

LASTENBOEK RESIDENTIE AMÉLIE

Duinbergenlaan 37-43

8301 Duinbergen



VERKOOP

Immo Woestyn BVBA

Mimosastraat 2 Duinbergen

Tel 050 51 13 82 Info@woestyn.com

Residentie Amélie

Lastenboek
Appartement 37.01

Ligging:

Duinbergenlaan 37-43
8301 Duinbergen

Bouwheer:

FB Bouwteam Bvba
Predikherenlei 37
9940 Ertvelde

Coördinatie :

Franky Boelens
Predikherenlei 37
9940 Ertvelde

Architect :

Sam De Pape
Dorp 24
9968 Bassevelde

Stabiliteit:

Xolid Engineering
Noorwegenstraat 51
9940 Evergem

Algemene Aannemer :

Gebroeders De Baets Bvba
Tereken 7
9940 Ertvelde

Studiebureau EPB :

Moduul Bvba
Thijs Messiaen
Broekstraat 6
9030 Gent

Inhoud

0.	Indeling en concept van het gebouw	5
0.1.	Algemeen concept.....	5
0.2.	Documenten.....	5
1.	De Ruwbouw.....	5
1.1.	Beschrijving van de werken, materialen en leveringen.....	5
1.1.1.	Het afsluiten van de bouwplaats.....	6
1.1.2.	Diverse aansluitingen.....	6
1.2.	De Grondwerken – Uitgravingen - Grondopruiming	6
1.3.	Draagstructuur in gewapend beton	6
1.4.	Metselwerken	6
1.5.	Niet-dragende binnenmuren	7
1.6.	Vochtbescherming.....	7
1.7.	Buitenschrijnwerken.....	7
1.8.	Isolatie	7
1.8.1.	Hydro-isolatie	7
1.8.2.	Thermische isolatie.....	7
1.9.	EPB.....	7
1.10.	Dakbedekking.....	7
1.10.1.	Plat dakgedeelte	7
1.10.2.	Hellende dakgedeelte	8
1.11.	Lood, zink en koper.....	8
1.12.	Het rioleringsnet.....	8
1.13.	Terrassen.....	8
1.14.	Garages	8
2.	Afwerking gemene delen.....	9
2.1.	Inkom.....	9
2.2.	Trappenhuizen	9
3.	De afwerking van de individuele appartementen.....	10

3.1.	Pleisterwerken – cementering	10
3.2.	De muurbekleding	10
3.3.	Vloeren en vloerbekleding	10
3.3.1.	Tegelvloeren	10
3.3.2.	Venstertabletten.....	10
3.4.	Glaswerken	10
3.5.	Buitenschrijnwerk.....	10
3.5.1.	Binnenschrijnwerk	11
3.5.2.	Sluitwerk.....	11
3.6.	Keuken	11
3.7.	De sanitaire installatie	11
3.7.1.	Leidingen voor warm en koud water	11
3.7.2.	Warmwaterproductie	11
3.7.3.	Koud water	11
3.7.4.	Sanitaire toestellen.....	11
3.8.	Elektriciteit	12
3.8.1.	Algemeen	12
3.9.	Verwarming.....	13
3.10.	Lift.....	13
3.11.	Oplevering.....	13
4.	Algemene verkoopsvoorwaarden	14
4.1.	Principe	14
4.2.	Toegang tot de werf	14
4.3.	Plannen en tekeningen	14
4.4.	Wijzigingen.....	14
4.4.1.	Wijzigingen gevraagd door de koper	15
4.5.	Materialen.....	15
5.	Leveranciers.....	16

0. Indeling en concept van het gebouw

0.1. Algemeen concept

Het gebouw heeft een traditionele structuur waarbij speciaal aandacht is gegeven aan de thermische en akoestische isolatie van het gebouw.

De gebruikte materialen zijn van eerste kwaliteit en geven het gebouw een waardevol karakter. De gevel wordt uitgevoerd in strengpers-, vormbak - of handvormgevelstenen.

De ramen zijn uit PVC, voorzien van isolerend glas, waar nodig gelaagd, gefabriceerd.

De dorpels zijn in blauwe hardsteen of in aluminium.

De horizontale dakbedekkingen worden uitgevoerd met een polyesterroofing om een perfecte waterdichtheid te kunnen waarborgen.

