

LASTENBOEK

PROJECT: Meergezinswoning 6 appartementen –Kerpelstraat 14, 9472 Iddergem

PROJECTVOORSTELLING

Het project gelegen op de hoek van de Hoogstraat met de Kerpelstraat te Iddergem bestaat uit een meergezinswoning met 6 entiteiten, 4 aparte gesloten garages en 3 buitenstaanplaatsen. Deze ruime appartementen worden vakkundig en met de grootste zorg gebouwd en luxueus afgewerkt met eerste keus materialen. De woningen worden volledig afgewerkt opgeleverd, zowel binnen als buiten (terras, omheining, oprit en tuin) met uitzondering van de binnenverwerken en plaatsing lichtarmaturen. Aan de koper wordt de mogelijkheid geboden het appartement naar eigen smaak in te richten wat betreft bevloering, keuken, badkamer en binnendeuren.

Voorstelling appartementen:

Gelijkvloers - app 0.1 - 190m²: gesloten garage voor 2 wagens, aparte inkom, 2 WC's, keuken met afgesloten berging, eetplaats en living. Een groot schuifraam naar de tuin. Nachthal, 3 slaapkamers, grote badkamer met bad en douche. Buitenterras van 13m² en tuin van 80m².

1^e verdiep - app 1.1 - 104m²: aparte inkom, 2 WC's, keuken met afgesloten berging, eetplaats en living. Nachthal, 3 slaapkamers, badkamer met bad of douche, naar wens te kiezen. Terras van 7m².

1^e verdiep - app 1.2 - 101m²: aparte inkom, 2 WC's, keuken met afgesloten berging, eetplaats en living. Nachthal, 2 slaapkamers, badkamer met bad of douche, naar wens te kiezen. Terras van 8m².

1^e verdiep - app 1.3 - 101m²: aparte inkom, 2 WC's, keuken met afgesloten berging, eetplaats en living. Nachthal, 2 slaapkamers, badkamer met bad of douche, naar wens te kiezen. Terras van 7m².

2^e verdiep - app 2.1 - 119m²: aparte inkom, 2 WC's, keuken met afgesloten berging, eetplaats en living. Nachthal, 3 slaapkamers, badkamer met bad of douche, naar wens te kiezen. 2 terrassen 14m² en 16m². Extra buitenberging.

2^e verdiep - app 2.2 - 77m²: aparte inkom, 1 WC, keuken met afgesloten berging, eetplaats en living. Nachthal, 1 slaapkamer, badkamer met bad of douche, naar wens te kiezen. Terras van 6m².



BUITENAFWERKING VAN HET GEBOUW

RUWBOUW

Het te realiseren gebouw wordt uitgevoerd in overeenstemming met de geldende bouwvoorschriften, de verleende bouwvergunning en de EPB voorschriften naar gebruik van goed en degelijk werk, en dit volgens de regels van de kunst. De woningen worden opgetrokken in duurzame materialen van eerste kwaliteit en vrij van alle gebreken die de soliditeit en/of esthetische gaafheid van het gebouw zouden kunnen schaden.

FUNDERINGEN EN GEWELVEN

De betonstudie wordt toevertrouwd aan een gespecialiseerd ingenieursbureau. De funderingen worden uitgevoerd overeenkomstig de plannen opgemaakt door de architect en conform de voorschriften van de ingenieur stabiliteit en toepassing van de gangbare normen. De funderingsplaat van het aangezet op vaste ongeroerde grond zoals bepaald in de studie door de ingenieur stabiliteit.

Op elke verdieping van de meergezinswoning worden predallen geplaatst. Op deze predallen komt de bewapening en als laatste wordt een druklaag van beton aangebracht. Voor de uitvoering hiervan worden strikt de richtlijnen gevolgd van de betonstudie.

Alle ijzeren poutrellen in het gebouw worden voor plaatsing geschilderd in een laag roestwerende verf.

VOCHTISOLATIE

De woning wordt deskundig behandeld tegen opstijgend grondvocht. Eerst wordt er onder de betonfunderingsplaat een waterkeringslaag (PE 0,2 mm) geplaatst, en dit over de volle oppervlakte. In de muren wordt ter hoogte van de vloerplas een laag roofing of P.E. folie geplaatst over de volle breedte van de muur. Boven de lintelen van de ramen wordt eveneens een laag P.E. folie aangebracht.

