is om dienst te doen als parking voor mindervaliden. 2 gemeenschappelijke trappenhuizen met zowel trap als lift zorgen voor de interne circulatie tussen alle verdiepingen.

Aangezien het project niet alleen een waardevolle uitstraling zal meekrijgen, doch ook een technisch waardevol concept wil bieden, werd niets aan het toeval overgelaten op gebied van gebruik van kwalitatieve materialen, constructie-principes en E.P.B.-voorschriften (isolatie & ventilatie van lokalen) dewelke van kracht waren op het moment van het indienen van de bouwaanvraag.

Ook het aspect veiligheid wordt niet vergeten. Daarom worden de individuele inkomdeuren van de appartementen uitgevoerd met beveiligende meerpuntsluitingen.

De individuele gaswandketels per appartement voorzien zowel in verwarming als in warmwaterproductie.

De volledig ingerichte keukens zijn voorzien van de nodige apparatuur.

De vloerbekledingen in hal, wc, living, keuken, wasplaats en badkamer zijn voorzien in degelijke kwaliteit. In de badkamers worden faiencetegels geplaatst tot volle hoogte.

De slaapkamers worden voorzien van dekvloer, teneinde de kopers toe te laten zelf een aangepaste bevloering te (laten) plaatsen. Ook de badkamers zijn uiteraard volledig uitgerust.

De uitrusting van de appartementen is dan ook zonder meer compleet te noemen.

De aankoop van een appartement in residentie " Leon " garandeert u met andere woorden een exclusief wonen en een waardevaste belegging in onroerend goed, dewelke door de ligging en het voorkomen van het gebouw een permanente meerwaarde zal realiseren.

Wijzelf, alsook onze architect en alle aannemers staan ter uwer beschikking en zijn er om u te begeleiden en te adviseren naar een gepersonaliseerde afwerking en/of uitrusting.

BESTEK DER WERKEN

BEKNOPT BESCHRIJVING VAN RESIDENTIE "Leon "

Volgende gevelmaterialen worden gebruikt voor de residentie " Leon " :

- de buitengevels worden opgetrokken in een zwart/bruin genuanceerde handvormgevelsteen in combinatie met een witte gevelbepleistering en accenten in blauwe hardsteen en architectonisch beton..
- alle terrassen op de verdiepingen worden voorzien van een (imitatite-) houten bankirai-bevloering op kepers en met open voegen.
- het terras op het gelijkvloers zal uitgevoerd worden met betonklinkers of gelijkwaardig.
- het buitenschrijnwerk bestaat uit chassis in alu van antraciete kleur voorzien van superisolerende, dubbele beglazing.
- de balkondeuren bestaan uit gemetalliseerde stalen buizen, dewelke afgewerkt zijn met poederlak in RAL-kleur, en voorzien worden van veiligheidsbeglazing.
- deur- en vensterdorpels (waar deze niet zijn uitgevoerd in architectonisch beton) zijn in blauwe hardsteen

DE CONSTRUCTIE EN UITRUSTINGEN VAN RESIDENTIE "Leon" KAN VERDER ALS VOLGT OMSCHREVEN WORDEN :

01. Afbraakwerken & opkuis bouwterrein

Alle bebouwingen en constructies op het terrein worden vooraf afgebroken. Het terrein wordt opgeruimd en de bergroeiing op het maaiveld – voor zover aanwezig – verwijderd.

02. Verzekeringen

De bouwheer voorziet tijdens de werken in alle verzekeringen t.o.v. derden en een verzekering " alle bouwplaats risico's "

03. Funderingen

Er worden vooraf grondsonderingen (bepalingen van de grondweerstand) uitgevoerd door een geotechnisch laboratorium.

De funderingen van het gebouw worden uitgevoerd tot op goede grond en ingevolge de resultaten van deze grondsonderingen, en worden uitgevoerd volgens de betonstudie die door de ingenieur stabiliteit opgemaakt zal worden.

04. Ondergronds metselwerk

De kelderverdieping wordt uitgevoerd in ter plaatse gestort beton, verdicht en waterdicht gemaakt. De betonconstructies in deze kelderverdieping worden zichtbaar gelaten. Eventuele andere muren in kelderverdiepingen worden opgetrokken in geselecteerde betonstenen, dewelke meegaand opgevoegd worden.

Het oppervlak van de helling naar de ondergrondse garages en kelderruimte wordt uitgevoerd in geruwd beton. De vloeroppervlakte van de andere kelderruimtes worden afgewerkt als zgn. poly-beton (= het onmiddellijk na te storten ter plaatsen gepolierde en met kwarts behandeld beton).

