



Residentie De molens van Wetteren

Verkoopslastenboek



Bouwplaats:

Molenstraat 60 - 64 - 66 Wetteren

Architect:



Burggravenlaan 238

9000 Gent

info@aico.be

Bouwheer:

De Molens van Wetteren



Verkoop:

Immo Zone Wetteren



Beknopte omschrijving

In het centrum van Wetteren verrijst residentie De Molens van Wetteren, een kleinschalig en kwalitatief nieuwbouwproject dat modern wooncomfort combineert met een vlotte bereikbaarheid en een aangename leefomgeving.

Het project omvat 7 ruime en doordacht ingedeelde appartementen, variërend van gelijkvloerse appartementen met privatieve tuin tot comfortabele appartementen met terras of dakterras. Dankzij deze variatie is het project ideaal voor zowel eigen bewoning als investering.

De Molens van Wetteren staat garant voor tijdloos wonen, energiezuinigheid en een aangename leefomgeving – een toekomstgerichte keuze voor wie op zoek is naar kwaliteit en duurzaamheid.

Ligging

De omgeving is zeer centraal en in de directe nabijheid van het centrum van Wetteren, dicht bij het station en verschillende winkelcentra.

De ligging in Wetteren zorgt voor een perfecte balans tussen rust en bereikbaarheid. Winkels, scholen, openbaar vervoer en belangrijke invalswegen bevinden zich op korte afstand, waardoor u geniet van alle comfort van het stadsleven zonder in te boeten aan woonkwaliteit.

Indeling van het gebouw

Gelijkvloerse verdieping

De gelijkvloerse verdieping bestaat uit 2 algemene inkomhallen met trap ; 1 private inkomhal

Appartement 1 nr.66.01 met 2 slaapkamers,
Duplex Appartement 2 nr.64 met 2 slaapkamers,
Appartement 3 nr.60 met 2 slaapkamers,

Daarnaast is er ook een ruime gemeenschappelijke fietsenstalling en de nodige tellerlokalen voorzien.

1^e verdieping

De eerste verdieping bestaat uit 2 appartementen;
Appartement 4 nr.66.11 met 2 slaapkamers,
Appartement 5 nr.62.11 met 2 slaapkamers,

2^e verdieping

De tweede verdieping bestaat uit 2 appartementen;
Appartement 6 nr.66.21 met 3 slaapkamers,
Appartement 7 nr.62.21 met 3 slaapkamers,

1. De dichte ruwbouw:

Stabiliteit:

- Er werd een stabiliteitsstudie opgemaakt waarvan op basis van dit onderzoek het type en de specificaties van de fundering werd bepaald. De funderingen worden aangezet op een voldoende draagkrachtige ondergrond.
- De dragende structuur is opgebouwd uit dragend metselwerk en waar nodig zijn betonkolommen, betonwanden, betonbalken en vloerplaten voorzien.

Metselwerken:

- Het ruwbouwmetselwerk van de opgaande binnen - en buitenmuren is voorzien in snelbouw, onderaan op de vloerplaat aangezet met Ytong en cellenbetonblokken om koudebruggen te vermijden.
- De nodige vochtbarrières tegen opstijgend vocht zijn voorzien.
- Scheidingswanden tussen appartementen binnen de residentie: Waar nodig worden de scheidingswanden uitgevoerd volgens het spouwprincipe met 2 spouwbladen met verschillende dikte, waartussenin geluidsisolatie wordt geplaatst. Hierbij wordt ook rekening gehouden met de nodige akoestische onderbrekingen, om het geluid in aanpalende appartementen te beperken.
- De niet-dragende binnenwanden: De niet-dragende binnenwanden worden uitgevoerd in geïsoleerde gipsblokken van het type Isolava of gelijkwaardig met een dikte van 10 cm tussen de verschillende lokalen.

Gevels:

- De gevels worden uitgevoerd in een lichtbruine sierpleister in combinatie met een groene steenstrip/gevelsteen.

Terrassen:

- De terrassen op het gelijkvloers worden uitgevoerd in blauwe hardsteen.
- De inpandige terrassen en de terrassen op platte daken worden uitgevoerd in blauwe hardsteen op tegel dragers

Isolaties:

- Er is een E-peil van maximaal 35 en een S-peil van maximaal 31 bepaald. Door ons wordt er een EPB – verslaggever aangesteld, die bekijkt welke materialen en technieken er dienen gebruikt te worden om aan deze eisen te voldoen.

