

Residentie "DYLAN" Verkooplastenboek



Gelegen te Geraardsbergen Marktweg 3

BOUWHEER :

TRAWOBO BV
Nieuwstraat 8, 9860 Oosterzele
Tel: 09 / 362.45.81
DRIES Perry 0496 / 55.59.95 info@trawobo.be
Erkenning: Klasse 6 Cat. D nr 29.717

ARCHITECT :

B.V. HERREGODS-VAN KERCKHOVE Martin 0475/246118 - Ward 0477/581494
Pevenage 8 te 9660 EVERBEEK

NOTARIS :

VELTMANS Mickael
Steenweg 152 te 9570 LIERDE
Tel: 055 / 42.37.24

LIGGING EN OMGEVING

Het project is gelegen langs de Marktweg met de hoek van de Astridlaan. Met alle nodige winkels en openbaar vervoer is de ligging van dit project één van de grootste troeven in de omgeving.

E-PEIL

In dit project gaan we voor : **BEN - appartementen**

BEN = Bijna Energie Neutraal

Het maximum te behalen E-peil in dit project is "35", wij gaan naar maximum "30"

Bijna Energie Neutraal = een E-peil van maximum 30.

Dit houdt in dat de eigenaars, de eerste 5 jaar 50% korting krijgen op het Kadastraal inkomen !!!

BESCHRIJVING EN INDELING

Residentie "DYLAN" is een nieuwbouwproject, bestaande uit 10 appartementen **met elk 1 garage** en 4 handels-kantoorruimtes met 11 parkeerplaatsen dewelke verdeeldt worden onder de handels-kantoorruimtes.

Indeling van het project :

- 4 handels-kantoorruimtes op de gelijkvloers/ondergrondse verdieping
- 4 appartementen op de 1 ste verdieping (B0.1 - B0.2 - B0.3 - B0.4)
- 4 appartementen op de 2 de verdieping (C0.1 - C0.2 - C0.3 - C0.4)
- 2 appartementen op de 3 de verdieping (D0.1 - D0.2)

De handels-kantoorruimtes worden "CASCO" (winddicht) verkocht. In samenspraak met de architect kunnen de handels-kantoorruimtes naar wens ingedeeld worden. Er kan eveneens een offerte gemaakt worden voor de afwerkingen.

De appartementen worden volledig afgewerkt verkocht (volgens de nadere beschrijvingen in dit verkooplastenboek)

Gezien het project niet alleen een waardevolle uitstraling moet krijgen, 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).

Er wordt buiten het esthetische aspect de nadruk gelegd op comfort, veiligheid, en afwerking. Ook inzake isolatie van buitengevels, buitenschrijnwerk, tussenvloeren en daken – en dit zowel thermisch als akoestisch – blijft comfort het kernwoord.

De uitrusting van de appartementen is zonder meer compleet te noemen:

Vloertegels in alle ruimtes. (zie beschrijving in art. 019 verder in het verkooplastenboek).

De sanitaire toestellen. (zie beschrijving in art. 022 verder in het lastenboek).

Vloerverwarming en een condensatie-gaswandketel (van het merk VAILLANT of gelijkwaardig) die zowel in de verwarming als in de warmwaterproductie voorziet. (zie beschrijving in art. 023 verder in het verkooplastenboek).

De uitgebreide elektrische inrichting. (zie beschrijving in art. 025 verder in het verkooplastenboek).

De ingerichte keuken (zie beschrijving in art. 030 verder in het verkooplastenboek).

Verder in het verkooplastenboek staat het budget vermeld van alle afwerkingsmaterialen die in de verkoopprijs begrepen zijn. (vloer- en wandtegels, ingerichte keuken, binnendeuren, sanitaire toestellen).

Het staat de koper volledig vrij goedkopere of duurdere afwerkingsmaterialen te kiezen. Desgevallend zal er voor de bestelling van de materialen een afrekening ter goedkeuring voorgelegd worden.

De aankoop van een appartement in residentie “DYLAN” garandeert u met andere woorden een exclusief wonen en een waardevolle belegging in onroerend goed, die door de ligging en het voorkomen een permanente meerwaarde zal realiseren.

Wij staan te uwer beschikking en zijn er om u te begeleiden en te adviseren naar een gepersonaliseerde afwerking en/of uitrusting.