0.2. Documenten

Het gebouw wordt opgericht volgens de architectuurplannen opgemaakt door arch. Sam De Pape.

Aan de hand van een 15-ton grondsondering die uitgevoerd wordt door het Studiebureau Vanderkeulen , wordt een stabiliteitsstudie opgemaakt door het studiebureau Xolid Engineering.

Daarnaast wordt de EPB-studie uitgevoerd door Studiebureau Moduul BVBA.

De bouwheer en alle aannemers zullen de werken uitvoeren volgens de plannen van bovengenoemde studiebureaus. Nochtans kunnen na raadpleging van de architect en ingenieur wijzigingen of aanpassingen aangebracht worden die nuttig of noodzakelijk zijn of vereist door de administratie.

1. De Ruwbouw

1.1. Beschrijving van de werken, materialen en leveringen

Residentie "Amélie" wordt opgetrokken in duurzame materialen van de eerste kwaliteit en vrij van alle gebreken die de soliditeit en de esthetische gaafheid van het gebouw zouden kunnen schaden.

1.1.1. Het afsluiten van de bouwplaats

De bouwheer 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 afsluiting beantwoordt aan de voorschriften van de gemeente Knokke-Heist ter zake. Haar onderhoud valt ten laste van de bouwheer gedurende de ganse tijd van de onderneming. De bouwheer heeft het recht publiciteit aan te brengen op de aansluiting. De afsluitingen worden op het einde van de werken verwijderd op kosten van de bouwheer.

1.1.2. Diverse aansluitingen

De voorlopige aansluitingskosten voor water en elektriciteit zijn ten laste van de bouwheer.

De definitieve aansluitingskosten op alle nutsvoorzieningen zijn ten laste van de koper evenals de waarborgen en de diverse vergoedingen die voortvloeien uit de aansluiting.

1.2. De Grondwerken – Uitgravingen - Grondopruiming

De uitgravingen zijn conform de plannen opgemaakt door het stabiliteitsbureau.

1.3. Draagstructuur in gewapend beton

Zijn te voorzien in gewapend beton:

- de funderingen en algemene vloerplaat
- de vloerplaten van de verdiepingen(predallen)
- alle kolommen, balken en wanden
- de vensterlintelen zoals vereist door het studiebureau
- de trappen in de gemene delen

De studie en de berekening van deze dragende structuur van het gebouw wordt opgemaakt door het studiebureau stabiliteit. Dit studiebureau draagt de verantwoordelijkheid voor de inplanting en dimensionering van de dragende structuur.

1.4. Metselwerken

De volledige liftschaft wordt opgetrokken in volle betonblokken teneinde stabiliteit en akoestische isolatie te garanderen.

Teneinde een goede thermische isolatie te bekomen worden de opgaande buitenmuren uitgevoerd op volgende wijze:

- de buitenzijde in strengpers-, vormbak - of handvormgevelstenen.
- de spouw tussen gevelsteen en de binnenmuur is voorzien van een aangepaste en verzorgde isolatie, die vastgehecht wordt aan de binnenmuur, de dikte wordt bepaald door de EPB-verslaggever.

- het binnengedeelte van de buitenmuur is opgetrokken uit gewapend beton of snelbouwblokken van 14 cm breed.

1.5. Niet-dragende binnenmuren

Alle muren worden uitgevoerd in traditioneel metselwerk in snelbouwblokken van 14 cm of 9 cm.

1.6. Vochtbescherming

Alle muren die in aanraking komen met de grond worden behandeld met een vochtwerend product.

1.7. Buitenschrijnwerken

Alle ramen en buitendeuren worden uitgevoerd in 1^e kwaliteit PVC. De dubbele beglazing heeft een K-waarde van minimum 1.0 en is gelaagd waar wettelijk vereist.

1.8. Isolatie

1.8.1. Hydro-isolatie

Overal waar nodig zal een dubbele DPC-folie worden aangebracht om opstijgend vocht te vermijden.

1.8.2. Thermische isolatie

De gevels worden geïsoleerd door middel van een harde poly-urethaanplaat in de spouw met een dikte berekend door studiebureau EPB en dubbel glas 1.0 KW.

1.9. EPB

De berekeningen wat betreft isolatie en ventilatienormen volgens de meest recente wetgeving gebeuren door en onder begeleiding van studiebureau Moduul Bvba.

