

Residentie

EDEN

- Lastenboek -

'Residentie Eden'
Gemeenteplein 31
8300 KNOKKE-HEIST

BOUWHEER & COÖRDINATOR

NV VL Building
Brekelen 44
B-2990 Wuustwezel
Tel. : 0475/34.28.68
Fax :
E-mail : paul_en_nicole@hotmail.com

ARCHITECT

architect Didier Buysse
Begijnhoflaan 15
B-9000 Gent
Tel : 0472/35.70.67
E-mail : info@didierbuysse.be

STABILITEIT

Studiebureau Forté BVBA
Beekhoek 41
B-2440 Geel
Tel : 0497/50.16.93
E-mail : frans.comhair@studiebureau-forte.be

VEILIGHEIDSCOÖRDINATIE & ENERGIEDESKUNDIGE

...
straat
B-
Tel.
E-mail :

AKTE VAN MEDE-EIGENDOM EN JURIDISCHE STATUTEN VAN HET GEBOUW:

Notaris ...
straat
B-
Tel :
E-mail :

INHOUDSTABEL

INLEIDING

1. DE RUWBOUW

Afbraak, grondwerken, uitgraving & grondopruiming

Funderingen

Rioolnet

Draagstructuur

Metselwerk

Dakbedekking

Regenwaterafvoeren – goten

Isolatie

Terrassen

Buitenschrijnwerk

2. AFWERKING GEMENE DELEN

Inkom

Trappenhuis

Lift

Berging

Schilderwerken

Veiligheid

3. AFWERKING VAN DE PRIVATIEVE GEDEELTEN

Pleisterwerken – cementering

Lichte wanden en plafonds

Harde muurbekleding

Vloerbekleding

Venstertabletten

Binnenschrijnwerk

Keuken

Sanitaire installatie

Elektriciteit

Verwarmingsinstallatie

Oplevering

4. ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN

Algemeen principe

Plannen en tekeningen

Wijzigingen

Materialen

Zetting van het gebouw

Architectuurplannen en erelonen

Coördinatie

INLEIDING

De Residentie “ Eden “ is een residentieel nieuwbouwproject gesitueerd op het Gemeenteplein in Knokke, vlakbij het station van Knokke en de Lippenslaan, en op +- 1,5km van de Zeedijk

Dit project omvat 3 appartementen.

De plannen werden getekend door architect Didier Buysse.

De werken zullen uitgevoerd worden overeenkomstig dit lastenboek, onder leiding van bouwcoördinatie NV VL Building en volgens de regels van de kunst.

De bouwheer behoudt zich het recht voor om, in akkoord met de architect, wijzigingen aan te brengen aan de plannen en de beschreven materialen om constructieve redenen of aanvullende bouw- of veiligheidsvoorschriften. De in de beschrijving vermelde materialen kunnen eveneens in gezamenlijk overleg tussen architect en bouwheer vervangen worden door gelijkaardige materialen om redenen van leveringstermijn, bevoorrading, veiligheid, esthetiek e.a.....

1. DE RUWBOUW

1.1. Afbraak, grondwerken, uitgraving & grondopruiming

Slopen van de bestaande constructies (achterbouw deels). Bouwrijp maken van het terrein. Graven van sleuven nodig voor de verwezenlijking van funderingen en rioleringen.

De aannemer treft de nodige maatregelen om het grond- en waterpeil eventueel te verlagen zodat de werken in de beste omstandigheden kunnen uitgevoerd worden.

Aansluitend op het "Algemeen Reglement op Elektrische Installatie" wordt een aardingslus onder de funderingen aangebracht.

1.2. Funderingen

Het type van de funderingen voor de nieuwe constructies wordt bepaald door de raadgevende ingenieur in functie van de ondergrond.

1.3. Het rioolnet

Het rioleringsnet wordt uitgevoerd in Geberit buizen (of gelijkwaardig) en de aanleg is conform de gemeentelijke reglementering en het uitvoeringsplan.

1.4. De draagstructuur

De werken in gewapend beton zullen worden uitgevoerd overeenkomstig de plannen en borderellen van de raadgevende ingenieur.