Rioolnet:

- De uitvoering van het rioleringsnet gebeurt volgens het gemeentelijk reglement. De uitvoering van de riolering binnen het gebouw is voorzien in pvc, polythyleen en geberit. Het rioolnet wordt zodanig opgebouwd dat aansluiting op gescheiden afvalstelsel mogelijk is.

Dakverdichting:

- De platte daken worden uitgevoerd in EPDM, geproduceerd volgens de kwaliteitsnormen zodat er een zeer lange levensduur bekomen wordt.
- De aflopen zijn uitgevoerd in zink of in de gevel ingewerkt en voorzien om uit te voeren in polyethyleen.

Dorpels:

- De dorpels van de buitendeuren worden uitgevoerd in blauwe hardsteen.
- De raamdorpels in de gevel worden uitgevoerd in aluminium.

Buitenschrijnwerk:

- De ramen en buitendeuren worden uitgevoerd in PVC voorzien van super-isolerende beglazing met een U_g – waarde van $1,0 \text{ W/m}^2\text{K}$.

2. Afwerking van de algemene delen:

Pleisterwerk:

- De gemetste muren worden traditioneel gepleisterd met gipsmortel, waarbij alle buitenhoeken worden voorzien van hoekbeschermers.
- De plafonds worden glad afgewerkt met een dunpleister.

Vloeren:

- De vloer in de gemeenschappelijke gangen wordt uitgevoerd in keramische vloer met aangepaste plinten.
 - De trap in de centrale trappenhal wordt afgewerkt in keramische vloer.

Brandbeveiliging:

- Alle voorzieningen, in het bijzonder brandvrije deuren, haspels en poederblussers worden indien nodig geplaatst volgens de door de brandweer gestelde eisen.

Decoratie van de gemeenschappelijke hallen:

- De inkomhallen, gemeenschappelijke gangen en trapzalen worden afgewerkt en opgeleverd door de promotor. Deze worden geschilderd in een smaakvolle kleur. Ook de inkomdeuren en casementen van de inkomdeuren van de appartementen zijde gemeenschappelijke hal worden door de promotor geschilderd om uniformiteit te behouden. De afwerking van de binnenzijde is voor de koper. Wanden die niet gepleisterd zijn worden niet geschilderd.
- Trapleuning in geschilderd metaal of aluminium.
- In de centrale inkomhal is er een videofoon voorzien met ingewerkte drukknoppen, evenals aangepaste verlichting.
- Een voldoende aantal lichtpunten met armaturen evenals noodverlichtingen zijn voorzien in de gemene delen, gangen en trapzalen, bedienbaar met drukknoppen en minuterie.

Sluitwerk:

- De ingang deur van het gebouw is een beglaasde inkomdeur voorzien van een inoxkleurige trekker en deurpomp voor het zelfsluiten. Tussen de publieke inkom en de trapzaal is er eveneens een beglaasde deur voorzien die kan geopend worden met de sleutel van elk appartement of met de elektrische opener, die bedient wordt door de videofoon.
- De inkomdeur van ieder appartement is brandwerend en zal eveneens voorzien zijn van een cilinderslot in combinatie met deze van de ingangdeuren van het gebouw en de brievenbuscilinders. Deze deur is voorzien van een 3-puntssluiting en inbraakwerende rosas.

Borstwering terrassen:

- De balkonleuningen worden uitgevoerd in zwart gepoederlakte aluminium, met glaspanelen gevuld.

Buitenaanleg:

- De toegang naar de inkomdeuren wordt in klinkers uitgevoerd.
- De staanplaatsen buiten worden eveneens in kiezelverharding aangelegd.
- De brievenbussen worden geplaatst aan de gevel en zijn vervaardigd uit trespas met degelijke deuren met erin een cilinder in combinatie met het appartement.

Telefonie en distributie:

- Het buizennet voor de aansluiting op de telefoon plus utp-aansluiting is voorzien in elk appartement.