METSELWERKEN

Het binnenspouwblad en de dragende binnenmuren op het gelijkvloers en de verdiepingen worden uitgevoerd in EPS snelbouw(lijm)blokken. Voor de dragende binnenmuren tussen de gemene delen en de privatieven wordt een ontdebeld geïsoleerde muur geplaatst, en dit volgens de voorschriften van de EPB coördinator.

Alle niet-dragende wanden worden uitgevoerd in pleistermuren of EPS lijmblokken van 10cm.

Alle spouwisolatie en binnenmuurisolatie wordt uitgevoerd over de volledige hoogte van het gebouw met harde isolatieplaten in PUR (Kingspan, Recticel of dergelijke) met een dikte zoals voorgeschreven in het EBP plan om het vooropgestelde E-peil te handhaven. Alle spouwisolatieplaten worden bevestigd met spouwheken en aangedrukt tegen het binnenspouwblad.

In de gemene muren tussen elke woning wordt een geluidsisolatie geplaatst type Isover Party Wall, dit in overeenstemming met de voorschriften van de EPB studie.





De gevelbekleding wordt uitgevoerd in een stijlvolle combinatie van lichte crepie en gevelsteen, dit alles afgewisseld met accenten in hout, type thermowood of gelijkaardig.

RAAM - en DEURDORPELS

Vooraleer de ramen geplaatst worden, worden er aan alle ramen en buitendeuren op het gelijkvloers een dorpel geplaatst in blauwe hardsteen. De raamdorpels op de verdieping worden uitgevoerd in zwart aluminium passend bij de kleur van de raamprofielen met uitzondering van de schuiframen waar ook een blauwe hardsteen wordt geplaatst. Alle raam- en deurdorpels zijn tevens voorzien van een druipegroef.

BUITENSCHRIJNWERK

Het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in ALU, in een donkere kleur die aansluit bij de gevel (antraciet of zwart). De stijlen bestaan uit een vijfkamerprofiel met dubbele dichting en volledig versterkt (buitenaanslagdichting + akoestische binnendichting). Er wordt super-isolerend dubbel glas aangebracht met een K-waarde van minimum 1.0 w/m² k. Hiertoe worden de richtlijnen gevolgd van het EPB verslag om aan de geldende normering te voldoen.

DAKBEDEKKING en AFVOEREN

Aan alle terrassen en platte daken wordt eerst een laag isolatie voorzien volgens de EPB voorschriften. Vervolgens wordt de waterdichting verzekerd door een laag EPDM of roofing welke vakkundig worden verlijmd of gebrand.

De regenwaterafvoer van de platte daken gebeurt via tapbuizen aangesloten op zwarte zinken afvoerbuizen welke naar de regenopvangputten gevoerd worden.

ZONNEPANELEN

Op het dak van het gebouw worden zonnepanelen aangebracht volgens de voorschriften van het EPB rapport. Dit maakt deel uit van de stedenbouwkundige voorschriften om te voldoen aan de huidige energieprestatieregelgeving. De zonnepanelen dragen bij tot het energiezuinig karakter van de gebouw. De doelstelling is om een E-peil van 30 of lager te bereiken (BEN appartement) zodat de koper een gedeeltelijke of volledige vrijstelling heeft van de onroerende voorheffing gedurende 5 jaar.

RIOLERING

De riolering wordt uitgevoerd in Pvc-buizen BENOR gekeurd. De aansluiting op het openbaar rioleringsnet, alsook de nodige herstellingen worden uitgevoerd conform de voorschriften van de plaatselijke gemeente.

Het appartementsgebouw wordt voorzien van 3 regenwaterputten van elk 10000 + leiding in SOCAREX. Op het regenwater worden de WC's aangesloten alsook de buitenkranen. Er wordt tevens een septische put van 6500 liter geplaatst.

NUTSVOORZIENINGEN

De aansluitingskosten van de nutsvoorzieningen, elektriciteit, water, TV + telefoon zijn ten laste van de kopers en werden vastgelegd op 3900 eur exclusief BTW per appartement.





