


Residentie "Leiebrug"

Bouwheer · Deinze onze Thuis Bvba Kortrijkstraat 17/1 9800 Deinze

IMMO FRANCIS DE MEESTER
GENT - DEINZE - WAREGEM

BIV ERKEND VASTGOEDMAKELAAR
CIB


Lison Gunnar
+32 (0)497 55 94 13
gunnar@demeester.be
C E O

www.demeester.be
VERKOOP VERHUUR AANKOOP BELEGGINGEN

Graaf van Vlaanderenplein 35
9000 Gent
T 09 234 11 11
F 09 234 11 10

Kortrijkstraat 1 bus 1
9800 Deinze
T 09 380 11 10

Markt 8 (t Pand)
8790 Waregem
T 056 61 11 11
F 056 61 11 41

TECHNISCHE BESCHRIJVING

Vorbereidende Werken

De Promotor zorgt voor de nodige voorzieningen om de werken vlot te laten verlopen: water, elektriciteit, kranen, liften, werfafsluiting en werketen. De promotor zorgt op het einde der werken voor het verwijderen van alle bouwafval van het terrein. Voor deze werf werd een ABR-polis onderschreven.

Funderings- en betonwerken, staalconstructie

De staalconstructie, funderings- en betonwerken worden uitgevoerd volgens de stabiliteitsstudie opgemaakt door een aangestelde Ingenieur. De architectuurplannen zijn zuiver informatief. Alle diktes en hoogtes worden aangepast aan de stabiliteitsberekening. Alle bouwwerken in beton en in de wapening ervan dienen te voldoen aan de desbetreffende Belgische normen.

De vloeren van de garages/staanplaatsen, technische lokalen, vuilbergingen en privatieve kelders worden uitgevoerd in gladde gepolierde beton. De toegang naar de verticale wanden, balken en kolommen van de kelderverdieping worden uitgevoerd in semi-glad beton of gelijkwaardig. De horizontale en verticale wanden van de kelderverdieping worden niet gepleisterd.

De scheidingsvloeren tussen de verschillende leefniveaus worden uitgevoerd in gewelven/ en of/ predallen met oplegwapening of variante volgens studie van de bevoegde ingenieur. Ze worden ter plaatse voorzien van de nodige oplegwapening en worden opgestort met beton.

De afwerking van de trappen en bordessen gebeurt volgens het ontwerp van de architecten.

Een aardingslus wordt voorzien onder of naast de fundering. De twee uiteinden worden omhoog gebracht ter hoogte van de electriciteitsmeters in een daartoe voorziene ruimte. Levering en plaatsing volgens de jongste uitgave van het Algemeen Reglement op de Electriche Installaties.

Rioleringen

Plaatsing volgens de plannen van het rioleringsstelsel in Pvc of Pe, Benor-gekeurd. De afvoerleidingen van de wc's zijn volledig afzonderlijk. Tevens zullen volgens aanduiding op de plannen verluchttingsbuizen geplaatst worden voor de verluchting van toilet en berging. Geprefabiceerde regenwaterputten uit gewapend beton zijn voorzien. Alle leidingen komen samen in een sifonput met reukafsnijder.

Wachtbuizen voor aansluiting elektriciteit, water, kabel, tv , telefoon en gas zijn voorzien tot aan de rooilijn. De diameters en lengtes van de buizen worden bepaald door de bevoegde ingenieur en of architect.

Opgaand Metselwerk

De dragende binnenmuren worden voorzien in snelbouwstenen of silicaatstenen of beton. Niet dragende binnenmuren worden voorzien in snelbouw en of gipsblokken of gelijkwaardige variante. Ze worden na de deskundige plaatsing gepleisterd.

De buitenmuren worden als volgt samengesteld :

- Muren in snelbouwstenen of silicaatstenen of cellen beton
- Harde Pvr isolatieplaten (gefixeerd door isolatieklemmen), dikte volgens de actuele EPB normering.

Op het gelijkvloers wordt waar nodig ter hoogte van de plint een gewapende DPC-folie voorzien tegen opstijgend vocht.