De liftputten worden ofwel geprefabriceerd in beton of uitgevoerd in ter plaatse gestort beton, verdicht en waterdicht gemaakt.

De basis van alle muren op het gelijkvloers worden aangezet met een isolerende steen (type Ytong of gelijkwaardig).

05. Vochtisolatie

Boven het peil van het gelijkvloerse vloerniveau, alsook boven alle raam- en deuropeningen zal een vochtmembraan geplaatst worden, dat doorlopend zal zijn over de breedte en de lengte en eindigend met opstaande zijden, om opstijgend vocht tegen te gaan en spouwvocht te evacueren.

06. Rioleringen

De rioleringsbuizen in volle grond zullen uitgevoerd worden in hoogwaardig pvc met BENOR-keuring, inclusief controlekamers, reukafsnijders en andere hulpstukken.

Op het terrein wordt enkele regenwaterputten voorzien met de nodige capaciteit ingevolge de geldende normen. Deze regenwaterputten worden met mekaar verbonden. De overloop van de regenwaterput wordt aangesloten op een infiltratiebekken indien de grond voldoende doorlatend is.

De aansluiting met de openbare riool wordt uitgevoerd door een door het stadsbestuur aangestelde aannemer.

Alle deksels van controlekamers en regenwaterputten, die gelegen zijn in de circulatiezone van mechanisch verkeer worden afgedekt met een daarvoor aangepast metalen deksel.

07. Opgaand metselwerk

Het opgaand metselwerk zal uitgevoerd worden met snelbouwsteen, met betonwanden of anders in betonsteen op de plaatsen die door de stabiliteitsstudie (betonstudie) aangeduid worden.

Alle niet dragende muren worden uitgevoerd in snelbouwsteen dikte 0.09 m.

Alle woningscheidende (tussen twee appartementen) wanden worden uitgevoerd in 2 x dikte 0.14 m, met luchtspouw en 0.02 m akoestische isolatie. De spouwen worden geïsoleerd volgens de voorschriften van de EPB-verslaggever en zijn voorzien van een verluchte spouw met aangepaste spouwhaken.

Vloeren worden voorzien met zgn. predallen, breedplaatvloeren bestaande uit een geprefabriceerde betonplaat van min. 120 cm breedte, met ingebetoneerde tralieliggers in staal, die ter plaatse opgegoten en van verdere onder-, boven- en voegwapening voorzien worden.

08. Gevelafwerkingen

De buitengevels worden opgetrokken in een zwart/bruin genuanceerde handvormgevelsteen in combinatie met een witte gevelbepleistering. Inbegrepen zijn alle voegwerken (ton sur ton), zowel van gevelsteen als van buitenschrijnwerk aan geveldelen.

09. Blauwe hardsteen

Alle dorpels (voor zover ze niet gevormd zijn uit de prefab-balkonelementen) worden uitgevoerd in blauwe hardsteen, glad geschuurd en voor deuren en poorten voorzien van een opkant .

10. Kokerleidingen

Alle kokerleidingen in het gebouw (nodig voor o.a. afvoer rookgassen, afzuiging dampkap en verluchting lokalen) worden geconcepieerd ingevolge de geldende normalisaties inzake EPB en zitten gebundeld in zogenaamde technische kokers.

In deze schachten worden ook de voedingskabels voor elektriciteit, en de leidingen van sanitair en regenwater voorzien. De gasleidingen worden apart ingekokerd indien dit nodig is bij wet.

Er zal gewerkt worden met een mechanisch verluchtingssysteem dat via metalen kokers en elektrisch aangedreven ventilatoren de vochtige lucht afzuigen in de natte ruimtes; en waarbij aanzuigroosters voor verse lucht zorgen in de droge ruimtes.

Er worden geen afvoeren voorzien voor droogkasten. Er wordt de kopers (ten voordele van de goede werking) aangeraden om condenserende droogkasten te plaatsen.

11. Hellingsbeton

De platte daken en de inwaartse terrassen worden op de draagvloer voorzien van hellingschape, dewelke de goede afwateringsgraad der daken zal bewerkstelligen.

12. Gewapend beton - elementen

De vortstranden, funderingszolen, funderingsbalken, de opgaande delen (kolommen-balken) alsook de trapsledes worden uitgevoerd in gewapend beton.

De vloerplaten zijn van het type welfsel of predal met een druklaag en wapening.

Ook zullen enkele draagbalken uitgevoerd worden als metalen liggers, daar waar de inbouwhoogte te klein is en/of de draaglast te groot.