BINNENAFWERKING VAN HET GEBOUW

PLEISTERWERKEN

Alle binnenmuren (met uitzondering van de garage van app 0.1 en 4 gesloten garages) worden bezet met een eenlagige bezetting in witte kalkmortel type KNAUF of gelijkaardig. De plafonds worden uitgevoerd in een dunbepleistering.

VLOEROPBOUW

Na het leggen van de leidingen voor elektriciteit, water en verwarming, wordt er op het gelijkvloers vakkundig een thermische isolatielaag in vloeibare PUR aangebracht. De dikte van deze laag wordt bepaald in de EPB voorschriften.

Nadien wordt er op elke verdieping een extra laag thermische isolatie in vloeibare PUR en een laag chape aangebracht (± 7 cm) welke versterkt is met vezels en voorzien van de nodige randfolie. De dikte van deze laag wordt bepaald in de EPB voorschriften.

VLOERBEKLEDING

Er is gekozen voor een kwalitatieve, moderne keramische steen in maat 60x60cm voor de bekleding van de inkomhal, keuken, berging, toiletten en badkamers.

In de badkamers wordt er een wandbetegeling tot aan het plafond voorzien in de doucheruimte. Het bad wordt tevens uitbekleed in wandbetegeling evenals de muur aan de badzijde tot op een hoogte van 60cm.

In de living/eetplaats en slaapkamers wordt een kwalitatieve fineerparket (massieve toplaag van 3mm) gelegd met een handelswaarde van 60 exclusief plaatsing..

Op alle betegelde ruimtes wordt een passende plint geplaatst.

De wandbetegeling in de keuken wordt uitgevoerd in hetzelfde materiaal als het keukenblad en zit vervat in de totale prijs van de keuken. Aanpassingen zijn mogelijk mits (indien van toepassing) het betalen van een supplement.

De bevloering van de terras buiten op het gelijkvloers wordt uitgevoerd in graniet steen of keramische steen van evenwaardige kwaliteit.





VENSTERTABLETTEN

Aan alle ramen in de diverse leefruimtes wordt een passend venstertablet geplaatst. Deze venstertabletten worden voorzien in marmer (PERLATO), in een kleur die aansluit bij de vloerafwerking.

BINNENSCHRIJNWERK

De binnendeuren zijn van het type volkern voorgeplamuurde vlakke schilderdeuren. Binnenkast wordt gemaakt uit MDF platen, een slaglat in grenenhout, massief houten deuromlijsting of MDF-platen. Deze deuren zijn voorzien van paumelles 110/80, gewoon binnendeurslot en een kruk. Waar nodig wordt dit type schilderdeur geplaatst brandvertragend materiaal, type RF30. Een glazen maatdeur wordt voorzien tussen inkom en living. De klant kan eventueel opteren voor een andere deur. Een eventuele meerwaarde wordt dan met de klant verrekend.

De binnendeuren worden geplaatst door een leverancier aangeduid door de bouwheer. Toekomstige eigenaars kunnen een andere deur naar keuze kiezen (indien van toepassing mits opleg).

De leverancier wordt gekozen door de bouwheer. Hier kan niet van afgeweken worden.

KEUKENINRICHTING

In elk appartement wordt er een volledig uitgeruste keuken geplaatst. Deze keuken wordt uitgerust met A-merk toestellen zoals vb Siemens en bevat een dampkap, inox spoelbak met bijpassende thermostatische kraan, inductiekookplaat, oven met microgolf, koelkast en vaatwasser. De handelswaarde van deze keuken bedraagt 15000 eur exclusief btw voor app 0.1 en 2.1 en 10000 eur exclusief btw voor de andere appartementen.

De koper heeft de mogelijkheid de keuken naar eigen wens aan te passen binnen het voorziene budget of indien van toepassing mits bijbetaling van een supplement. Alle koud- en warmwaterleiding en afvoerleidingen voor spoelbak worden door de bouwheer voorzien volgens plan.

De leverancier wordt gekozen door de bouwheer. Hier kan niet van afgeweken worden.