1.10. Dakbedekking

1.10.1. Plat dakgedeelte

Het dakterras wordt uitgevoerd in hoogwaardige roofing folie of EPDM . Op de ruwe betonoppervlakte wordt de nodige thermische isolatie geplaatst, zoals in verslag EPB-verslaggever.

1.10.2. Hellende dakgedeelte

Het daktimmerwerk wordt uitgevoerd in gedrenkte Europese Oregon. De bekleding gebeurt met roodkleurige kleipannen. Deze worden aangebracht op een latwerk en onderdakplaten.

1.11. Lood, zink en koper

De afvoerbuizen voor het regenwater worden uitgevoerd in zink.

1.12. Het rioleringsnet

De riolering wordt uitgevoerd in PVC buizen die Benor gekeurd zijn.

De aanleg is conform de gemeentelijke reglementering.

De riolering binnen het gebouw worden eveneens uitgevoerd in PVC-buizen benor gekeurd. De afvoeren en afvoerbuizen vertonen een voldoende helling om een vlugge lozing van het afval- en huishoudwater te verzekeren.

1.13. Terrassen

De terrassen op het gelijkvloers zijn zoals op de plannen voorzien uitgevoerd in blauwsteen. De terrassen op de verdiepingen worden afgewerkt in blauwsteen of tropisch hardhout.

1.14. Garages

De garages zijn uitgevoerd in hetzelfde parament als het hoofdgebouw. De vloerafwerking is gepolierd beton. De sectionaalpoorten zijn in een kleur aangepast aan het buitenschrijnwerk van het hoofdgebouw.

2. Afwerking gemene delen

2.1. Inkom

De inkomdeur wordt uitgevoerd in PVC en glas. De tussendeur is een brandwerende deur met elektrisch slot te bedienen van in het appartement via de parlofoon.

Vloerbekleding in keramische onderhoudsvriendelijke tegels en plinten.

Muren en plafonds zijn geplakt en geschilderd.

Er is één verlichtingspunt voorzien in de gemeenschappelijke ingang en telkens een in de overloop op elk verdiep.

Inkomdeur en sasdeur zijn voorzien van automatische deurpompen.

2.2. Trappenhuizen

In de trappenhuizen worden betontrappen voorzien, afgewerkt met natuursteen. Muren en plafonds zijn geplakt en geschilderd.

Branddetectie en brandbestrijdingsmiddelen zijn voorzien zoals in het brandweerverslag wordt gevraagd.

3. De afwerking van de individuele appartementen

3.1. Pleisterwerken – cementering

De muren en plafonds worden zorgvuldig afgewerkt met 1 laag gipsmortel.

Buitenschrijnwerk wordt langs de binnenzijde uitgepleisterd.

Alle hoeken van muren worden beschermd met gegalvaniseerde hoekijzers tot plafondhoogte.

Er wordt speciaal de aandacht op gevestigd dat er zich in de eerste jaren lichte krimpscheurtjes kunnen voordoen, die echter geen enkel gevaar vormen voor de algemene stabiliteit van het gebouw.

3.2. De muurbekleding

De muurtegels zijn faiencetegels met een glanzend oppervlak.

De voegen worden uitgevoerd in wit.

De handelswaarde van de tegels is 25,- euro/m²(excl. BTW)

Detailering

- Badkamer(s): volledig uitbetegeld.

3.3. Vloeren en vloerbekleding

3.3.1. Tegelvloeren

Er worden overal tegelvloeren voorzien met een handelswaarde van 30,- euro/m²(excl. BTW), er zijn tegels beschikbaar met zowel de afmetingen 45 cm x 45 cm als 60 cm x 60 cm. Tevens is er de mogelijkheid massief eiken parket te voorzien en/of laminaat te kiezen. Stalen kunnen U bezorgd worden.

3.3.2. Venstertabletten

Deze worden voorzien in natuursteen met een dikte van 2 cm.

3.4. Glaswerken

De dubbele beglazing heeft KW van 1.0, al dan niet gelaagd waar wettelijk nodig.

3.5. Buitenschrijnwerk

Alle ramen en buitendeuren worden uitgevoerd in PVC. Kleur nog te bepalen.