Al deze onderdelen worden berekend en gedimensioneerd door het studiebureau stabiliteit.

13. Daktimmerwerken

Het daktimmer wordt uitgevoerd in gedrenkt timmerhout Douglas Fir / Oregon Pine (select and merchantable), met de op de uitvoeringsplannen vermelde afmetingen (niet-geschaafd) en dit met vergaringen volgens constructieplan.

De spanten bestaan uit massieve stukken met verder alle deelstukken als nokken, noordbomen, kilgoten, stekers, trekkers, bebording en spanhouten.

In het daktimmerwerk worden uitsparingen voorzien voor dakvlakramen in het hellend dak. Tevens zal een rookluik geplaatst worden in de gemeenschappelijke traphal met een elektromechanische bediening voor de brandweer vanuit de traphal op het gelijkvloers.

14. Dakdichting hellende daken - dakisolatie

De hellende daken worden belegd met een onderdak bestaande uit geventileerde onderdakfolie in pvc. Deze folie wordt vastgehouden door tengellatten of stoflatten.

Hierop worden de panlatten en de dakbedekking aangebracht.

Deze bestaat uit vlakke keramische dakpannen in antraciet-grijze kleur.

De volledige dakromp wordt volgens de berekening van de EPB-verslaggever geïsoleerd d.m.v. spijkerflensdekens in minerale wol, eenzijdig aal ge dakromp wordt geï.n vermelde afmetingen

(niet-geschaafd) ijzerveer vervangen worden door een mechanisch systeem opgevoerd van aluminiumfolie, hetgeen werkt als damp scherm.

15. Dakdichtingen platte daken - isolatie

Bovenop het hellingsbeton wordt een damp scherm aangebracht met daarop een isolatielaag, bestaande uit gecacheerde PU-platen.

De afdichting zelf bestaat uit 2 lagen bitumeus dichtingsmembraan, waarvan één met glasvlies versterkt is, of uit een éénlagig systeem uit hoogwaardige rubberverbindingen zoals PIB, EPDM, of Rhepanol.

Inbegrepen zijn alle verdere aanwerkingen als solins, klemprofielen, tapbuizen en bolroosters, e.a.

16. Dakrandprofielen

Het dakdichtingsmembraan zal aan al zijn beëindigingen aan gevels en oversteken afgewerkt worden met daartoe bestemde dakrandprofielen uit aluminium, kunststof, blauwe hardsteen, beton of vezelcement, al naargelang hun toepassing en volgens esthetisch uitzicht.

17. Regenwaterafvoeren en hanggoten

De goten worden uitgevoerd in zink-titanium.

De afvoeren worden deels uitgevoerd in zink-titanium legering, deels (waar ze intern in het gebouw geplaatst worden) in HDPE (polyethyleen). Ze zijn voorzien van de nodige beugels voor plaatsing, overgangstukken, enz.

18. Buitenschrijnwerken

Alle ramen en deuren worden uitgevoerd in pvc-profielen.

Alle bedieningswijzen zijn op plan aangeduid.

Alle lokalen zijn voorzien van mogelijkheid tot verluchting, hetzij door de kipstand van minstens één raam, hetzij door een schuifraam.

Bijkomend op deze verluchtingswijze zullen de ramen (in de droge ruimtes) voorzien worden van verluchtingsroosters boven de ramen of op het glas.

Ook de inkomdeuren van de gemeenschappelijke delen worden uitgevoerd in hetzelfde materiaal.

Deze inkomdeuren zijn tevens voorzien van een deuropomp en van de nodige trekkers in inox.

De ondergrondse parkeergarage wordt afgesloten door middel van een sectionaalpoort. Deze poort wordt mechanisch bediend via een zender / afstandsbediening.

Inbegrepen is het aansluiten van alle buitenschrijnwerk aan het gevel-metselwerk met plastische voegen.

19. Beglazingen

Overall is superisolerende dubbele beglazing voorzien met een K-waarde van 1.0 W/m²K (of volgens voorschriften van de EPB-verslaggever). Het glas zal een dikte hebben evenredig met de grootte van de raamgehlen.

20. Teras- trap en balkonleuningen

Alle terras- en balkonleuningen bestaan uit gemetalliseerde stalen buizen, dewelke afgewerkt zijn met poederlak in RAL-kleur, en voorzien worden van veiligheidsbeglazing.

De trapleuningen zijn in metaal.

21. Pleisterwerken

Alle binnenmuren en plafonds zullen afgewerkt worden in gespoten en glad afgestreken gipsbepleistering.