Ondervloeren

Teneinde een optimale akoestische isolatie te bekomen wordt de ondervloer opgebouwd uit 3 lagen : een uitvullingslaag, een isolatielaag en een zand-cement ondervloer.

Uitvullingslaag : De uitvullingslaag bestaat uit een lichte cellulaire mortel en dient ter nivellering van de verschillende leidingen die op de draagvoer liggen. De dikte zal worden bepaald door de architect.

Geluidsisolatie : De appartementsvloeren worden over hun gehele oppervlakte voorzien van een geluidsisolatie. Deze isolatie wordt aan de zijkanten omhooggetrokken tot op de hoogte van de plint ofwel wordt een elastische randstrook tegen de muren geplaatst. De plaatsingswijze garandeert een perfecte "zwevende vloer" en verhindert de contactgeluiden tussen de verdiepingen.

Ondervloer – zand – cement : De eigenlijke ondervloer bestaat uit een zand-cement mengsel eventueel verstevigd met een netwapening of met staalvezels. De dikte wordt bepaald door de architect.

Thermische isolatie : Voor de winkels op het gelijkvloers wordt een supplementaire thermische isolatielaag onder de vloer voorzien. Hier vervalt de geluidsdempende isolatielaag.

Dorpels

Alle dorpels van de ramen zijn in natuursteen of sierbeton volgens de keuze van de architect. Aan de dorpels van de deuren is een opstand voorzien van 1 cm.

Terrassen

Uitkragende terrassen zullen uitgevoerd worden in geprefabriceerde betonelementen of aangestort worden aan de vloerplaat of gelijkwaardig. De borstweringen worden uitgevoerd volgens voorstel van de architect. De dakterrassen zullen uitgevoerd worden in hard hout klasse 1

Niet voorzien:

De aansluiting en eventuele uitbreiding van alle nutsvoorzieningen, zoals water, gas, elektriciteit, tv-distributie... (niet limitatief) zijn ten laste van de koper.

De aansluiting op de openbare riolering is niet voorzien. Indien deze aansluitingen niet worden uitgevoerd door de betreffende stads- of gemeentediensten zullen ze worden uitgevoerd door de promotor in regie. (Deinze maakt normaal hiervoor een offerte met haar aangeduide aannemer)

Wind-en Waterdicht maken

Platte daken :

Op de platte daken wordt een isolerende hellingschape aangebracht. Om een optimale waterdichting te bekomen wordt een pvc of bitumen bekleding voorzien.

Zinkwerken :

Goten en afleiders zijn in zink of zwarte polythyleen. Model volgens voorstel van bevoegd architect.

De afwerking van het dakgeheel aan de geveldoorgangen worden uitgevoerd in lood en/of zink zodat een perfecte afdichting van het dak wordt bekomen.

Buitenschrijnwerk

Ramen :

De ramen zijn in Aluminium, kleur en type volgens voorstel van de bevoegde architect. Alle ramen zijn voorzien van dubbele isolerende beglazing. (K1.1)

Gemeenschappelijke inkomdeuren :

De gemeenschappelijke inkomdeuren worden uitgevoerd volgens een voorstel van de architect. De bedoeling is een stijlvol geheel te creëren.

Garagepoort : Torcq poorten Deinze

Algemene delen

Onderstaande lijsten geven een overzicht van de sanitaire en technische voorzieningen van de gemeenschappelijke delen.

SANITAIR

PLAATS	DIENSTKRAAN	BRANDHASPEL	POEDERBLUSSER
Niveau -1-2	0	Wettelijke norm	Wettelijke norm
Gemeenschap 0	0	Wettelijke norm	Wettelijke norm
Gemeenschap 1	0	Wettelijke norm	Wettelijke norm
Gemeenschap 2	0	Wettelijk norm	Wettelijke norm
Gemeenschap 3	0	Wettelijke norm	Wettelijke norm

ELEKTRICITEIT

De bediening van de poort is automatisch.

Voor de bediening van de verlichting in de gemeenschappelijke hallen zullen er drukknoppen met minuterie geplaatst worden.