BESTEK DER WERKEN

DE CONSTRUCTIE EN DE UITRUSTINGEN KUNNEN VERDER ALS VOLGT OMSCHREVEN WORDEN :

Volgende materialen worden gebruikt voor de residentie "DYLAN" :

- De buitengevels worden opgetrokken in handvormgevelstenen, LITHIUM en PERLA. De plafondafwerking van de doorrit en de voorgevel van de garages worden afgewerkt met Rockpanel (kleur naar keuze van de bouwheer). De gevels aan de binnenzijde van de doorrit worden afgewerkt met thermowood.
- Raam – en deurdorpels worden uitgevoerd in blauwe hardsteen.
- De platte daken worden afgewerkt met een bitumeuze dakafdichting. De platte daken die niet begaanbaar zijn en het platdak van de garages worden verder afgewerkt als “groendak”.
- Het buitenschrijnwerk bestaat uit chassis in aluminium. Kleur: zwart RAL 9005 TC, voorzien van super isolerende dubbele beglazing, $1,0 \text{ W} / \text{m}^2 \text{ K}$ en van thermisch verbeterde afstandhouders . Alle ramen die tot de vloer reiken alsook de deuren worden voorzien van veiligheidsglas volgens de geldende normen.
- De terrasleuningen bestaan uit kaders in Inox dewelke opgevuld zijn met KLAAR glas.
- De scheidingswanden tussen de terrassen bestaan uit kaders in Inox dewelke opgevuld zijn met MAT glas.
- De garages worden voorzien van een sectionale poort met motor en 2 afstandsbedieningen
- De terrassen worden afgewerkt met een plankenvloer in exotisch hout van hoogwaardige kwaliteit.
- De parkeerplaatsen, de in / doorrit en de manoeuvreerruimte worden uitgevoerd met waterdoorlatende klinkers in beton. (type en kleur naar keuze van de bouwheer)

001. Afbraakwerken en opkuisen bouwterrein

Alle bebouwingen en constructies op het terrein worden vooraf afgebroken en het terrein wordt opgeruimd.

002. Voorbereidende werken

INRICHTING VAN DE WERF

Voorziening van water en elektriciteit op de werf. De inplanting van de gebouwen op de bouwgrond alsook het vastleggen van hoogtepeilen en de bouwlijn. De veiligheidscoördinator en het EPB-verslag, de erelonen van de architect. De werfafsluiting, het aanbrengen van het nodige materieel voor de goede uitvoering van de werken en de verzekering t.o.v. derden.

003. Grondwerken

OPPERVLAKTE LAAG (TEELAARDE) - UITGRAVEN BOUWPUT – FUNDERINGSZOLEN - VORSTRANDEN

Het gras en de bovenste laag teelaarde worden uitgegraven tot een diepte van +/-20 cm. over de volledige oppervlakte van het gebouw, nadien worden de vorstranden en de bouwput uitgegraven voor de ondergrondse verdieping. Alle overtollige aarde wordt afgevoerd.

004. Funderingen

AARDINGSLUS

Conform aan de reglementering wordt een aardingslus geplaatst.

De aardingslus komt met een lengte van ongeveer 2 meter uit de fundering daar waar de elektriciteitstellers geplaatst worden.

BETON EN TOEBEHOREN VOOR VLOERPLAAT

De funderingen van de gebouwen worden uitgevoerd volgens de betonstudie opgemaakt door de Ingenieur stabiliteit. De vloerplaat van de garages wordt uitgevoerd in gepolierd beton.

Eigen aan gepolierd beton zijn krimpscheuren en lichte oneffenheden. De mortelresten en mortelsluis afkomstig van de metselwerken worden zo goed als mogelijk verwijderd en kunnen geen aanleiding geven tot weigering van de werken.

005. Kelderwanden & ondergronds metselwerk

De buitenwanden van de kelderverdieping worden uitgevoerd volgens de ingenieurstudie, in ter plaatse gestort beton, verdicht en waterdicht gemaakt. De betonconstructies in deze kelderverdieping worden zichtbaar gelaten. Eventuele andere dragende muren en scheidingswanden in de kelderverdieping worden opgetrokken in betonstenen of in snelbouwstenen, dewelke meegaand opgevoegd worden.



006. Wachtbuizen voor nutsleidingen

Vanaf de voorgevel (vanuit elk tellerlokaal) tot aan de straat of rooilijn worden er op +/- 1 meter diep, 5 PVC buizen geplaatst voor de toekomstige aansluiting van water, gas, elektriciteit, telefoon enz.

007. Riolerings – toezichtkamers – citernes ...

De rioleringsbuizen (in volle grond en/of zichtbaar opgehangen in de kelderverdieping) worden uitgevoerd in hoogwaardig PVC met BENOR-keuring en met een aangepaste diameter. Inclusief alle nodige hulpstukken, toezichtputten (enkel en dubbel), reukafsnijders enz.

Conform aan de voorwaarden in de omgevingsvergunning :

- regenwaterputten voorzien van een filterput.
- infiltratievoorziening.