Alle buitenschrijnwerk wordt ingepleisterd (raamslagen). Alle vrijstaande hoeken worden voorzien van gegalaniseerde hoekijzers.

De bepleistering op de dakramp wordt uitgevoerd in Gyplat of in gipsbepleistering op warm verzinkte staaldraad ('stucanet-draad'), die aangebracht is op de houten dakconstructie.

22. Chape / dekvloer - geluidsisolatie

Alle draagvloeren zullen worden bekleed met een dekvloer van aangepaste dikte.

De vloeropbouw wordt " zwevend" voorzien, d.w.z. dat de dekvloeren in en op een geluidswerende isolatie rusten die de contactgeluiden dempt.

23. Bevloeringen

(prijzen van vloer- en muurbekledingsmaterialen zijn excl. btw en excl. plaatsing)

privé- terras op gelijkvloers
→ betonklinkers

inkomhall, de liftvloer, de gemeenschappelijke circulatietrap en de sassen per verdieping
→ natuursteen-bevloering in banen van wisselende breedte

private hall, wc, vestiaire en living
→ keramische tegels, handelswaarde 30 €/m². excl. plaatsing aanhorige plinten (10 €/lm.)

keuken,badkamer en eventueel stortbad
→ keramische tegels, handelswaarde 30 €/m². excl. Plaatsing aanhorige plinten (10 €/lm.)

berging en eventuele wasplaats
→ keramische tegels, handelswaarde, 15 €/m². excl. Plaatsing aanhorige plinten (5 €/lm.)

slaapkamers
→ de vloerafwerking is beperkt tot een dekvloer de kopers kunnen vrij beschikken hierop een harde of zachte bevloering aan te brengen naar eigen keuze (niet inbegrepen in de prijs)

terrassen en balkons
→ het loopvlak van de balkons – waar deze niet in architectonisch beton zijn uitgevoerd – wordt – na het aanbrengen van een waterdichting – voorzien van een houten (imitatite-) bankirai-bevloering geplaatst op kepers en met open voegen.
→ het loopvlak van de terrassen in architectonisch beton – indien aanwezig – wordt niet voorzien van een verdere afwerking.

deur- en raamtabletten
→ natuursteen met dikte van 20 mm. materiaal en kleur aangepast aan de overige gekozen vloermaterialen

24. Afwerking inkom-inkomhal

De inkomhall wordt volledig gevloerd in natuursteen in banen van wisselende breedte.

25. Muurbekledingen

badkamer & eventuele douchekamer :

- bekleding met faiencetegels tussen badkamermeubek en spiegel, douche
- faience met een handelswaarde van 30 €/m². excl. plaatsing

inkom-sas-trap en liftsassen :

- worden geleverd opgeleverd

26. Binnenschrijnwerken

houten binnendeuren

Vlakke, volle standaarddeuren, voorzien van hang en sluitwerk en krukken en sleutelplaatjes in inox - kassamenten en deuromlijstingen in M.D.F.-plaat om te schilderen.

De op de plannen vermelde schuifdeuren zijn van dezelfde kwaliteit, doch voorzien van aangepast hang- en sluitwerk.

Op de plaatsen door de brandweer geëist zullen dezelfde deuren geplaatst worden, doch met Rf. 1/2 h en deurpomp.

De inkomdeuren van de appartementen in Rf. 1/2 h.-uitvoering zijn voorzien van een driepuntsluiting + een trekker aan zijde trappenhuis.

glazen binnendeur

De doorgang tussen living en inkomhall wordt voorzien van een glazen deur in gehard veiligheidsglas.

Hier worden de dagkanten uitgepleisterd – de glazen deur draait op een in de vloer ingewerkte deurpomp en de deurbladen worden voorzien van een inox-trekker aan weerszijden.

27. Brandbeveiligingen

Het gebouw zal volledig voldoen aan de door de gemeentelijke / stedelijke brandweer gestelde eisen en de wettelijke bepalingen. (conform brandpreventieverslag).

28. Sanitaire installaties

gemeenschappelijke voorzieningen :

In het schoonmaaklokaal in de kelder zal een uitgietsbak geplaatst worden met bijhorende kraan. Dit dient voor onderhoud van het gebouw en wordt gekoppeld aan enerzijds de regenwaterpomp en anderzijds een gemeenschappelijke watermeter (die pas wordt ingeschakeld mocht de regenwaterput leeg zijn).

privatieve voorzieningen :

Bedeling van koud water bij middel van kunststofbuizen, verdeeld via een collector punt per punt afzonderlijk.