De verlichting wordt bepaald volgens de lichtstudie van de bevoegde technici, rekening houdend met optimaal lichtcomfort en de veiligheidsvoorschriften van de brandweer.

PLEISTERWERKEN

De muren van de inkom, bordessen en trappen worden gepleisterd (1 lagig systeem)
De plafonds zijn voorzien van een spuitcrepi of een gelijkwaardige variante.

VLOERWERKEN

De vloeren van de inkomhal en hallen van de gemeenschappelijke delen worden bepaald door de architect. Het zal hier gaan omtrent een tegel voor intensief gebruik.

ALGEMEEN

De inkomzassens worden decoratief afgewerkt . De brievenbussen of videofooninstallatie worden stijlvol ingewerkt. Dit alles volgens detailplan van de architect, auteur der bouwplannen.

LIFTINSTALLATIE

De liftinstallatie wordt voorzien volgens aanduiding op de plannen. Het betreft een personenlift volgens voorstel van de bevoegde architect.

De elektrische liften zijn geruisloos. De binnenwanden worden afgewerkt met een spiegel en designwanden. Aansluiting voor telefoon in de lift gebruiksklaar is inbegrepen.

DIVERSEN

SCHILDERWERKEN,

De muren en plafonds zullen niet worden geschilderd.

De liftdeuren, trapbalustrades, vlakke deuren alsook de inkomdeuren aan de gemeenschapszijde worden niet geschilderd .

In de ondergrondse parkeerplaats worden de parkeerplaatsen duidelijk afgelijnd en genummerd.

BRIEVENBUSSEN

De brievenbussen worden voorzien in de gemeenschappelijke sas op niveau 0 of buiten volgens afspraken met de bevoegde postdienst.

TELLER-EN VUILLOKAAL

Het tellerlokaal en de fietsenberging zijn gesitueerd volgens de plannen

AFWERKING INDIVIDUELE APPARTEMENTEN

ELEKTRISCHE INSTALLATIE

De installatie beantwoordt aan het Algemeen Reglement voor Elektrische installaties en aan de voorschriften van de plaatselijke distributiemaatschappij. De installatie wordt uitgevoerd met VOB draden, in PVC buizen. De volledige installatie vertrekt vanaf de teller. De keuring gebeurt door een erkend controle-organisme.

De schakelaars en stopcontacten zijn ivoor wit en van het merk Niko of een gelijkwaardige variante.

Alle elektriciteitsleidingen worden in de muur verwerkt of worden voorzien in opbouw. Er is verder een algemene hoofdschakelaar, een differentieelschakelaar 300mA, een differentieelschakelaar 30mA voor kringen badkamer en wasmachine, 2 afzonderlijke kringen voor de verlichting, meerder kringen stopcontacten, met telkens maximum 8 enkele, dubbele of drievoudige contactdozen per kring, de nodige automatisatie smeltzekeringen.

De elektrische installatie is per ruimte als volgt samengesteld:

PLAATS	Lichtpunt 1 richting	Lichtpunt 2 richting	Stopcontact enkel	Stopcontact dubbel
Berging (waar voorzien)	1	-	1	-
Keuken	2	-	-	2
Living	2	-	2	2

Inkom/hal	-	2	1	-
Toilet(ten)	1	-	-	-
Hoofdslaapkamer	-	1	3	-
Slaapkamer(s)	-	1	2	-
Badkamer(s)	2	-	-	1

Tevens zijn volgende algemene voorzieningen inbegrepen:

PLAATS	TOESTEL	AANTAL
Inkom binnen	Parlofoon	1
Leefruimte	Aansluiting telefoon, aansluiting tv, aansluiting netwerk	1
Keuken	Voeding kookplaat, oven, vaatwas, dampkap, koelkast, magnetron oven	6
Berging/wasplaats	Voeding wasmachine en droogkast	2
Centrale verwarming	Voeding CV	1
living	Leiding thermostaat	1

In de kelders is er tevens een lichtpunt voorzien die algemeen met een sensor of een minuterie zullen aangeschakeld worden. De plaats van de lichtpunten en stopcontacten wordt door de bouwheer, in overleg met de installateur, bepaald.