Alle toezichtputten, regenwaterputten, enz. worden afgedekt met een daarvoor aangepast metalen deksel.

008. Opgaand metselwerk

De aanzet van de buiten- en binnenmuren en van de dakopstanden worden uitgevoerd met isolerende blokken in cellenbeton (bv Ytong).

Het opgaand metselwerk van de appartementen zal uitgevoerd worden met lijmblokken uit gebakken aarde van het type "JUWO" (dikte 14 cm) en worden verlijmd met de aangepaste lijmmortel. De niet dragende muren worden uitgevoerd met hetzelfde materiaal (dikte 10 cm).

Het opgaand metselwerk van de garages, fietsen- en vuilnisberging zal uitgevoerd worden met blokken uit gebakken aarde type snelbouw de welke meegaand opgevoegd worden. De liftkokers worden uitgevoerd met betonstenen.

Tussen de gemeenschappelijke muren wordt een akoestische isolatie (type Partywall) van 4 cm geplaatst.

De spouwmuren worden geïsoleerd met harde platen van 12 cm dikte (Recticel, Unilin of evenwaardig) (conform de EPB-voorstudie). De naden worden gedicht met een aangepaste tape.



009. Gewapende elementen in beton

Omvat het gewapende beton voor kussenblokken ter ondersteuning van de metalen liggers, lateien in ter plaatse gestort beton, ringbalken en kolommen, volgens de Ingenieurstudie.

De plafonds worden uitgevoerd met zgn. predallen, breedplaatvloeren bestaande uit een geprefabriceerde betonplaat, met ingebetoneerde tralieliggers in staal, die ter plaatse opgegoten en van verdere onder-, boven- en voegwapening voorzien worden. (volgens de Ingenieurstudie). De onderzijde van de breedvloerplaten heeft een gladde afwerking. In de appartementen worden ze verder afgewerkt met spuitplamuur.

010. Gevelafwerkingen

GEVELSTENEN

De buitengevels worden opgetrokken in handvormgevelstenen, LITHIUM en PERLA, formaat naar keuze van de bouwheer. De gevelstenen worden vermetst en gevoegd.

LITHIUM

PERLA



KOP EN OF STREKLAGEN

De gevelstenen worden horizontaal vermetst boven alle ramen en deuren en worden geplaatst op een verzinkt profiel.

VOEGWERKEN

Kleur: donkergrijs voor LITHIUM en lichtgrijs of beige voor PERLA.

Rond het buitenschrijnwerk wordt een kleurloze siliconenvoeg aangebracht.

011. Dorpels in blauwe hardsteen

De raam- en deurdorpels, eventuele dekstenen bovenop muren worden uitgevoerd in blauwe hardsteen, glad geschuurd. De dorpels aan de inkomdeuren zijn voorzien van een opkant.

012. Kokerleidingen

Alle kokerleidingen in de gebouwen (nodig voor o.a. afvoer rookgassen, sanitaire afvoer, stijgleidingen water, stijgleidingen gas, voedingskabel elektriciteit, leidingen TV, leidingen telefoon, verluchting lokalen enz) worden geconcipteerd als gevolg van de normalisaties. Deze leidingen worden geplaatst in de daartoe bestemde gemetselde schachten.

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

013. Dakopbouw

ONTROKINGSLUIKEN

- Een ontrookingsluis per inkom, conform brandpreventieverslag.

PLAFONDAFWERKINGEN – VOORGEVEL GARAGES

- De plafondafwerking van de doorrit en de voorgevel van de garages worden uitgevoerd met Rockpanel (kleur naar keuze van de bouwheer).

PLATTE DAKEN EN TERRASSEN

- Hellingschape
- Dampscherm
- Isolatie bestaande uit harde platen PIR, totale dikte 16 cm, geschrinkt geplaatst in 2 lagen van 8 cm (conform de EPB-voorstudie)
- Bitumeuze afdichting
- Dakrandprofiel in aluminium aan dakopstanden

PLATTE DAKEN GARAGES

- Hellingschape
- Dampscherm
- Isolatie bestaande uit harde platen PIR, dikte 4 cm
- Bitumeuze afdichting
- Groendak

ZINKWERKEN - LOODAANSLUITINGEN

- Regenwaterafvoerbuizen in zink, 100 / 100, met verzinkte scharnierhaken
- Tapbuizen in PE voor de waterafvoer van de platte daken

014. Buitenschrijnwerk

RAMEN – SCHUIFRAMEN - BUITENDEUREN

Het buitenschrijnwerk bestaat uit chassis in aluminium met profielen van het merk ALIPLAST. Star 75 i +.