Voorzien betonwerken:

- De vloerplaten van de verdiepingen
- Alle kolommen en balken
- De trappen in de gemene delen

1.5. Metselwerken

De dragende verticale wanden worden uitgevoerd in metselwerk of beton.

De buitengevels worden uitgevoerd met als buitenbekleding een geïsoleerde crepi afwerking (Volgens de architectuurplannen, kleur wit), de dragende wanden zijn aan de binnenzijde te bepleisteren.

De scheidingswanden tussen de verschillende lokalen worden uitgevoerd in metselwerk, gipsblokken of lichte stijlwallen.

Alle bijhorende werken (o.a. vochtisolering, verloren bekisting, balken, lateien en voegwerk) zijn inbegrepen.

1.6. Dakbedekking

De Schuine dakvlakken worden afgewerkt met pannen in gebakken aarde aangebracht op latwerk en menuiserie of in kunststof onderdakplaten en isolerende dekens van 18 cm. De Platte dakvlakken worden gedicht met EPDM geplaatst met minimale helling van 2%, geïsoleerd met 12cm PUR of isolerende dekens van 18 cm indien de dakconstructie bestaat uit houten roosteringen.

1.7. Regenwaterafvoer – goten

- Hanggoten, dakgoten en afvoerbuizen aan de buitengevels worden uitgevoerd in zink.
- Ingewerkte regenafvoerbuizen worden uitgevoerd in PE kunststof

1.8. Isolatie

TE PLAATSEN MATERIALEN ZIJN CONFORM MET DE ACTUELE EPB-NORMERINGEN

De nieuw gebouwde geveldelen worden geïsoleerd met een isolatie van 12cm pur of gelijkwaardig, het glaswerk is super isolerend dubbel glas met een K-waarde van minimaal 1.0.

Vloerisolatie = 6cm PUR onder gelijkvloers en 6cm isolerende uitvulchape voor de vloeren van de verdiepen (1 en 2).

Er is een akoestische isolatie voorzien onder de vloerafwerking zodat het contactgeluid geminimaliseerd wordt.

1.9. Terrassen

De terrassen zijn uitgewerkt met houten bekleding (zie verder: afwerking privatieve delen)

1.10. Buitenschrijnwerk

Het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in PVC, kleur meegaand in de bouwrend te bepalen door de bouwheer.

De beglazing wordt uitgevoerd in isolerende dubbele beglazing.

Rolluiken of zonneweringen zijn niet voorzien.

2. AFWERKING GEMENE DELEN

2.1. Inkom

Inkomdeur met elektrisch slot te bedienen van in het privaat gedeelte via de videofoon.

Wandafwerking in pleister, plafondafwerking in gyproc vals plafond.

Vloerbekleding en plinten in keramische tegel of andere twv. 30euro/m²

Verlichtings armaturen LED met automatische schakelaars en schilderwerken zijn voorzien.

2.2. Trappenhuis

De betontreden en plinten in keramische tegel of andere twv. 30euro/m²

Wandafwerking in pleister, plafondafwerking in pleister, onder het dak in gyproc, Bijpassende trapleuning in alu is voorzien.

Er is een LED verlichting voorzien met automatische schakelaars.

Branddeuren EI30, poederblussers, noodverlichting en evacuatie-signalisatie zijn voorzien volgens de voorschriften van de brandweer.

2.3. Lift

Geen lift aanwezig

2.4. Berging

Vloer : De betontreden en plinten in keramische tegel of andere twv. 30euro/m²

Muren : zichtmetselwerk gevoegd en/of betonwanden

Verlichting : verlichting met automatische schakelaars.

2.5. Schilderwerken

De gemene delen van gelijkvloers en verdiepingen zoals muren en plafonds worden geschilderd, in de berging en kelder is er geen schilderwerk voorzien .

De privaat gedeeltes zelf zijn niet voorzien van schilderwerk noch van behangwerk.

2.6. Veiligheid

Noodverlichting, branddeuren en blusapparaten zijn voorzien volgens overeenkomstige voorschriften brandweer Knokke-Heist. (zie aanduidingen op de plannen)

3. AFWERKING VAN DE PRIVATIEVE GEDEELTEN

3.1. Pleisterwerken – cementering

Met uitzondering van de muren en plafonds van de gemeenschappelijke berging (vuilberging) en de kelder van het appartement op het gelijkvloers worden alle plafonds en muren bedekt met een witte afwerkingslaag, spuitpleister op plafonds van beton, traditioneel werk op muren. Vrije hoeken worden waar nodig beschermd d.m.v. metalen of kunststoffen hoekprofielen.