SANITAIRE LEIDINGEN

Alle aanvoerleidingen van water zijn in VPE-alu kunststof. Afvoerleidingen worden uitgevoerd in dikwandige pvc. Het warm water wordt geproduceerd op aardgas.

Buizennet:

- Koud stadswater naar keukenspoeltafel, vaatwas, handwasser, bad, douche (indien voorzien) en lavabo's, alsook naar verwarmingsketel
- Warm water naar keukenspoeltafel, bad, douche en lavabo's

De appartementen beschikken over een handelswaarde inzake sanitaire toestellen voor een totaal van 3000€ incl btw.

De plaatsing is reeds in het bestek inbegrepen ten belope van de voorziene toestellen. Indien bijkomende werken worden besteld zal de plaatsing hiervan aan de klant worden verrekend.

Indien de voorgestelde toestellen niet meer verkrijgbaar zijn, zullen ze vervangen worden door evenwaardige.

De aanduidingen op de plannen zijn louter illustratief. Voor elk appartement wordt er een individueel voorstel uitgewerkt.

TOESTEL	AANTAL	KOUD WATER	WARM WATER
Dubbele dienstkraan wasmachine	1	1	-
Gootsteen keuken	1	1	1
Kraan vaatwas keuken	1	1	-
Toilet	1	1	-
Bad	1	1	1
Lavabo	1	1	1

VERWARMINGSINSTALLATIE

Gecombineerde verwarmingsinstallatie per appartement bestaat uit:

Individuele gaswandketel voor warm water en centrale verwarming: voor alle appartementen is er een ketel voorzien met een K wattage volgens de grootte van het appartement berekend door de installateur. Eveneens zorgt deze ketel voor de warmwaterproductie. De radiatoren zijn er in alle ruimtes voorzien, behalve in de berging en het apart toilet. Alle radiatoren zijn voorzien van thermostatische kranen, behalve in de living waar een klokthermostaat voorzien is. Alle radiatoren zijn onderworpen om volgende temperaturen te bereiken bij een buitentemperatuur van -10°C:

- Living 22°C
- Badkamer 24°C
- Slaapkamers 18°C

PLEISTERWERKEN

Alle muren worden behangklaar gezet.

Alle gewelven worden gepleisterd met spuitplamuur zodat een egale afwerking wordt bekomen.

De raam- en deuropeningen worden uitgepleisterd.

Kleine barstjes en haarscheurtjes te wijten aan de zetting van het gebouw zijn normaal bij nieuw gebouwde woningen en appartementen en worden niet aanzien als gebreken.

Waar nodig volgens de studietechnieker zullen verlaagde plafonds voorzien worden in gyproc of een variante.

VLOERWERKEN

De keramische vloerbetegeling is voorzien op een gladde chape of op een zandbed (dit volgens voorstel van bevoegd architect) de handelswaarde voor de tegels en plinten bij onze leveranciers wordt hieronder samengevat:

PLAATS	HANDELWAARDE TEGEL M2	FORMAAT	PLAATSING
Inkom / hal	30€	45 x 45	Recht
Wc	30€	45 x 45	Recht
Woonkamer	30€	45 x 45	Recht
Keuken	30€	45 x 45	Recht
Badkamer	30€	45 x 45	Recht
berging	Vetvrije tegel	45 x 45	recht

In kelderbergingen is er een betonvloer voorzien.

Standaard is een grijze voeg voorzien. Een voeg meegaand met de kleur van de tegel kan een meerprijs inhouden.

In de slaapkamer(s) is er een effen chape.

Voor alle andere plaatsingswijzen of andere formaten (groter of kleiner) zal een aparte prijsofferte aan de klant overgemaakt worden.

FAIENCE

Het blad (voorzijde bad, voet – en hoofdeinde) wordt tot op een hoogte van 1,40m met faience voorzien. Douches worden tot 2m hoogte met wandtegels voorzien. De handelswaarde van de tegel is 25€ / m2 incl btw, afmetingen gelijk aan 30/48. De plaatsing is recht.