Kleur: zwart 9005 TC aan de binnen – en de buitenzijde.

Ramen, schuiframen en deuren zijn voorzien van super isolerende dubbele beglazing, 1,0 W / m² K en van thermisch verbeterde afstandhouders. Met deze samenstelling wordt een gemiddelde U - waarde van 1.50 behaald, conform de eis in de voorstudie EPB.

De inkomdeuren zijn tevens voorzien van een elektrisch slot, van een deurpomp en zijn uitgerust met een trekker in inox.

Alle ramen die tot de vloer reiken alsook de deuren en de schuiframen worden voorzien van veiligheidsglas volgens de geldende norm NBN S 23-002.

Onzichtbaar beslag (scharnieren zijn NIET zichtbaar)

Alle bedieningswijzen zijn op plan gemerkt.

Alle buitenschrijnwerk aan het gevel-metselwerk wordt aangespoten met een kleurloze elastische voeg.

GARAGEPOORT

De garage wordt voorzien van een sectionale poort met motor, een noodontgrendeling, een codeklavier en 2 afstandsbedieningen.

De poort is geïsoleerd met 4 cm PUR.

015. Scheidingswanden tussen de terrassen - en valbeschermingen aan de terrassen en ramen

De terrasleuningen worden uitgevoerd uit kaders in Inox dewelke opgevuld zijn met KLAAR glas.

De scheidingswanden tussen de terrassen van de appartementen worden uitgevoerd uit kaders in Inox dewelke opgevuld zijn met MAT glas.



016. Handgrepen aan trappen

De handgrepen aan de trappen van de gemeenschappelijke delen zijn voorzien in "INOX".

017. Pleisterwerken

INKOM EN TRAPPENHALLEN

Alle binnenmuren worden afgewerkt in gespoten en glad afgestreaken gipsbepoistering en alle vrijstaande hoeken worden voorzien van een verzinkt hoekprofiel.

De inkomdeuren worden ingepoisterd (raamslagen).

De plafonds in predallen worden eerst voorzien van een voegvulling en worden nadien voorzien van spuitplamuur.

APPARTEMENTEN

Alle binnenmuren worden afgewerkt in gespoten en glad afgestreaken gipsbepoistering en alle vrijstaande hoeken worden voorzien van verzinkte hoekprofielen.

Alle ramen worden ingepoisterd (raamslagen).

De plafonds in predallen worden eerst voorzien van een voegvulling en worden nadien voorzien van spuitplamuur.

De muren waar wandtegels geplaatst worden zijn voorzien van een waterdichting.

Het schilderklaar zetten van de muren en dakvlakken maakt geen deel uit van de werken.

018. Chape / dekvloer - thermische - en geluidsisolatie

De vloerplaten van de appartementen wordt bekleedt met een 10 cm dikke laag gespoten isolatie « PUR » (conform de EPB-voorstudie + 2 cm). Erboven wordt de vloerverwarming geplaatst waarop nadien de dekvloer (chape) wordt gegoten. Er wordt eveneens een akoestische mat geplaatst die de contactgeluiden dempt.



019. Bevloeringen en raamtabletten

GARAGES

De vloerplaat van de garages wordt uitgevoerd in gepolierd beton.

Eigen aan gepolierd beton zijn krimpscheuren en lichte oneffenheden.

De mortelresten en mortelsluier afkomstig van de metselwerken worden zo goed als mogelijk verwijderd en kunnen geen aanleiding geven tot weigering van de werken.

INKOM EN TRAPPENHALLEN

De inkomhallen en de sassen per verdieping worden gevloerd met keramische tegels recht op recht geplaatst. (afmetingen en kleur naar keuze van de bouwheer / promotor).

De aanhorige plinten worden voeg op voeg geplaatst. De voeg tussen de plinten en de vloertegels wordt nadien opgespoten met een kleurloze elastische voeg.

De traptreden worden afgewerkt in natuursteen (materiaal en kleur naar keuze van de bouwheer / promotor).

APPARTEMENTEN

Alle ruimtes binnen de appartementen worden voorzien van een keramische vloertegel met afmetingen tot 60 cm op 60 cm, gelijmd op de dekvloer (chape), recht op recht geplaatst.

De aanhorige plinten worden voeg op voeg geplaatst. De voeg tussen de plinten en de vloertegels wordt nadien opgespoten met een kleurloze elastische voeg.

De handelswaarde voor de aankoop van de vloertegels (per vierkante meter) bedraagt 30 € exclusief B.T.W.

De handelswaarde voor de aankoop van de plinten (per lopende meter) bedraagt 8 € exclusief B.T.W.