3.2. Lichte wanden en plafonds

Lichte wanden zoals aangeduid op plan worden afgewerkt met gyproc 12,5mm + 12mmOSB, valse plafonds met een enkele gyroc plaat van 12,5mm.

3.3. Harde muurbekleding

De faiencewerken worden met de grootste zorg uitgevoerd. Faiencetegels te kiezen bij de leverancier aangeduid door de promotor. Wandtegels zijn voorzien in de badkamers, en douchecellen. (niet in de toiletten) Particuliere handelswaarde 30€/m² BTW en plaatsing exclusief. In de badkamers sluiten de faiencetegels onmiddellijk aan op de vloertegels (dus zonder plint).

3.4. Vloerbekleding

Het gelijkvloerse appartement 0.1:

Over de volledige vloeroppervlakte wordt er een glad afgestreven (isolerende) cementdekvloer aangebracht, afgewerkt met:

- In Keuken, living, eetkamer, WC, badkamers, kelder: verlijmde KERAMISCHE TEGELS naar keuze voor een particuliere handelswaarde van 30€/m²(BTW en plaatsing exclusief).
- In Slaapkamers, dressing en nachthal een samengestelde fineerparketvloer naar keuze geleverd en geplaatst 60€/m² (excl. btw)
- Terras : 8m² arduintegels twv. geleverd en geplaatst 60€/m² (excl. btw)

Het appartement op het eerste verdiep 1.1:

Over de volledige vloeroppervlakte wordt er een glad afgestreven (isolerende) cementdekvloer aangebracht, afgewerkt met:

- In WC en badkamers: verlijmde KERAMISCHE TEGELS naar keuze voor een particuliere handelswaarde van 30€/m²(BTW en plaatsing exclusief).
- In Living, eetkamer, keuken, Slaapkamers, dressing en nachthal een samengestelde fineerparketvloer naar keuze geleverd en geplaatst 60€/m² (excl. btw)
- Terras : 10m² Tropisch hardhouten terras twv. geleverd en geplaatst 80€/m² (excl. btw)

De duplex op het tweede en derde verdiep 2.1:

Over de volledige vloeroppervlakte wordt er een glad afgestreven (isolerende) cementdekvloer aangebracht, afgewerkt met:

- In WC en badkamer: verlijmd KERAMISCHE TEGELS naar keuze voor een particuliere handelswaarde van 30€/m² (BTW en plaatsing exclusief).
- In Living, eetkamer, keuken, Slaapkamer, dressing en nachthal een samengestelde fineerparketvloer naar keuze geleverd en geplaatst 60€/m² (excl. btw)
- Terras : 8m² Tropisch hardhouten terras twv. geleverd en geplaatst 80€/m² (excl. btw)

De keuze van de vloeren zal gebeuren bij een leverancier aangeduid door de bouwheer.

Plinten zijn gelijkaardig aan het materiaal gekozen voor de vloer. Bij eventuele keuze van plankenvloer of parket verlijmd is geen onderparket voorzien.

Daar waar verschillende vloermaterialen (tegelvloer, parketvloer, twee verschillende vloeren worden gebruikt zal aan de scheidende deur een tussenlat worden voorzien.

De keuze van de vloeren zal gebeuren bij een leverancier aangeduid door de bouwheer.

3.5. Venstertabletten

Alle venstertabletten worden uitgevoerd in hout of natuursteen ter waarde van 80euro/m². Daar waar de ramen tot op de grond worden uitgevoerd zijn geen tabletten voorzien.

3.6. Binnenschrijnwerk

De deuren tussen de gedeelde inkomhal en de privatieve hall zijn vlakke effen branddeuren om te schilderen en hebben een EI30 brandweerstand. De deuren zijn van het type met driepuntsluiting en cilinderslot.

De overige basis binnendeuren zijn tevens schilderdeuren, voor volledig afgewerkte deuren kan keuze gemaakt worden bij de leverancier die door de bouwheer wordt gekozen.