Voor plaatsingswijzen kleiner dan 15/15 of groter dan 30/60, alsook andere plaatsingswijzen (fries, diagonaal,...) zal een aparte prijsofferte aan de klant overgemaakt worden.

TABLETTEN

Aan alle ramen die niet tot op de grond komen is een venstertablet in natuursteen voorzien volgens voorstel van de promotor.

BINNENSCHRIJNWERK

De binnendeuren zijn vlakke schilderdeuren geplaatst in een houten bekleding. Ze zijn voorzien van het nodige hang – en sluitwerk, slot en aluminiumkruk.

Optioneel kan een veiligheidsdeur voorzien worden. Op vraag van de klant zal hiervoor een prijsofferte opgemaakt worden.

KEUKENINSTALLATIE

Het keukenmeubilair wordt vervaardigd in hoogwaardige en weerstandbiedende materialen. De aanduidingen op de plannen zijn louter illustratief. Voor elk

appartement wordt een individueel keukenvoorstel uitgewerkt. Standaard wordt de keuken voorzien van boven – en onderkasten, kolomkast, ceramische kookplaat, spoelbak met mengkraan, dampkap, warme lucht oven, microgolfoven, frigo,...

Uitvoering: de handelswaarde van de keukens bedragen:

Oppervlakte appartement excl terras	Handelswaarde keuken
<75m ²	5000 euro
75m ² – 100m ²	6500 euro
>100m ²	8500 euro

Deze handelswaarde laat u toe om uw keuken af te werken met kwalitatieve materialen.

De plaatsing van keukens en toestellen is reeds in het bestek inbegrepen ten belope van de plannen in bijlage. Indien bijkomende werken worden besteld zal de plaatsing hiervan aan de klant worden verrekend.

Verluchting-sanitaire installaties

Waar nodig wordt een statische natuurlijke en / of mechanische ventilatie voorzien.

OPMERKINGEN

- Op voorstel van de architect of de promotor kunnen er afwijkingen zijn op het basislastenboek. Deze afwijkingen zullen evenwel steeds evenwaardige varianten op de omschreven materialen zijn.
- Elke wijziging aangevraagd door de klant, alsmede meerwerken kunnen steeds een verlening van de bouwtermijn met zich meebrengen.
- Indien er door de klant werken worden aangevraagd met een speciale plaatsingswijze moet dit schriftelijk aan de promotor worden meegedeeld. Is dit niet het geval dan wordt de plaatsingswijze bepaald door de bevoegde aannemer.
- Het appartement wordt bezemschoon (verwijderen van puin en afval) opgeleverd.
- Alle op de plannen of tekeningen of in de "korte technische omschrijving" opgegeven maten en maatacijfers, zijn plusminus maten. De kleine verschillen in minder of in meer die mochten vastgesteld worden na afwerking en bij oplevering, worden beschouwd als gedoogzaamheden. In geen geval kunnen partijen zich eventueel op deze onbelangrijke afwijkingen beroepen om een vordering tot schadeloosstelling of vergoeding in te stellen of ontbinding van de koop te eisen.
- De wijzigingen die aan voorliggende "korte technische omschrijving" op vraag en op kosten van de koper zouden worden aangebracht, mogen enkel en alleen de afwerking betreffen, met uitsluiting van ruwbouw, de hoofd – gevel en