Het staat de kopers volledig vrij goedkopere of duurdere vloertegels en / of plinten te kiezen. Desgevallend zal er voor de bestelling van de materialen een afrekening ter goedkeuring voorgelegd worden.

Voor het plaatsen van tegels met afmetingen groter dan 60 cm op 60 cm, met afmetingen kleiner dan 30 cm op 30 cm en voor zogenaamde parketvloeren (meestal 15 cm op 85 cm) wordt voorafgaand een bestek ter goedkeuring voorgelegd. Voor grotere maten dan 60/60

en voor parketvloer moet er een ontkoppelingsmat geplaatst worden vanwege de vloerverwarming.

Het staat de koper vrij de bevloering in keramische tegels, te vervangen door een ander materiaal zoals laminaat, half massief of massief parket enz. In dit geval wordt voorafgaand een bestek ter goedkeuring voorgelegd.

De koper kiest de vloertegels en de plinten bij de door de bouwheer aangeduide leverancier. De vermelde prijzen zijn "exclusief B.T.W."

RAAMTABLETTEN

De raamtabletten worden uitgevoerd in blauwe hardsteen donkerblauw verzoet. Dikte 2 cm.

TERRASSEN

De terrassen (ook de prefabterrassen) worden afgewerkt met een plankenvloer in exotisch hout van hoogwaardige kwaliteit.



Omwille van eenvormigheid is het niet mogelijk om een ander materiaal te kiezen.

020. Wandtegels

Keramische tegels met afmetingen vanaf 30 cm op 30 cm en tot 60 cm op 60 cm, recht op recht geplaatst. Plaatsing tot plafondhoogte tegen de muren in de douche.

Voor het plaatsen van wandtegels waarvan de afmetingen kleiner dan 30 cm op 30 cm of groter dan 60 cm op 60 cm zijn zal voorafgaand een bestek ter goedkeuring voorgelegd worden.

De handelswaarde voor de aankoop van de muurtegels (per vierkante meter) bedraagt 30 € exclusief B.T.W.

Het staat de kopers volledig vrij goedkopere of duurdere wandtegels en / of een ander materiaal te kiezen. Desgevallend zal er voor de bestelling van de materialen een afrekening ter goedkeuring voorgelegd worden.

021. Binnenschrijnwerken

BINNENDEUREN

BERGINGEN

De deuren van alle gemeenschappelijke lokalen zijn van het type “schilderdeur”, doch, volgens de voorschriften vermeld in het brandpreventieverslag (bv met een bepaalde brandweerstand, aldan niet voorzien van een deurpomp enz).

APPARTEMENTEN

De inkomdeuren van de appartementen in Rf. ½ h.- uitvoering zijn van het type “schilderdeur”, voorzien van een veiligheidsrosas, een spionoog en een trekker aan zijde trappenhal. Omwille van eenvormigheid worden de inkomdeuren van alle appartementen aan de zijde van de trappenhal in dezelfde kleur geschilderd.

Voor de aankoop en de plaatsing van de binnendeuren, inclusief scharnieren en kruk, is er per binnendeur een budget voorzien van 600 € exclusief B.T.W. Van de inkomhal naar de leefruimte is er een glazen deur voorzien met een budget van 1350 € exclusief B.T.W., inclusief scharnieren, trekker en plaatsing. (niet van toepassing in de 2 appartementen op verdiep 3)

Het staat de kopers volledig vrij goedkopere of duurdere binnendeuren te kiezen. Desgevallend zal er voor de bestelling ervan een afrekening ter goedkeuring voorgelegd worden.

UITKASTEN SPOELSYSTEMEN HANGTOILETTEN

De spoelsystemen van de hangtoiletten worden naar keuze van de koper bekleedt met MDF (om geschilderd te worden) of in multiplex (om bekleed te worden met wandtegels)

022. Sanitaire installaties

- **gemeenschappelijke voorzieningen:**

Er wordt 1 regenwaterpomp met automatische omschakeling naar leidingwater voorzien in de fietsenberging. Het regenwater wordt gebruikt voor alle toiletten en voor het poetsen van de gemeenschappelijke delen dit laatste via een dubbele dienstkraan in het tellerlokaal en in de berging onder de trap van elke inkom en via een vorstvrije buitenkraan aan de achtergevel.

1 gemeenschappelijke teller leidingwater (in het tellerlokaal)

- **privatieve voorzieningen:**

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

Bedeling van warm water op zelfde wijze via verwarmingsketel.

Alle afvoerbuizen worden uitgevoerd in PVC.

Bedeling van regenwater op alle toiletten.