Het basisdeurbeslag is vervaardigd uit geborsteld inox.

3.7. Keuken

De keuken naar eigen keuze is voorzien bij WAARDE 10.000€ (excl btw). Er zal per appartement een afzonderlijk dossier worden opgesteld in samenspraak met de keukeninstallateur.

3.8. Sanitaire installatie

Voor de sanitaire installatie is er een keuze gemaakt bij de firma WAARDE 5.000€ (excl btw). en dit volgens bijgaande plannen en documentatie.

3.9. Elektriciteit

De aansluiting en meterkast wordt geplaatst in de inkom. Het individueel verdeelbord met automaten en differentieel schakelaars is aanwezig in elk privaat gedeelte. De toebehoren zijn van witte kleur en modern design, type "tichino my home", aangezien dit een tweedraad systeem is op laagspanning kan men eenvoudig naar een volledig domotica systeem overgaan (dit in meerprijs).

De elektrische installatie wordt uitgevoerd overeenkomstig met de Belgische normen en de laatste technische voorwaarden van de stroomleverende maatschappij. Zij zal vooraleer in gebruik genomen te worden, door een erkend organisme goedgekeurd worden.

In de gemeenschappelijke delen is een reglementaire noodverlichting voorzien.

Verder zijn er volgende voorzieningen:

Inkomhal en sas: - 3 lichtpunten met 3 bedieningen en 1 stopcontact.

- Wc : - 1 lichtpunt enkele richting
- Living : - 2 lichtpunten aan het plafond en 2 bedieningen
 - 4 dubbele stopcontacten op plinthoogte
 - 1 stopcontact telefoon/internet (utp)
 - 1 stopcontact TV/radio(coax en utp)
 - thermostaat
 - videofonie
- Keuken : - 1 lichtpunt aan het plafond 1 plaats bediening
 - 1 lichtpunt aanrecht 1 plaats bediening
 - 1 stopcontact dampkap
 - 1 stopcontact koelkast
 - 1 voeding kookplaat
 - 1 stopcontact vaatwas
 - 1 stopcontact oven
 - 2 dubbele stopcontacten werkblad
- Slaapkamers : - 1 lichtpunt aan plafond met 2 bedieningen
 - 3 stopcontacten
 - 1 stopcontact TV
- Nachthal : - 2 lichtpunten dubbele richting(enkel duplex)
- Badkamers : - 1 lichtpunt aan het plafond enkele richting
 - 1 lichtpunt boven wastafel
 - 1 stopcontact aan wastafel
- Tech. berging : - 1 stopcontact
 - 1 stopcontact CV
 - 1 stopcontact wasmachine
 - 1 stopcontact droogkast
- Terras : - 1 lichtpunt enkele richting per terras

3.10. Verwarmingsinstallatie

De verwarming is van het type gasgestookte individuele verwarmingsketel, aangesloten op individuele meters.

De verwarmingselementen bestaan uit radiatoren aangesloten op een kunststof – aluminium tweepijpsysteem. De regeling gebeurt door middel van een afzonderlijke thermostaat en thermostatische kranen aan de radiatoren die zich niet in het lokaal van de thermostaat bevinden.

In de badkamers is een handdoekradiator voorzien.

De verwarmingsketel staat in voor de productie van warm water voor CV en sanitair.

De installatie is berekend volgens de plannen en volgende temperaturen zijn gewaarborgd bij een buitentemperatuur van -8°C .

- Badkamer 24 °C
- Living en Keuken 22° C
- Hall en slaapkamer 18° C

3.11. Oplevering

Minimum 2 weken voor de oplevering worden de kopers schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en tijdstip van de oplevering.

Het aangekochte pand wordt bezemschoon opgeleverd.

Bij de voorlopige oplevering wordt het saldo van de koopprijs en de eventuele meerprijzen betaald dan pas worden de sleutels overhandigd aan de koper.

Alle door de koper gevraagde bijkomende werken of opties zullen niet kunnen leiden tot uitstel van betaling van het saldo van de koopprijs bij de voorlopige oplevering.

Deze bijkomende werken zullen slechts worden opgeleverd na de voorlopige oplevering en kunnen geen aanleiding zijn tot uitstel van de voorlopige oplevering.