3.5.1. Binnenschrijnwerk

De inkomdeuren van de appartementen zijn vlakke effen branddeuren om te schilderen met een brandweerstand van 30 minuten. Bij de binnendeuren kan U de keuze maken tussen een Tubespaan schilderdeur met MDF kassement en omlijsting, inox scharnieren en slot, Handelswaarde: 242,- euro (excl. Btw) of Masonite honinggraat schilderdeur met MDF kassement en omlijsting, inox scharnieren en slot, Handelswaarde: 256,- euro(excl. BTW).

3.5.2. Sluitwerk

De ingang deur op het gelijkvloers is voorzien van een elektronisch slot dat bediend wordt vanuit de appartementen. Verder zijn cilindersloten voorzien voor de inkomdeur van elk appartement en toegangsdeur naar trapzaal.

3.6. Keuken

Handelswaarde van de keuken:

- Appartement 37.11: 11.134,- euro (excl. BTW)

De keuken bevat de volgende toestellen: kookplaat, oven, dampkap, koelkast(al dan niet met diepvriesvak), vaatwas.

Merk: Miele

3.7. De sanitaire installatie

3.7.1. Leidingen voor warm en koud water

Deze leidingen worden uitgevoerd in VPE volgens het buis-in-buissysteem.

3.7.2. Warmwaterproductie

De warmwaterproductie in de appartementen gebeurt door middel van een Vaillant(of evenwaardig) gascondensatiewandketel. Deze ketel wordt geplaatst in de berging.

3.7.3. Koud water

De waterbedeling gebeurt voor elk appartement via een individuele teller die in de gemeenschappelijke inkom bevindt.

Regen water wordt gebruikt voor de toiletten.

3.7.4. Sanitaire toestellen

Alle apparaten en toestellen zijn voorzien in witte kleur en worden geplaatst zoals op de plannen voorzien met eventuele wijzigingen.

Handelswaarde van de het sanitair:

- Appartement 37.11: 8.743,96,- euro (excl. BTW)

3.8. Elektriciteit

3.8.1. Algemeen

Aard van de stroom is 220/380 Volt – wisselstroom

De voorzien installatie is conform de voorschriften van de stroomverdelende maatschappij Electrabel.

De installatie is volstrekt individueel en van het ingewerkte type.

De hoofdschakelaar en de hoofdverdeelkast worden geplaatst in de nabijheid van de meterkast.

Een individueel verdeelbord met automaten en differentieelschakelaars is aanwezig in de berging van elk appartement.

De toebehoren zijn van het merk Niko.

De installatie wordt gekeurd door een erkend controle organisme.

De installatie wordt opgeleverd zonder luchters in de private delen.

Alle stopcontacten zijn geaard

De voorzieningen zijn de volgende:

LIVING

- 2 lichtpunten aan het plafond (zithoek en eethoek)
- 6 stopcontacten
- 1 distributie aansluiting voor TV en radio

KEUKEN

- 1 lichtpunt aan het plafond(kookeiland)
- 1 stopcontact voor koelkast
- 1 stopcontact voor elektrisch fornuis
- 1 stopcontact voor dampkap
- 1 stopcontact voor vaatwasmachine
- 1 stopcontact voor microgolfoven
- 4 stopcontacten ter hoogte van het werkblad

INKOM

- 1 lichtpunt aan het plafond (zithoek en eethoek)
- 1 bel-videofooninstallatie(kan eventueel in een andere ruimte naar keuze geplaatst worden)

WC

- 1 lichtpunt

SLAAPKAMERS

- 1 centraal lichtpunt aan het plafond
- internetaansluiting
- 3 stopcontacten
- 1 aansluiting voor TV-distributie in grootste slaapkamer

BADKAMERS

- 1 centraal lichtpunt
- 2 stopcontacten boven de wastafel

BERGING

- 1 centraal lichtpunt
- 4 stopcontacten

TERRAS

- 2 lichtpunten

3.9. Verwarming

De installatie is berekend om volgende temperaturen te bereiken bij een buitentemperatuur van – 8 °C.

Living: 22 °C

Badkamer:25 °C

De standaardverwarming is voorzien met een Vaillant gaswandketel en Henrad radiatoren. Er kan ook gekozen worden voor een systeem van vloerverwarming zonder meerprijs.