De privatieve installaties worden gekoppeld aan individuele meters, die staan opgesteld in het tellerlokaal. **De waterteller en aansluiting aan de bedelingsmaatschappij zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs, zie artikel 33**

- **toestellen en wateraftakingspunten:**

De op de plannen getekende toestellen en hun opstelling zijn bij wijze van voorbeeld. De koper kiest de toestellen, toebehoren en hun opstelling bij de door de bouwheer aangeduide leverancier.

Het staat de kopers volledig vrij goedkopere of duurdere toestellen te kiezen. Desgevallend zal er voor de bestelling ervan een afrekening ter goedkeuring voorgelegd worden.

Onderstaande budgetten met de handelswaarde zijn louter informatief en op basis van de offertes die gemaakt zijn door de leverancier Van Marcke.

In de berging : Stadswateraansluiting koud water + dubbele dienstkraan + afloop voor de linnenwasmachine.

Toestellen : stortbad (120 cm / 90 cm), glaswand (120 cm / 200 cm), thermostatische douchekraan, handdouches met slang en wanddouchehouder, ondermeubel met 2 lavabo's en ééngreepsmengkraan, spiegelkast met verlichting, 1 hangend wc-toestel met spaarjachtbak + 1 handwasser met kraan voor de appartementen "B en C", 2 wc-toestellen en 2 handwassers voor de appartementen "D".

Budget handelswaarde inbegrepen in de verkoopprijs : voor de appartementen "B en C", 3510,33 € en voor de appartementen "D" 4297,37 € exclusief B.T.W.(zie offerte / beschrijving van de leverancier "VAN MARCKE" in bijlage)

023. Verwarmingsinstallaties

Individuele verwarming per appartement op aardgas met afzonderlijke gasmeter in het tellerlokaal.

De gasteller en aansluiting aan de bedelingsmaatschappij zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs, zie artikel 033.

Verwarmingsketel :

Condensatie-gaswandketel van voldoende calorisch vermogen van het merk VAILLANT eco TEC pro 246 of evenwaardig (conform de EPB-voorstudie). Draadloze buitensonde en draadloze kamerthermostaat.

Deze ketel staat in voor de verwarming en voor de productie van warm water (doorstroomtype)

Warmte-afgifte :

Vloerverwarming en in de badkamer een bijkomende handdoekdroger op elektriciteit.

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

- leefruimte, zitruimte en keuken: 22° C.
- badkamer: 24° C.
- slaapkamers: 18° C.

De temperatuur wordt geregeld door een digitale programmeerbare kamerthermostaat in de leefruimte.

Alle toebehoren, zoals afsluitkranen, overloop e.d. alsook de aardgasleidingen vanaf de gasteller.

024. Ventilatie

Alle appartementen worden uitgerust met een ventilatiesysteem C+ EVO HEALTHBOX (volgens de EPB-voorstudie)

025. Elektriciteitsuitbouw

De volledige inrichting wordt uitgevoerd in overeenstemming met de voorschriften van de bedelingsmaatschappij en de geldende normalisaties op datum van uitvoering.

De installatie behelst de algemene distributieleiding voor de gebouwen. De distributie naar alle appartementen en de distributie voor gemeenschap (verlichting gemeenschappelijke delen)

De zekeringkasten zijn voorzien van automatische zekeringen en verlies- stroomschakelaars.

Alle noodverlichtingsarmaturen + leidingnet zijn voorzien.

Alle inrichtingen zijn van het ingewerkte type behalve in de garages en tellerlokaal waar ze van het type “opbouw” zijn.

De metersets wordt opgesteld in het tellerlokaal, de zekeringkasten in ieder appartement. **(afzonderlijke afrekening, zie artikel 33)**

De verlichting van de doorrit en van de manoeuvreerruimte garages wordt bediend via bewegingsmelding en verlichtingsarmaturen die geplaatst worden in plaffond van de doorrit en op de voorgevel van de garages.

De verlichting van het tellerlokaal wordt bediend via een schakelaar en een opbouwarmatuur.

De verlichting van de doorrit en manoeuvreerruimte garages wordt bediend via bewegingsmelding, 3 opbouwarmaturen in de doorrit en 1 opbouwarmatuur aan elke garage.

De verlichting van de inkom- en trappenhallen wordt bediend met bewegingsmelders en opbouwarmaturen.

Alle verlichtingsarmaturen worden gekozen door de bouwheer / promotor.