ELEKTRISCHE INSTALLATIE

De appartementen worden uitgerust met de nodige lichtpunten, stopcontacten en schakelaars. De locaties waar deze worden geplaatst zijn de volgende:





WCs: 1 lichtpunt, 1 schakelaar

Living: 1 voeding thermostaat, 1 voeding videofoon, 1 lichtpunt, 4 stopcontacten, 2 schakelaars, 1 aansluiting TV, 1 aansluiting TEL, 1 aansluiting internet

Eetplaats: 1 lichtpunt, 2 schakelaars, 3 stopcontacten

Berging: 1 lichtpunt, 1 schakelaar, 2 stopcontacten, 2 stopcontacten voor wasmachine en droogkast, 1 voeding CV, 1 voeding ventilatie, 1 voeding zonnepanelen

Keuken: 1 lichtpunt, 1 schakelaar, 1 stopcontact afwasmachine, 1 stopcontact dampkap, 1 stopcontact frigo, 1 stopcontact kookplaat, 1 stopcontact oven, 2 dubbele stopcontacten

Garages: 1 lichtpunt, 2 schakelaars, 2 stopcontacten, 1 voeding garagepoort

Nachthal: 2 lichtpunten, 2 schakelaars, 1 stopcontact

Slaapkamers: 1 lichtpunt, 1 schakelaar, 4 stopcontacten, 1 aansluiting TV, 1 aansluiting internet

Badkamers: 1 lichtpunt centraal, 2 stopcontacten, 1 lichtpunt lavabo + schakelaar, 1 schakelaar

Terrassen: 1 lichtpunt, 1 schakelaar, 1 stopcontact

Er worden geen lichtarmaturen voorzien in de woningen, deze zijn ten laste van de koper.

VERWARMINGSINSTALLATIE

Elke woning wordt uitgerust met een warmtepomp van een A-merk (Viesmann, Vaillant, Buderus, Bosch).

In alle appartementen wordt er vloerverwarming geplaatst. In elke badkamer wordt een handdoekdroger geplaatst (in app 0.1 enkel in de hoofdbadkamer).

De warmtepompketel wordt geplaatst in de berging van elk appartement.

De leverancier berekend de kamertemperatuur op het behalen van 22°C in de living bij een buitentemperatuur van -10 °C.

SANITAIRE INSTALLATIE

De sanitaire voorzieningen (badkamer en WC) wordt volledig uitgerust opgeleverd. In de WC wordt een Geberit systemfix spoelsysteem met bedieningsplaat, een hangtoilet, WC zitting en een handwasbakje met koudwaterkraan geplaatst. De badkamer wordt uitgerust met een ligbad of douche (beide voor appartement 0.1) met thermostatische kraan en dubbel lavabomeubel met thermostatische kraan, spiegel en verlichting.





De handelswaarde voor de aankoop van al deze toestellen bedraagt 6000 eur exclusief btw en exclusief plaatsing voor appartement 0.1 en 5000 eur exclusief BTW voor alle andere appartementen..

Alle koud- en warmwaterleidingen en afvoerleidingen voor spoelbak worden door de bouwheer voorzien volgens plan. Voor de WC's wordt een koudwaterleiding en afvoerleiding voorzien voor zowel WC als handwasbakje. Voor de badkamers en keukens worden warm- en koudwaterleidingen en een afvoerleiding voor de spoelbakken geplaatst. Voor de berging wordt een koudwaterleiding en afvoerleiding voorzien voor de gasketel alsook een koudwaterleiding en afvoerleiding voorzien voor de wasmachine.

De koper kan in overleg met de bouwheer afwijken van dit voorstel en indien van toepassing mits bijbetaling van een supplement.



De leverancier wordt gekozen door de bouwheer. Hier kan niet van afgeweken worden.

VENTILATIESYSTEEM

Elke woning wordt uitgerust met een ventilatiesysteem van het A-merk (Renson, Duco, etc) type C+ of D (volgens de voorschriften van de EPB normen). Bij een systeem C+, wordt er mechanisch lucht weggezogen in de 'vochtige' ruimtes: WC, keuken, berging en badkamer. Verse lucht wordt via speciale RENSON roosters in de raamkaders ingeblazen in de ruimtes voorzien volgens de EPB voorschriften (living, slaapkamers, badkamer, WC). Bij een systeem D, wordt zowel de afvoer als aanvoer van de lucht mechanisch geregeld.

De motor van het ventilatiesysteem wordt geplaatst in de bergingruimte.



VERFWERKEN EN INRICHTING

Alle inrichtingen (lichtarmaturen, meubel, etc) en verwerken zijn ten laste van de koper. De woningen worden door de bouwheer volledig gereinigd bij de voorlopige oplevering.