3.10. Lift

Het betreft een hydraulische personenlift, merk “Quality-Lift”.

3.11. Oplevering

Bezemschoon, met verwijdering van puin en afval.

4. Algemene verkoopsvoorwaarden

4.1. Principe

De appartementen worden verkocht sleutel op de deur, volgens de plannen van de architect en conform het lastenboek die de koper erkent ontvangen te hebben.

Waar het verkochte goed, bij aankoop, in de meeste gevallen nog niet voltooid is, gebeurt de verkoop aan de hand van de hiernavolgende documenten:

- De plannen gehecht aan de basisakte.
- Het lastenboek dat de uit te voeren werken en de te gebruiken materialen omschrijft.

4.2. Toegang tot de werf

De toegang tot de werf voor de koper of zijn afgevaardigde kan gebeuren mits voorafgaande aanvraag, en in gezelschap van de verkoper of zijn afgevaardigde. Dit vooral om redenen van veiligheid en in overeenstemming met de verzekeringsvoorwaarden.

Zelfs in dit geval zal elk bezoek tot op de dag van de oplevering van de gemeenschappelijke delen plaatsvinden op eigen risico, waarbij zij geen verhaal kunnen uitoefenen tegen de verkoper, de architect of de aannemer in geval van een gebeurte lijk ongeval tijdens een bezoek aan de werf.

4.3. Plannen en tekeningen

Alle op de plannen en tekeningen of in het lastenboek opgegeven maten en cijfers, zijn plusminus maten. De kleine verschillen welke in min of meer mochten vastgesteld worden na de afwerking, 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.

4.4. Wijzigingen

De werken zullen door de aannemers uitgevoerd worden met de materialen die in deze beschrijving aangegeven zijn.

Alle materialen zijn van eerste keus en bedoeld om het gebouw als stevig en esthetisch geheel af te leveren.

Op advies van de architect behoudt de verkoper 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 in principe voordoen om wel bepaalde economische of commerciële redenen zoals de verdwijning op de markt van bepaalde materialen of procédés, leveringstermijnen onverenigbaar met de normale gang van de werken, enz. Dit geldt eveneens voor eventuele wijzigingen welke door de terzake bevoegden geadviseerd worden. Deze kunnen eveneens geen recht geven op schadevergoeding.

4.4.1. Wijzigingen gevraagd door de koper

Het is de koper niet toegelaten werken van om het even welke aard, voor de definitieve aanvaarding van het gebouw, door derden te laten uitvoeren.

Om reden van goede coördinatie en afwerking wensen wij de kopers te informeren dat alle uit te voeren werkzaamheden of leveringen dienen te gebeuren door de zorgen van de verkoper.

De leveringen van materialen kunnen gebeuren volgens de wensen van de kopers, voorzover de materialen afkomstig zijn van dezelfde leveranciers.

Indien de kopers beslissen materialen elders te bestellen dan zal als vergoeding van winstderving een inhouding op het betrokken handelswaarde van 25 % gebeuren.

4.5. Materialen

De aandacht van de koper wordt gevestigd op het feit dat het gebouw nieuw is en dat bijgevolg zich een lichte algemene of gedeeltelijke zetting kan voordoen, alsmede een eventuele uitzetting, veroorzaakt door temperatuurschommelingen, waardoor lichte barsten kunnen verschijnen, waarvoor noch de bouwheer, noch de architect, noch de ingenieur of de aannemer kunnen verantwoordelijk worden gesteld. De bouwheer is ook niet verantwoordelijk voor de schade teweeggebracht door te vroegtijdige schilder- en behangwerken door de kopers.

5. Leveranciers

SANITAIR-KEUKENS

Vepa

Wachtebekestraat 116

9060 Zelzate

Rik Janssens(Sanitair)

T. 0474/77.19.19

Evy Hoedemaeckers(Keukens)

T. 09/345.56.25

KEUKENTOESTELLEN

Electro Verdegem NV

Pastorijstraat 11

9940 Evergem

Isabelle Wille

T. 09/344.63.37

TEGELS

Botha

Brug Zuid 21

9880 Aalter

Jan De Boever

T. 0478/31.80.02

DEUREN

Imabru

Gentsesteenweg 27

9900 Eeklo

Vic Bruggeman

0478/214915

Ertvelde, december 2019

Residentie Amélie