Tellers:

- Het aansluiten vanaf de teller tot in het privaatief voor elektriciteit, water, distributie en telefoon zijn ten laste van de promotor.
- Daarnaast zal de leverende internetmaatschappij nog bijkomende installatiekosten aanrekenen afhankelijk van de op dat moment van toepassing zijnde formules en keuze van maatschappij door de bewoner. Deze kosten vallen niet ten laste van de promotor.
- De bouwpromotor heeft het recht de tellers van elektriciteit te laten opstarten bij een leverancier naar zijn keuze op naam van de koper. Dit naargelang de weersomstandigheden vòòr de oplevering van het appartement dit vragen, om het uitdrogen van het appartement te bevorderen en ter bescherming van o.a. afgewerkte keukens en laminaat. Het verbruik van elektriciteit tijdens deze periode is ten laste van de kopers.

3. Afwerking van de appartementen

Pleisterwerken:

- De gemetste muren worden traditioneel gepleisterd met gipsmortel.
- Wanden bestaande uit gipsblokken worden afgewerkt met een laag isolis.
- De plafonds worden afgewerkt met een gladde laag dunpleister.
- Raamopeningen worden ingepleisterd.
- Alle wanden worden schilderwerk klaar afgeleverd, het opvullen van putjes in muren of nagelgaatjes en schuren behoren tot het werk van de schilder.

Chapewerken:

- Op de betonplaat wordt een isolerende uitvullingschape geplaatst (volgens de voorgeschreven epb-normen), hierop wordt de cementchape geplaatst. Beide zijn onderbroken door akoestische folie (met uitzondering van gelijkvloers) ter bevordering van de geluidsisolatie.

Vloeren en wandtegels:

- Kwalitatieve en stijlvolle keramische vloeren evenals bestudeerde wandbetegeling geven een onderhoudsvriendelijke en luxueuze waarde aan het appartement.
- Wij voorzien 3 keuzes van zeer kwaliteitsvolle keramische vloertegels formaat 60 * 60cm met bijpassende plint in de inkomhal, badkamer, douchekamer, toilet, keuken, berging en leefruimte. De particuliere waarde van deze tegels is 49€ excl. BTW, geleverd en geplaatst. (handelswaarde tegel 25,00€). De particuliere waarde van de plint is 20€/lm excl. BTW geleverd en geplaatst.
- In de slaapkamers is er een laminaatvloer met MDF plint voorzien, voor een samengetelde particuliere handelswaarde van 44€ excl. BTW, geleverd en geplaatst (handelswaarde laminaat 23,00€).
- Er zijn Art Plus Wandpanelen uit de marmercollectie voorzien rondom de douche tot plafondhoogte.
- De eventuele raamtabletten worden uitgevoerd in een gepaste natuursteen of composietsteen.
- Wij voorzien standaard duurzame materialen die bij velen in de smaak vallen. Het staat u uiteraard vrij andere betegeling te kiezen, indien nog deze nog niet werd gerealiseerd. Wanneer er een andere tegel gekozen wordt met een gelijke handelswaarde zal er 15% in meer gerekend worden op de handelswaarde van de gekozen tegels. Wanneer er een tegel gekozen wordt met een hogere handelswaarde wordt het verschil in handelswaardes verrekend. Wanneer een materiaal met een lagere handelswaarde wordt gekozen, wordt daarvoor geen verrekening in min gemaakt. Bij afwijkende formaten of technieken is het mogelijk dat er een meerprijs voor plaatsing wordt gerekend. Uiteraard ontvangt u voorafgaand een gedetailleerde offerte van ons.

Binnenschrijnwerk:

- De inkomdeuren van de appartementen zijn voorgeplamuurde verfdeuren of gelijkwaardig met casement in meranti of MDF om het geheel een brandwerendheid te geven van een half uur, uitgerust met een speciale veiligheidscilinder en 3-puntsluiting. Op de binnenzijde wordt een inoxkleurige kruk L-19mm voorzien en aan de buitenzijde een inoxkleurige bol.
- De binnendeuren zijn voorgeplamuurde verfdeuren met deurkozijnen en deuroplijstingen in een eerste keus houtsoort of mdf plaat. De binnendeuren (nog af te werken met eindlaag) worden geplaatst voor 480€ excl.btw
- Alle deuren zijn voorzien van stevig hang- en sluitwerk met aangepaste sierlijke alu-kleurige deurkrukken, slot en sleutelplaten.
- Tussen de inkomhal en de living is er een glazen deur voorzien bestaande uit klaar glas en trekker in alu-kleur.
- Alle meubels of kasten zichtbaar op de verkoopplannen (met uitzondering van de keuken en het badkamermeubel) zijn louter informatief.