Bedeling van warm water op zelfde wijze via de individuele doorstroomboiler.

Afvoerleidingen in polyethyleenbuizen.

De privatieve installaties worden gekoppeld aan individuele meters, dewelke staan opgesteld in de meterruimte (afzonderlijke afrekening)

toestellen : (informatief)

De op de plannen getekende toestellen en hun opstelling zijn bij wijze van voorbeeld. De koper kiest de toestellen, accessoires en hun opstelling in samenspraak met de bouwheer en de aannemer sanitair.

Volgende zaken kunnen gekozen worden :

Acryl-ligbad uitgerust met eengreepsmengkraan, handdouche met slang en wanddouchehouder en automatische lediging.

Enkele of dubbele inbouwlavabo met eengreepsmengkranen, geplaatst op een badkamermeubel, bestaande uit blad, onderkast, spiegel en lichtluifel.

Toilet type : hangtoilet met verdoken jachtbak

In de wc-ruimte op de gang wordt dit hangtoilet aangevuld met een handwasser met eventuele aanhorigheden (vb spiegel, handdoekdrager en zeephouder)

De totale handelswaarde van deze toestellen per appartement bedraagt 5000€ (excl. btw)

29. Verwarmingsinstallaties

Individuele verwarming per appartement op aardgas. (afzonderlijke gasmeter in meterlokaal).

Condensatiegaswandketel met voldoende calorisch vermogen, opgesteld in de berging. Deze ketel staat ook in voor de individuele productie van warmwater door toedoen van een ingebouwde boiler.

Radiatoren in standaardkleuren in alle ruimtes, recht evenredig met de berekende warmteverliezen.

Toevoerbuizen van de radiatoren zijn ingewerkt in de muren.

Alle toe- en afvoerleidingen zijn in kunststof, vertrekkend vanaf de collector. Voeding radiator per radiator.

Inbegrepen alle toebehoren, zoals afsluitkranen, overloop e.d. en ook de aardgasleidingen vanaf de gasteller.

Bij de berekening van de installatie wordt rekening gehouden met een buitentemperatuur van -10° C. om volgende binnentemperaturen te bereiken:

- living en keuken : 22° C.
- badkamer : 24° C.
- slaapkamers : 18° C.

De temperatuur wordt geregeld door een klokthermostaat in de living en bij middel van thermostatische kranen in de andere ruimtes.

30. Elektriciteitsuitbouw

Stroomtoevoer 3 x 380 V of 220 V wisselstroom.

De volledige installatie wordt uitgevoerd conform de AREI-normen en de voorschriften van de distributiemaatschappij.

Alle leidingen en verdeelkasten zijn ingewerkt in de muren, behoudens in de garages en kelders waar de installatie in opbouw voorzien wordt.

De installatie omvat de hoofdvoedingskabels, de verdeelborden en distributie naar de deelwoningen, de distributie voor de gemeenschappelijke delen.

De elektriciteitsmeters worden opgesteld in het gemeenschappelijk tellerlokaal; de individuele zekeringkasten in de berging van elk appartement.

De zekeringkasten zijn voorzien van automatische zekeringen en verliesstroomschakelaars.

De lichtpunten in de gemeenschappelijke delen worden voorzien van drukknoppen en tijdschakelaars.

De noodverlichting wordt uitgevoerd conform de brandpreventie-voorschriften.

De buitenverlichting op de individuele terrassen is uniform voor alle appartementen en wordt door de bouwheer voorzien.

Tevens zijn alle verlichtingsarmaturen voorzien voor gemeenschappelijk delen : inkom, sas, gang, trappenhuis, tellerlokalen, schoonmaaklokaal, circulatie-zone in ondergrondse parking, fietsen- en vuilnisberging,

Alle installaties zijn van het ingewerkte type, behalve aan de garages, waar alles in opbouw wordt voorzien.