Het is enkel mogelijk de werf te betreden of te bezoeken onder begeleiding van de architect ,promotor of een aangestelde;

Bezoeken zijn enkel op afspraak.

4. ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN

4.1. Algemeen principe

De panden worden verkocht “sleutel op de deur” overeenkomstig de plannen en tekeningen van de architect en conform de “Beknopte Technische Beschrijving”, die de koper erkent te hebben ontvangen.

4.2. Plannen en tekeningen

Alle op de plannen en tekeningen of in de “Beknopte Technische Beschrijving” opgegeven maten en maatcijfers zijn plusminus maten (afwijkingen van 10% kunnen voorkomen).

4.3. Wijzigingen

De wijzigingen die aan de onderhavige “Beknopte Technische Beschrijving” op verzoek van de koper zouden aangebracht worden, mogen enkel en alleen de afwerking betreffen, met uitsluiting van alle wijzigingen aan de ruwbouw, de dragende structuur, schouw- of leidingschachten, gevel- en dakelementen.

De bouwheer-promotor behoudt zich het recht voor wijzigingen aan te brengen aan voornoemde documenten, hetzij deze hem door de bevoegde overheid zouden opgelegd worden of door de regels der kunst zouden worden ingegeven, of door de architect nodig geacht worden.

De wijzigingen die zouden aangebracht worden op aanvraag van de kopers mogen dus enkel betrekking hebben op de voltooiing van het privaat gedeelte.

Alle wijzigingen dienen schriftelijk te worden medegedeeld aan de bouwheer-promotor, die ze voor uitvoering dient goed te keuren in overleg met de architect.

Aan andere personen (o.a. onderaannemers) medegedeelde wijzigingen zullen als onbestaande beschouwd worden.

Alle wijzigingen die aanleiding geven tot een meerkost, zoals meerwerken voor aannemers en architect, bijkomende administratieve- en coördinatiekosten,... dienen vooraf betaald te worden en dit zeker voor de voorlopige oplevering.

4.4. Materialen

De bouwheer – promotor mag ten allen tijde materialen vermeld in de “Korte Technische Beschrijving” vervangen door andere gelijksoortige en gelijkwaardige materialen, doch op uitdrukkelijke voorwaarde dat de kwaliteit niet minderwaardig is t.a.v. de oorspronkelijke voorziene materialen.

4.5. Zetting van het gebouw

De krimp- en zettingsbarstjes die zouden ontstaan ten gevolge van de normale algemene of gedeeltelijke zetting van het gebouw, ressorteren niet onder de verantwoordelijkheid van de bouwheer – promotor of de architect, zij mogen derhalve geen aanleiding geven tot het uitstellen van betalingen. Het gaat hier immers om verschijnselen inherent aan de materialen en de nieuwbouw.

4.6. Architectuurplannen en erelonen

De plannen van het gebouw, waarop dit document betrekking heeft dienen als basis voor het opstellen van een “verkoopsovereenkomst”, zij zijn opgemaakt op basis van beschikbare gestelde gegevens en metingen ter plaatse. De eventueel minieme verschillen die zouden vastgesteld worden na het verbouwen of afbreken en nieuwbouwen van de bestaande bebouwing zullen als aanvaardbare afwijkingen beschouwd worden en in geen geval de eis tot eender welke schadevergoeding van één der partijen rechtvaardigen.

Het ereloon van de architect is begrepen in de verkoopprijs. Indien echter op vraag van de koper wijzigingen aan de plannen dienen aangebracht te worden zal dit wel afzonderlijk gehonoreerd worden.

De meubels en kasten eventueel aangeduid op de plannen van de architect zijn louter illustratief en niet van bindende aard.

4.7. Coördinatie

De coördinatie gebeurt door NV VL Building. Voor een vlotte gang van werken en de goede en juiste uitvoering der werken worden alle wijzigingen en supplementen via hem geregeld, deze verbindt er zich wel toe dat alle wijzigingen en eventuele meerprijzen mede te delen aan de architect. Geen enkele wijziging die opgedragen wordt aan een onderaannemer zal aanvaard worden.

Voor akkoord,

Knokke-Heist .../.../.....

Voor akkoord,
De Kopers,

De Verkoper,