Sanitaire installatie:

- Er is een individuele waterteller per appartement voorzien.

Alle sanitair is voorzien volgens offerte van firma De Moerloose en zn uit Bavegem.

Volgende toevoeren en afvoeren zijn standaard voorzien:

Koud en warm water toevoer voor de keukens (spoelbak) en afvoer.

Koud water toevoer voor afwasmachine en afvoer.

Koud water toevoer voor wasmachines en afvoer.

Koud en warm water toevoer voor lavabo en douche in de badkamer (volgens plan) en afvoeren.

Koud water toevoer voor WC's en afvoer.

De keuze van de sanitaire toestellen dient te gebeuren bij één van de door de installateur aangeduide groothandelaars zijnde Facq te Merelbeke

Er is een handels waarde voorzien van 4.000 Euro excl. BTW

Centrale verwarming:

- Er wordt een warmtepomp Lucht/water van het merk Thercon of gelijkwaardig voorzien. Deze warmtepomp met warmtepompboiler staat in voor zowel verwarming als sanitair warm water.
- De installatie is voorzien van een thermostaat in de leefruimte met vloerverwarming en elektrische handdoekenradiator in de badkamer
- De gewaarborgde temperaturen bij een buitentemperatuur van min 8°C zijn voorzien als volgt:

Living	22°C
Keuken	22°C
Slaapkamer	18°C
Badkamer	24°C
Inkom	16°C

Elektrische installatie:

- De installatie wordt uitgevoerd overeenkomstig de heersende veiligheidsnormen en de voorschriften van de bedelingsmaatschappij.

Alle schakelaars en stopcontacten zijn van het merk Niko of gelijkwaardig en zijn cebec gekeurd.

- Elk appartement beschikt over zijn eigen individuele teller per appartement met zekeringenkast bestaande uit verliesstroomschakelaars en automatische zekeringen.
- De installatie omvat verder, in de :

Hal	1 of 2 lichtpunten en 1 stopcontact
Living:	2 lichtpunten (dubbele richting) en 6 stopcontacten
Keuken:	2 lichtpunten en 5 stopcontacten
Badkamer:	1 lichtpunt en 2 stopcontacten
Slaapkamers:	1 lichtpunt (dubbele richting) en 3 stopcontacten
Toilet:	1 lichtpunt boven spiegel
Technische berging:	1 lichtpunt en 3 stopcontacten
Koele berging:	1 lichtpunt en 1 stopcontact
Terras:	1 lichtpunt met armatuur en 1 stopcontact

- Er zijn eveneens stopcontacten voorzien voor alle standaard voorziene elektrische keukenapparaten, wasmachine en droogkast en ventilatiemotor.
- Er zijn twee leidingen voorzien voor het aansluiten van TV en telefoon per appartement.
- De individuele automatische zekeringen van private leidingen bevinden zich in de berging.
- Alle onderdelen zijn in wit of gebroken wit. De installatie bevat geen armaturen of lampen in de privatieve delen.
- De buitenverlichting op de terrassen is standaard voorzien, evenals een buitenstopcontact. Er wordt één type armatuur vastgelegd dit om de uniformiteit van het gebouw te bewaren.
- Elk appartement is voorzien van een videfoon gecombineerd met de inkomdeur van de algemene inkom.
- Vanuit elke appartement is er een wachtbuis voorzien voor de mogelijkheid een laadpaal aan te sluiten op de gewenste autostaanplaats.

Ventilatie:

- Voor de verluchting van de appartementen wordt er gekozen voor ventilatiesysteem C+.

Keukeninrichting:

- De keukens worden geleverd en geplaatst volgens offerte van de firma Design Home uit Gent.
- De handelswaarde voor de keukens inclusief toestellen bij Design Home te Gent bedraagt 9800€ excl. Btw.
- Deze kan mogelijks door de koper worden aangepast naar indeling, toestellen,... Eventuele meerprijzen vallen ten laste van de koper.

4. Opmerkingen

Pictogrammen:

- Alle nodige aanduidingen in de gemeenschappelijke delen (o.a. de veiligheid, aanduiding niveaus) zijn ten laste van de koper.