De installatie per appartement omvat:

1. terras
 - 1 lichtpunt met enkele bediening
 - 1 buitenstopcontact
2. Individuele Inkomhal
 - 1 stopkontakt
 - 2 lichtpunten met dubbele bediening
 - 2 schakelaars
3. wc
 - 1 lichtpunt enkele bediening
 - 1 schakelaar
4. living en eethoek
 - 2 lichtpunten (met dubbele bediening)
 - 4 schakelaars
 - 8 stopkontakten
 - 1 TV-voorziening
 - 1 UTP-voorziening (RJ45-stopkontakt voor digitale TV)
 - 1 telefoonvoorziening
 - 1 voeding kamerthermostaat
 - 1 videofoon-binnenpost met belsignaal
5. keuken
 - 1 lichtpunt (enkele bediening)
 - 1 schakelaar
 - 1 voeding dampkap
 - 1 voeding kookplaat
 - 1 voeding oven
 - 1 voeding microgolfoven
 - 1 voeding vaatwas
 - 1 lichtpunt onder bovenkasten (enkele bediening)
 - 1 schakelaar
 - 2 dubbele stopkontakten boven werkblad
6. berging / wasplaats
 - 1 lichtpunt (enkele bediening)
 - 1 schakelaar
 - 2 stopkontakten
 - 1 stopkontakt wasmachine
 - 1 stopkontakt droogkast
 - 1 voeding C.V.
 - 1 verdeelbord
7. badkamer
 - 1 lichtpunt (enkele bediening)
 - 1 schakelaar
 - 1 voeding verlichting badkamermeubel
 - 2 stopcontact (=beide zijden van het lavabo-meubel)

8. slaapkamers

- 1 lichtpunt met dubbele bediening
- 2 schakelaars
- 4 stopcontacten

Iedere slaapkamer wordt voorzien van een UTP stopcontact en op 1 slaapkamer TV.

- videofonie :

volledige installatie videofonie naar alle appartementen
ontvangers in de appartementen in inkomhall of living
verbonden op elektrische deuropener en camera aan inkom

31. Keukeninstallaties

De keuken – ontworpen, geleverd en geplaatst door een gespecialiseerde keukeninstallateur – bestaat uit boven- en onderkasten op watervaste sokkels, spoeltafel, kast met vuilnisbakje en handdoekdragers, kast vaatwas, dampkapkast (indien niet vrij opgesteld), kast voor koelkast, kast voor oven en de verdere bergkasten en laden met bestekbakjes, voorzieningen voor verlichting onder de bovenkasten.

Alle keukenkastonderdelen zijn vervaardigd uit hoogwaardige laminaatpanelen, de werkbladen uit speciaal gevormde opgeronde panelen. De deuren zijn opgehangen aan sterke scharnieren. Er zijn verschillende kleuruitvoeringen en combinaties mogelijk.

De hiernavolgende toestellen (+ aansluitingen ervan) zijn standaard voorzien :

spoeltafel in inox met dubbele bak en afdruiplak
ééngreepsmengkraan
elektrische keramische kookplaat met 4 zones
dampkap met verschillende snelheden en verlichting
onderbouwoven
koelkast 240 liter met vriesvak
ruimte voor vaatwasmachine

De voorziene handelswaarde voor de volledige keuken bedraagt per appartement 7500 € (excl. btw)

32. Liftinstallatie

elektrisch aangedreven lift - capaciteit 4 personen - 320 kg.
4 stopplaatsen (gelijkvloers - 1e - 2e - 3e).
Kooi voorzien van luxueuze afwerking en aangepaste verlichting.
Telescopische schuifdeuren Rf. 1/2 h.
Metalen tussendeurbekledingen.
Bedieningssysteem met microprocessor.
Noodverlichting en telefoonaansluiting voorzien
Lift wordt opgeleverd na keuring met de nodige garanties.

33. Schilderwerken

De gemeenschappelijke delen (met uitzondering van kelderverdieping indien aanwezig) worden volledig geschilderd opgeleverd.

OPMERKINGEN

001. Wijzigingen - aanpassingen

De architect kan altijd wijzigingen aanbrengen en-of aanpassingen doorvoeren, dewelke hij nuttig acht voor de goede uitvoering van het werk. (om technische en om esthetische redenen). Evenwel zal steeds de geest van het ontwerp en van het bestek geëerbiedigd worden en zal dit geen enkele minwaarde mogen tot gevolg hebben.

002. Plannen en bestekken

De plannen, dewelke berusten bij de opdrachtgever, bij het verkoopbureau en bij de notaris, vormen de basis voor het opstellen van de verkoopsovereenkomst.

Afwijkingen van kleine orde - dewelke zouden kunnen bestaan - zowel in plus als in min, zullen aanzien worden als toleranties. Deze kunnen door partijen niet ingeroepen worden om aanleiding te geven tot vergoedingen. Uiteraard mogen deze ook niet leiden tot bewijsbare minwaardes.

Evenzo kan het bestek kleine wijzigingen ondergaan, dewelke nodig zouden zijn voor goede uitvoering en voor conformiteit t.o.v. door de administratieve overheden opgelegde normen.