INRICHTING GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN:

Doorrit en manoeuvreerruimte garages

Bewegingsmelder OPBOUW	2 st
Lichtpunt (3 onder doorrit en 1 op elke garage)	13 st
Opbouwarmatuur	13 st

Tellerlokaal

Lichtpunt	1 st
Schakelaar OPBOUW	1 st
Opbouwarmatuur	1 st
Stopcontact regenwaterpomp OPBOUW	1 st
Stopcontact vrij OPBOUW	1 st
Tellerformatie	1 st
Voeding noodverlichting	1 st
Voeding rookmelder	1 st
Voeding handmelder	1 st
Noodverlichtingsarmatuur	1 st

Berging onder trap in elke inkom

Lichtpunt	1 st
Schakelaar	1 st
Opbouwarmatuur	1 st
Stopcontact vrij	1 st

Inkomhal gelijkvloers (in elke inkom)

Bewegingsmelder OPBOUW (aan inkomdeur buiten)	1 st
Lichtpunt (aan inkomdeur buiten)	1 st
Opbouwarmatuur (aan inkomdeur buiten)	1 st
Lichtpunt	3 st
Bewegingsmelder OPBOUW	1 st
Opbouwarmatuur	3 st
Voeding noodverlichting	2 st
Voeding rookmelder	1 st
Voeding handmelder	1 st
Noodverlichtingsarmatuur	2 st

Trappenhal verdiepen 1-2 en 3 (in elke inkom)

Lichtpunt	2 st
Bewegingsmelder OPBOUW	1 st
Opbouwarmatuur	2 st
Voeding noodverlichting	1 st
Voeding rookmelder	1 st
Voeding handmelder	1 st
Noodverlichtingsarmatuur	1 st

INRICHTING PER GARAGE:

Lichtpunt	1 st
Schakelaar OPBOUW	1 st
Stopcontact OPBOUW (1 voor poort, 1 vrij)	2 st

INRICHTING PER APPARTEMENT:

Inkom

Lichtpunt	2 st
Schakelaar	3 st
Stopcontact	1 st
Etageoproep aan inkomdeur	1 st

Wc (x 2 voor appartementen D01 en D02)

Lichtpunt	1 st
Schakelaar	1 st

Badkamer

Lichtpunt	1 st
Schakelaar	1 st
Stopcontact	2 st

Slaapkamer 1

Lichtpunt	1 st
Schakelaar	1 st
Stopcontact	3 st

Slaapkamer 2

Lichtpunt	1 st
Schakelaar	1 st
Stopcontact	3 st

Berging

Lichtpunt	1 st
Schakelaar	1 st
Stopcontact vrij	1 st
Stopcontact bij zekeringskast	2 st
Stopcontact wasmachiene	1 st
Stopcontact droogkast	1 st
Stopcontact ventilatie-unit	1 st
Stopcontact verwarmingsketel	1 st

Leefruimte

Lichtpunt	1 st
Schakelaar	2 st
Stopcontact	6 st
TV aansluiting	1 st
UTP aansluiting	1 st
Videofoon	1 st

Keuken

Lichtpunt	2 st
Schakelaar	2 st
Stopcontact vrij	4 st
Stopcontact koelkast	1 st
Stopcontact vaatwasser	1 st
Stopcontact dampkap	1 st
Voeding kookfornuis	1 st
Voeding oven	1 st

Terras (x 2 voor appartementen D01 en D02)

Lichtpunt	1 st
Schakelaar met controle	1 st
Spatwaterdicht stopcontact	1 st

026. Brandbeveiligingen

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

027. Liftinstallatie

Elektrisch aangedreven lift - capaciteit 6 tot 8 personen. (merk OTIS)

4 stopplaatsen (gelijkvloers, 1^e - 2^e en 3 de verdieping).

Kooi voorzien van aangepaste verlichting.

Telescopische schuifdeuren Rf. 1/2 h.

Metalen tussendeurbekledingen.

Bedieningssysteem met microprocessor.

Noodverlichting en gsm-module voorzien

Lift wordt opgeleverd na keuring met de nodige garanties.

028. Verdere afwerking van de appartementen

Leveren en plaatsen van betonplexplaten voor de opstelling van de zekeringkast en de verwarmingsketel.

Leveren en plaatsen van rookmelders.

029. Verdere afwerking van de gemeenschappelijke ruimtes

- De brievenbussen worden opgesteld nabij de doorrit en / of volgens de voorschriften van BPost.
- De muren en plafonds van de gemeenschappelijke inkom en trappenhallen worden geschilderd opgeleverd. (kleur naar keuze van de bouwheer / promotor). Om een uniform geheel te bekomen worden alle private inkomdeuren geschilderd langs de zijde van de trappenhallen.
- Leveren en plaatsen van de nodige brandblusapparaten.
- Leveren en plaatsen van de nodige pictogrammen.
- Leveren en plaatsen van verluchttingsroosters aan tellerlokaal.
- Leveren en plaatsen van de huisnummers.