- balkdragende muren. De bouwpromotor zijnerzijds behoudt zich het recht voor detailwijzigingen aan te brengen aan voornoemde documenten, hetzij deze hem door de terzake bevoegde overheid zouden worden opgelegd of door de architect of door de regels van de kunst zouden worden ingegeven.
- Het is de koper verboden, voor de oplevering van het hele aangekochte goed, zelf (of door derden) werken uit te voeren (of te laten uitvoeren).
 - De bouwpromotor zorgt op zijn kosten voor de voorlopige afsluiting van de bouwplaats. Deze afsluiting moet beletten dat derden zich toegang zouden verschaffen tot de werken. De bezoeker, de koper of de toekomstige koper dient bij ieder werkbezoek vergezeld te zijn van een werfleider of gemachtigde vertegenwoordiger van het project. In ieder geval kan de (toekomstige) koper of bezoeker nooit enig verhaal uitoefenen bij gebeurlijke ongevallen tegen de verkoper, de bouwheer, de architect, de aannemer en de coördinator.
 - Zijn niet in de huidige onderneming inbegrepen:
de verlichtingstoestellen van de privatieve gedeelten, de telefooninstallaties en de zonneschermen.
Zijn eveneens niet inbegrepen: de kosten voor verwarming van de privé lokalen van de koper voor de oplevering indien deze verwarming als doel heeft het drogen van deze lokalen te bevorderen.
 - De alhier beschreven afwerking heeft voorrang op al de aanduidingen op de plannen, die slechts indicatief zijn.
 - De vast of losse meubels, alsook de installaties die gebeurlijk op zekere verkoopplannen zouden voorkomen, zijn slechts figuratief aangebracht en als dusdanig te beschouwen, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld in bovenstaande beschrijving.
 - Indien zacht bevloering wordt voorzien, zal deze pas geplaatst worden nadat de chape voldoende uitgedroogd is. De onmogelijkheid tot het plaatsen van deze bevloering zal evenwel nooit een reden kunnen zijn voor het niet aanvaarden van de voorlopige oplevering. De opleveringstermijn zal dan ook verlengd worden met dezelfde periode als nodig.
 - De aandacht van de kopers wordt gevestigd op het feit dat het gebouw nieuw is en dat zich bijgevolg een licht algemene of gedeeltelijke zetting kan voordoen alsmede een eventuele uitzetting, veroorzaakt door de temperatuurschommelingen, waardoor lichte barsten kunnen verschijnen, waar noch de bouwheer, noch de architect, noch de aannemer verantwoordelijk kunnen worden gesteld.
 - De koper en verkoper verklaren tevens dat er geen andere afspraken werden gemaakt dan deze opgenomen in dit lastenboek. Indien wel, staat dit vermeld in de verkoopsovereenkomst.
 - Brandvoorziening: een antirook koepel boven elke trapzaal, te openen volgens de vigerende normen en voorschriften inzake brandveiligheid. Ook de andere voorzieningen, verplicht of opgelegd door de bevoegde overheden en divers instanties, hetzij nuttig of gewenst voor de goede werking van de gemeenschappelijke delen, zullen door de bouwheer worden uitgevoerd voor rekening van de vereniging van mede eigenaars en ten hare laste.
 - Niet begrepen in de basisprijs: btw op de bouwwaarde, erelonen notaris, registratie – en aktekosten, herstel en aanleg voetpaden, coördinatiekosten op de bouwwaarde, kosten basisakte.
 - De kosten voor aansluiting, tellerkast, tellers voor water, gas en elektriciteit, kabel tv, telefoon, kortom alle nutsvoorzieningen zijn ten laste van de koper.

- Hierbij verklaart de koper zich eveneens akkoord met de verkoopsvoorwaarden.
- De koper bevestigt dat hij grondig kennis heeft genomen van hetgeen in dit bestek is vermeld.
- De verkoper geeft aan de koper de wettelijk voorziene waarborgen inzake het gebouw: dit behelst 10 jaar van op het moment van de voorlopige oplevering.
(handelswaarden zijn inclusief btw)

Voor akkoord,

Aankoop van het appartement.....+ garage + berging.....

Onder opschortende voorwaarde van:

-
-
-

Handtekening:

datum:

De koper

de verkoper

Dhr:

Mevr:

Adres:

Tel

email



**MIMMO FRANCIS
DE MEESTER**
GENT - DEINZE - WAREGEM

Graaf van Vlaanderenplein 35
9000 Gent
T 09 234 11 11
F 09 234 11 10



BIV ERKEND
VASTGOEDMAKELAAR
CIB



Lison Gunnar
+32 (0)497 55 94 13
gunnar@demeester.be
C E O

Kortrijkstraat 1 bus 1
9800 Deinze
T 09 380 11 10

www.demeester.be
VERKOOP VERHUUR AANKOOP BELEGGINGEN

Markt 8 (t Pand)
8790 Waregem
T 056 61 11 11
F 056 61 11 41