Eventuele maten op de plannen dienen dan ook te worden aanzien als "circa" maten. Noodzakelijke aanpassingen uit constructieve of esthetische redenen van algemeen belang zijn toegelaten zonder voorafgaandelijk het akkoord van de kopers te bekomen. De architect heeft altijd het recht extra kokers/verlaagde plafonds te voorzien indien noodzakelijk. Deze wijzigingen kunnen geen aanleiding geven tot verrekening.

Vast en los meubilair, opstelling toestellen sanitair en configuratie badkamer zijn op de plannen enkel voorgesteld als invulling van de ruimtes. Ze zijn dan ook als dusdanig te beschouwen, tenzij uitdrukkelijk vermeld in voorgaande beschrijvingen

003. Zettingen

Krimp- of zettingsbarsten veroorzaakt door temperatuurschommelingen of door de zetting van het gebouw, vallen niet onder de verantwoordelijkheid van de bouwheer en de architect; zij zijn geen reden tot het uitstellen van betalingen. Het gaat immers om verschijnselen inherent aan de natuur van het gebouw.

Er wordt speciaal de aandacht op gevestigd dat er in de eerste jaren krimpscheurtjes voordoen, die echter geen enkel gevaar opleveren op gebied van stabiliteit. Deze zijn inherent aan de gebruikte bouwmethode en dienen als dusdanig door de kopers aanvaard te worden. Bij een eerstvolgende schilderbeurt kunnen zij op een eenvoudige manier gedicht worden.

Tevens heeft het gebouw een bepaalde uitdrogingstijd nodig. Er dient door de kopers hiermee rekening gehouden te worden bij eventuele schilder - en decoratiewerken nba de ingebruikname.

004. Materialen, handelswaarde en merkaanduidingen

De bouwheer heeft het recht de plannen te wijzigen en andere materialen van gelijkwaardige kwaliteit te gebruiken dan diegene die in het bestek voorkomen, in de mate dat deze wijzigingen gevorderd worden door de architect, de ingenieur, de bevoegde overheden, de verzekeringsmaatschappijen, de distributiemaatschappijen van water, elektriciteit en dergelijke, of in de mate dat deze wijzigingen nodig zijn omwille van de techniek der bouwkunst, of omdat de bouwheer meent dat deze wijzigingen de gemeenschappelijke en/of privatieve delen of het nut ervan verbeterd zou worden, of nog, in de mate dat de bouwheer in de loop van de bouwwerken meent dat deze wijzigingen nodig of nuttig zijn om ze in overeenstemming te brengen met het gebruik van nieuwe materialen, ingevolge afwezigheid op de markt van de voorziene materialen, minderwaarde in de kwaliteit, onverenigbare vertragingen in de leveringen en faling van de leveranciers of onderaannemers enzovoort.

Indien in het lastenboek melding wordt gemaakt van de benaming " handelswaarde " dan dient hieronder te worden verstaan: de particuliere verkoopprijs, materiaal geleverd op de werf, B.T.W. niet inbegrepen. Vb : indien men een lavabo zou aankopen bij een groothandelaar wil " handelswaarde " zeggen: de verkoopprijs die de groothandelaar aan de particulier aanrekent.

Het kan in het lastenboek voorkomen dat er een merknaam vermeldt wordt, deze aanduiding is enkel informatief. Zij dient gelezen te worden als " of gelijkwaardig ".

005. Aansluitingen

Alle aansluitingen (water, gas, distributie, elektriciteit, telefoon en riolering) en de tellerkasten worden aan elke koper afzonderlijk aangerekend. Deze zijn dus niet voorzien in de koopprijs van het appartement.

De totale kostprijs van deze aansluitingen zal aan de koper doorgefactureerd worden op basis van de kostende prijs

De totale kost der aansluitingen zal opgedeeld worden door het aantal appartementen.

Het gaat om werken die verplicht door nutsmaatschappijen/overheden worden uitgevoerd/gefactureerd aangevuld door eventuele werken specifiek verbonden aan de uitvoering van de nutsaansluitingen.

006. Veiligheidscoördinatie – E.P.B.-regeling

Er wordt – ingevolge wettelijke bepalingen terzake – een veiligheidscoördinator aangesteld, dewelke een ontwerp zal opstellen en de werf zal opvolgen. Deze zal ook instaan voor controle op de normalisaties van E.P.B.-normen.

De kosten voor opmaken van het post-interventiedossier zijn voor rekening van de verkopers en zijn dus voorzien in de koopprijs van het appartement.