- Leveren en plaatsen van de verlichtingsarmaturen.
- Leveren en plaatsen van 2 fietsenstallingen aan de parking van de handelsruimten (conform omgevingsvergunning)
- Bezemschoonmaken voor de voorlopige oplevering met de syndicus.

030. Keukeninstallaties

De keuken wordt ontworpen, geleverd en geplaatst door een gespecialiseerde keukeninstallateur.

De koper kiest de keuken, de toestellen en hun opstelling bij de door de bouwheer aangeduide leverancier.

Er is een budget voorzien met een handelswaarde van 7500 € exclusief BTW, meubels, toestellen en plaatsing inbegrepen.

Eventuele min- of meerwaarde na keuze wordt verrekend.

031. Alternatieve energiebronnen

Om te voldoen aan de BEN eisen (E-peil 30) worden er conform de EPB-voorstudie de nodige fotovoltaïsche zonnepanelen geplaatst per appartement.

032. Omgevingswerken

Aanleg van de groenzones met o.a. beplanting, naar keuze van de bouwheer/promotor. Leveren en plaatsen van waterdoorlatende klinkers in beton voor de oprit, doorrit, manoeuvreerruimte aan de garages, parkeerplaatsen en manoeuvreerruimte aan de parkeerplaatsen. Kleur naar keuze van de bouwheer/promotor.

033. Aansluitingen aan nutsvoorzieningen en aan openbare riolering

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

In elke blok zal er een gemeenschappelijke elektriciteitsteller geplaatst worden alsook, afzonderlijk voor de handels-kantoorruimtes.

De totale kost zal verdeeld worden door het aantal appartementen en handels-kantoorruimtes.

OPMERKINGEN

001. Toegang tot de werf

Om veiligheidsredenen kunnen de kopers zich slechts op de werf begeven na toestemming van de bouwheer. Persoonlijke beschermingsmiddelen (helm, veiligheidsschoenen, ...) zijn bij het betreden van de werf steeds noodzakelijk en verplicht.

Bij het betreden van de werf, blijven kopers alleen verantwoordelijk voor ongevallen die hen zouden kunnen overkomen, zonder verhaal te kunnen uitoefenen tegen de verkoper.

002. 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.

003. Wijzigende of bijkomende werken, keuze bij varianten

Voor alle bijkomende of wijzigingen der werken verplicht de koper er zich toe, zich te richten enkel en alleen tot de bouwheer – verkoper.

Enkel een schriftelijk akkoord tussen koper en bouwheer-verkoper geldt als juridisch geldende afspraak omtrent de afgesproken wijzigingen in uitvoering, keuze variante en meerwerken, dit ook voor wat de financiële regeling betreft.

Bijkomende werken en / of gewijzigde werken, keuze variante, geven automatisch recht op een bijkomende uitvoeringstermijn voor de bouwheer-verkoper, dit in verhouding tot de aard van bijkomende werken en / of wijziging.

Door koper gevraagde en / of afgesproken wijzigingen, keuze variante en meerwerken rechtstreeks gevraagd aan derden wordt beschouwd als inbreuk op voorgaande afspraak. De ingebreke blijvende partij is volledig verantwoordelijk voor alle gevolgen, schadevergoedingen en nadelen dewelke voormelde inbreuk kunnen teweeg brengen. Het is de koper niet toegelaten de afwerkingsmaterialen (vloertegels, muurtegels, sanitaire toestellen, ingerichte keuken,) te bestellen bij een leverancier anders dan deze aangeduid door de bouwheer – verkoper.

004. 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 verkoopovereenkomst.

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.

005. Zettingen

Krimp- of zettingsbarsten veroorzaakt door temperatuurschommelingen of door 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 krimpscheuren voordoen, die echter geen enkel gevaar opleveren op gebied van stabiliteit. Deze zijn inherent aan de gebruikte bouwmethode en dienen als dusdanig door de koper(s) 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 na de ingebruikname.

006. Invulling plannen

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.

007. Aansluitingen

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

De totale kost zal verdeeld worden door het aantal appartementen en handelsruimten.

008. 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 ten laste van de bouwheer - promotor.

009. Opleveringen

De gemeenschappelijke delen worden opgeleverd met de architect en de syndicus.

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 een stilzwijgende voorlopige aanvaarding. De plaatsing door de koper of zijn huurder, van meubels of welke apparaten ook, zal als voorlopige aanvaarding beschouwd worden.

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.

010. Wet "Breyne"

De verkoop geschiedt onder toepassing van de "Wet Breyne" en met een voltooiingswaarborg.

011. 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.

Opgemaakt te Oosterzele op

Gelezen en goedgekeurd :

de koper,

de verkoper,