ALGEMEENHEDEN



Artikel 1.

Indien de KOPER tijdens de werkzaamheden nog bijkomende werken zou wensen uit te voeren of wijzigingen zou wensen aan te brengen, dient hij deze schriftelijk aan te vragen aan de aannemer. Zolang het schriftelijk akkoord niet in het bezit van de aannemer is, kan de bestelling of het werk niet worden uitgevoerd.

Het staat de aannemer vrij te beslissen deze bijkomende werken alsnog uit te voeren of wijzigingen aan te brengen, omwille van bv. reeds gedane bestellingen en/of leveringen. Ten allen tijde is het de KOPER ten stelligste



verboden opdrachten of bevelen aan de onderaannemers of werklieden te geven.



Deze bijkomende werken of wijzigingen kunnen de uitvoeringstermijn verlengen en maken in voorkomend geval het voorwerp uit van een verrekening.

Artikel 2.

De aannemer voert alleen de werken uit die beschreven zijn in dit lastenboek. Mits voorafgaandelijk schriftelijke opdracht van de KOPER, kunnen bijkomende werken welke niet in deze aanneming vallen worden uitgevoerd. Deze werken zullen dan apart worden gefactureerd.



De kosten voor aansluiting van de nutsvoorzieningen door de diverse maatschappijen zijn ten laste van de KOPER en zijn niet in de verkoopprijs inbegrepen. Zie hoofdstuk 'Nutsvoorzieningen'.

Artikel 3.

Indien de KOPER sommige werken aan zijn appartement zelf zou uitvoeren kan de uitvoeringstermijn, die vermeld is in de overeenkomst, in sommige gevallen niet gerespecteerd worden. Ook zal een bedrag in meerdering gebracht worden als vergoeding voor de geleden winstderving.



Artikel 4.

Het is de aannemer toegelaten om in geval van overmacht (een product dat uit de markt genomen is of een product waarvoor een lange leveringstermijn gevraagd wordt) een product of materiaal beschreven in dit lastenboek te vervangen door een product of materiaal van gelijke waarde.

Artikel 5.

Indien de KOPER zich zou richten tot andere leveranciers of aannemers dan deze waarmee de firma Z-Construct bv een samenwerkingsakkoord heeft (en dit enkel met voorafgaand akkoord van Z-Construct bv), kan Z-Construct bv of de andere aannemer waarmee een samenwerkingsakkoord is niets ten laste worden gelegd voor wat betreft latere oplevering, beschadigde materialen, mindere kwaliteit, verkeerde uitvoering, en zo meer.



Een eventuele minwaarde bij in het lastenboek vermelde budgetten niet zal worden verrekend.

Wat het sanitair aangaat wordt de KOPER erop gewezen dat hij zich moet aanpassen aan de beschikbare afvoerleidingen, teneinde een goede plaatsing en afvoer te bekomen. Meerkosten wegens aanpassen van leidingen en/of aflopen zullen aan de koper worden doorgerekend.



Artikel 6.



Bij tegenstrijdigheid tussen de verschillende documenten is de volgende volgorde van voorrang :

1. De verkoopsovereenkomst.
2. Het beschrijvend Lastenboek.
3. EPB voorschriften
4. De plannen.

Opmerking : de 3d foto's zijn louter als toelichting en hebben geen verplichting of vergelijkingswaarde op de plannen of uitvoering.



Artikel 7.

De koper verklaart de praktische gids van WTCB voor onderhoud van gebouwen te hebben ontvangen. In het bijzonder wat betreft onderhoud siliconen van douches, baden en plinten, is het de opdracht van de koper er op toe te zien dat de siliconen op regelmatig basis worden vervangen. De siliconevoegen zijn onderhevig aan zettingen. De kosten voor vervanging van de siliconen zijn ten laste van de koper.



Dit beschrijvend Lastenboek bevat 9 bladzijden.

De partijen bevestigen sinds minstens 15 dagen kennis te hebben genomen van de modaliteiten van dit lastenboek.

Opgemaakt in zoveel exemplaren als er ondertekenende partijen zijn en elke partij verklaart zijn exemplaar te hebben ontvangen.

Te, op

Gelezen en goedgekeurd,



DE KOPERS,



DE VERKOPERS,