007. Wijzigingen door kopers

Het is de koper of een derde aangesteld door de koper niet toegelaten om veranderingen door te voeren of werken uit te voeren aan het appartement (te verstaan vòòr de voorlopige oplevering).

Elke vorm van ingebruikname geldt eveneens als aanvaarding van de voorlopige oplevering.

De koper kan geen enkele wijziging aan de gemeenschappelijke delen vragen.

De koper mag slechts wijzigingen vragen voor de privé- gedeelten die hij koopt. De architect of bouwheer zal beslissen over de mogelijkheid van de uitvoering hiervan. Deze mededelingen dienen schriftelijk gedaan te worden tussen de koper en verkoper.

De gevraagde wijzigingen mogen geen vertraging meebrengen voor de bouwwerken voor de andere eigenaars.

De meerwerken zullen worden doorgerekend. Eventuele minwaarden kunnen slechts gedeeltelijk verrekend worden rekening houdend met de gedorven winstmarge van de verkoper en kunnen slechts toegelaten worden mits akkoord van de verkoper en voor zover de standaard materialen nog niet besteld zijn.

Ingeval de koper wijzigingen aanbrengt aan het lastenboek of plan, bijkomende werken opdraagt of toch zelf of door een derde een deel van de werken laat uitvoeren, is de gestelde uitvoeringstermijn niet meer binden voor de verkoper en of aannemer

008. Toegang tot de werf

Om veiligheidsredenen, mag de koper of zijn vertegenwoordiger enkel de werf bezoeken indien hij vergezeld is van een vertegenwoordiger van de verkoper en/of van de werfleider. De bezoeken gebeuren steeds op eigen risico.

009. Besluit

Dit bestek werd opgemaakt om te voegen bij de verkoopsovereenkomst. Deze beschrijving beperkt de verkoop door zijn opsomming. De koper verklaart hierbij grondige kennis te hebben van wat in dit bestek vermeld is. Onduidelijkheden werden op verzoek aan de koper uitgelegd. De koper verklaart dat het appartement werd verkocht met de afwerking hierin zoals in dit

bestek beschreven zonder verdere uitzonderingen en mondelinge afspraken, tenzij expliciet vermeld en door de verkoper ondertekend.

010. Afwerking

Betreffende de privatieven is het voorbereidend schildervlak maken van de muren en plafonds te voorzien bij de schilder – of behangwerken. Schilder – en behangwerken, gordijnen, meubilering en andere afwerkingen zijn ten laste van de koper.

011. De verkoopprijzen

De verkoopprijzen in de publicitaire brochures van de verkoper kunnen iedere dag aangepast worden door de verkoper tot aan de ondertekening van de verkoopsovereenkomst.

Zonder gevraagde veranderingen door de koper zijn de verkoopprijzen vast, definitief en niet herzienbaar bij de ondertekening van de verkoopsovereenkomst.

012. Opleveringen

De appartementen worden opgeleverd met verwijdering van alle puin en afval, dus "bezemschoon". Voor de overhandiging der sleutels zal de koper het saldo betaald hebben. Bij het overhandigen wordt door de leidende architect een proces-verbaal opgemaakt van voorlopige aanvaarding. Indien dit niet gebeurt, aanvaardt de koper door het in gebruik nemen (onder in gebruik wordt verstaan het aanwezig zijn van huishoudelijke materialen zoals meubels, onderhoudsmateriaal e.d.) een stilzwijgende voorlopige aanvaarding.

De tienjarige aansprakelijkheid neemt een aanvang op datum van de voorlopige oplevering.

Eén jaar na datum van de voorlopige aanvaarding wordt het gebouw beschouwd als definitief opgeleverd.

De eigenaar dient de bouwheer minstens één maand voor de datum van definitieve oplevering te verwittigen indien het gebouw nog gebreken vertoont, dewelke de definitieve oplevering in de weg staan.

Indien dit niet gebeurt, aanvaardt de eigenaar de definitieve oplevering.

De koper wordt overeenkomstig de dwingende wetsbepalingen eigenaar van de opstallen naargelang van de vordering van de werken. De partijen komen echter uitdrukkelijk overeen dat, zonder afbreuk te doen aan het eigendomsbegrip in de zin van de Wet Breyne, de afgifte van de sleutels en de toegang tot het pand slechts gebeurt bij de voorlopige oplevering en de betaling an de facturen.

Opgemaakt te Erembodegem op 1.03.2016

Voor akkoord :

Bouwheer:

Voor akkoord :

Koper(s) :

Voor kennisname :

Architect :