Plannen:

- De plannen van het gebouw die aan de kopers overhandigd worden zijn opgemaakt ter goeder trouw door de architect . Indien minieme afwijkingen zich voordoen, zowel in meer als in min, zullen deze beschouwd worden als aanvaardbare verschillen die in geen geval de eis tot schadevergoeding door één der partijen rechtvaardigen.
- Er kunnen verschillen ontstaan tussen de bouwaanvraagplannen; de uitvoeringsplannen en de effectieve werken, dit te wijten aan verschillende factoren zoals onder andere stabiliteitsberekeningen, sonderingen, nieuwe verplichtingen opgelegd door nutsmaatschappijen. Het is mogelijk dat o.a. bijkomende kolommen noodzakelijk zijn. Door technische vereisten is het ook mogelijk dat bijkomende of grotere kokers voorzien moeten worden (onder andere voor afscherming van ventilatie, water, elektrische leidingen, ...).

Lastenboek:

- De bouwpromotor behoudt zich het recht voor detailaanduidingen van het huidige lastenboek te wijzigen indien deze nodig geacht worden door de verkoper, de architect of door de bevoegde administratie overheden.

Wijziging van gebruikte materialen:

- De werken zullen door de aannemers uitgevoerd worden met materialen die in de beschrijving aangegeven zijn. Alle materialen zijn van eerste keuze en bepaald om het gebouw als een stevig en esthetisch geheel af te leveren. Op advies van de architect behoudt de promotor zich het recht voor wijzigingen aan te brengen in de keuze van de materialen voor zover deze wijzigingen geen nadeel berokkenen aan de kwaliteit van de constructie. Dergelijke wijzigingen kunnen zich voordoen om welbepaalde economische of commerciële redenen: zoals het verdwijnen op de markt van de voorziene materialen, leveringstermijnen onverenigbaar met de normale uitvoering der werken. Alle materialen dienen echter van eerste keus te zijn om het gebouw als een stevig en esthetisch geheel af te leveren.

Erelonen:

- De erelonen van de architect, ingenieur en veiligheidscoördinator, EPB en ventilatieverslaggever zijn inbegrepen in de verkoopprijs. Deze erelonen behelzen de verplichtingen die normaler wijze eigen zijn aan de architect, met uitzondering van deze die voortvloeien uit een wijziging van de oorspronkelijke plannen die eventueel zou aangevraagd zijn door de koper.

Werken uitgevoerd door derden:

- Het is de koper niet toegelaten werken van om het even welke aard, vòòr de definitieve overname van het gebouw door derden (deze die geen opdracht hebben van de bouwpromotor) te laten uitvoeren.
- De aandacht van de koper wordt gevestigd op het feit dat het hier een nieuw gebouw betreft en lichte zettingen in het begin van de bewoning normaal kan zijn en lichte barstjes veroorzaken, waardoor de bouwheer niet verantwoordelijk kan gesteld worden. Hij verbindt er zich toe, in geval van grotere barsten of zettingen, tot het herstellen bij het eerste aanzoek van de kopers en dit binnen een termijn van 2 jaar na voltooiing van het gebouw of ingebruikname van de kopers.
De aanduiding van deze plaatsbeschrijving vervolledigen de aanduidingen op het plan aangebracht.
- Het staat de promotor steeds vrij de door de koper gevraagde wijzigingen te aanvaarden of te weigeren. De promotor en architect zullen beslissen over de mogelijkheid ervan, zij mogen in geen geval vertraging voor andere eigenaars veroorzaken.

Betaling:

- De betaling van de werken geschiedt volgens de vooruitgang der werken en is beschreven in de verkoopovereenkomst. Materialen of werken die uit de aanneming vallen (bvb. wegvallen vloeren tgv. plaatsing parket door uw eigen aannemer) worden verrekend aan kostprijs en dit kan enkel gebeuren mits akkoord van de promotor.
- De koper mag de gekochte goederen niet in bezit nemen, noch geheel, noch gedeeltelijk vooraleer de volledige koopprijs en meerwerken zijn betaald. De promotor is er niet toe gehouden enig privaatief te leveren of de sleutels te overhandigen voordat de volledige betaling is uitgevoerd. Elk uitstel veroorzaakt door het niet betalen van de prijs is uitsluitend ten laste van de koper.

Veiligheid:

- Het is verboden de werken te betreden tijdens de uitvoering, uitgezonderd in het bijzijn van de bouwpromotor of een door de promotor aangeduid persoon.

VOOR AKKOORD

DE KOPERS

DE BOUWPROMOTOR