

NIEUWBOUWPROJECT THE SERENGETI

BASCULESTRAAT 38 – 8900 IEPER

COMMERCIEEL LASTENBOEK

PROJECTONTWIKKELAAR:

FINIS TERRAE

LABEURHOEK 5 – 8670 OOSTDUINKERKE

TEL: 0475/74.24.33

E-MAIL: INFO@BELMONT-PROPERTIES.BE



ARCHITECT:

JOHAN DEBRABANDER BVBA

ENGELSE WANDELING 2F7 V

8500 KORTRIJK

BESCHRIJVING VAN DE RESIDENTIE.

De Residentie The Serengeti is gelegen aan de rand van de Stad.

De combinatie van kleinere en grote appartementen met een ruim terras of tuintje met zicht op de groene de voorliggende groenzone maakt het project aantrekkelijk voor alle leeftijdscategorieën.

Ter compensatie van de steeds stijgende energieprijzen worden hoge isolatienormen gehanteerd en dit conform de geldende EPB regelgeving.
Meer nog, er wordt voorzien in alternatieve energie.(warmtepomp voor productie warm water en voor CV)

Een tijdloze architectuur, het gebruik van duurzame materialen en oog voor detail geven een extra dimensie aan uw investering.

Kortom een ideale woonplaats voor jong en oud. Maar ook voor de investeerder vormt The Serengeti met haar troeven een winstgevende belegging met zekerheid op meerwaarde naar de toekomst toe.

De wegenis en het park rond het gebouw komt onder voorbehoud de eigenaars van de appartementen toe.

RESIDENTIE THE INFINITY IS ALS VOLGT OPGEBOUWD

- Kelderverdieping

Op de kelderverdieping bevinden zich de parkeerplaatsen, de bergingen, alsook het tellerlokaal waar de meters voor gas, water en elektriciteit zich bevinden.

De fietsen worden gestald in een fietsenstalling. in de kelder

- Geljkvloerse verdieping

Hier bevinden zich de inkomssassen naar de verschillende blokken. De gelijkvloerse appartementen (één-, twee- en drieslaapkamerappartementen) beschikken over een privaat terras met tuintje en/of terras. Alles volgens de verkoopplannen.

De fietsen worden gestald in een fietsenstalling. in de kelder.

- Verdiepingen één, twee en drie

De één-, twee- en drieslaapkamerappartementen beschikken over ruime terrassen.

GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN – ALGEMEEN

A. Voorafgaande werken

1 Verzekeringen

Voor alle werken wordt er zo nodig een ABR-verzekering onderschreven.

2. Veiligheidscoördinatie

Er wordt een extern bureau aangesteld dat de veiligheidsvoorzieningen en veiligheidsmaatregelen coördineert tussen de verschillende intervenanten op de werf. Het bureau controleert op regelmatige basis of hun voorschriften en de wettelijke voorzieningen door de intervenanten worden nageleefd, hiervoor wordt een verslag opgesteld als rapportering naar de bouwdirectie.

Op het einde van de werken worden de bevindingen en de benodigde documenten in een postinterventiedossier gebundeld en per individueel appartement afgeleverd.

3. Inrichten van de bouwplaats

De inplanting : het uitzetten van het gebouw gebeurt op aanwijzingen van de architect en na contactopname met de technische dienst van de stad Ieper.

GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN – ALGEMENE AFWERKING.

A. Funderingswerken

Grond- en funderingswerken worden aangepast aan de aard van de bodemgesteldheid en uitgevoerd overeenkomstig de stabiliteitsstudie van de aangestelde ingenieur. Op de bodem wordt een aardingselectrode geplaatst.

B. Betonconstructie

- Alle dragende muren, balken, kolommen en andere betonuitvoeringen worden tevens uitgevoerd volgens de studie van de betoningenieur.
- De vloerplaten worden uitgevoerd in predallen, tevens uitgevoerd volgens de studie van de betoningenieur.

C. Riolering.

De rioleringen zullen uitgevoerd worden door middel van aangepaste materialen en volgens de geldende voorschriften.

Alle rioleringen worden uitgevoerd in Benor gekeurde PVC buizen.

D. Metselwerk

Het metselwerk bestaat uit baksteen, silikaat of beton voor alle dragende binnenmuren en het binnenblad van de buitenmuren.

Alle ruimtes waar de muren niet bepleisterd worden - zoals bergingen, traphallen en tellerlokalen - worden zichtbaar meegevoegd tijdens de opbouw.

De niet-dragende binnenmuren worden uitgevoerd in gipsblokken van 8 cm dik.

E. Gevels

De gevelsteen wordt bepaald door de architect.

De buitengevel zal achteraf gevoegd worden. De kleur van de voegen is in overeenstemming met de gekozen gevelsteen en wordt bepaald door de architect.

Het latwerk op de achtergevel wordt uitgevoerd in harthout met een delta.

F. Terrassen en balkons

De balkons worden uitgevoerd in uitgezuurde beton. De kleur is later door de architect te bepalen. De gezuurde

De terrassen (gelegen boven binnenruimten) worden uitgevoerd in tropisch hardhout of tegels op tegeldragers. de vrijhangende terrassen blijven in gezuurde beton.

Op het gelijkvloers worden de terrassen uitgevoerd in blauwe hardsteen 20 x 20

G. Isolatie

Er wordt een extern bureau aangesteld dat belast wordt met de controle en de berekening van het globale E-peil voor het gehele project. Het globale isolatiepeil van toepassing op het moment van de bouwvergunning zal door Project+ nageleefd worden.

H. Dakafwerking

Op de platte daken wordt een meerlaagse roofing dakdichting en isolatie voorzien, zorgvuldig en vakkundig aangebracht, voorzien van een leischilferbeschermlaag voor de ontoegankelijke delen of met opbouw voor houten terrasbevloering.

I. Natuursteen

Alle dorpels en deurdorpels worden vervaardigd uit blauwe hardsteen of prefab uitgezuurde beton, voorzien van de nodige opstanden en gleuven, volgens de detailtekeningen van de architect.

J. Buitenafvoeren

De regenafvoeren worden vervaardigd uit zink. Ze zijn voorzien van de nodige vastzettingen die vakkundig geplaatst worden. De bladvangers worden voorzien in pvc.

K. Trappen

De trappen worden uitgevoerd in beton, afgewerkt met een zwarte rubber- en antislipneus. Aannemer ruwbouw zal deze na de ruwbouwwerken en na afwerking van het gebouw opkuisen.

L. Buitenschrijnwerk

Het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in zwarte aluminiumprofielen van het type schuif, kip, draaiend en vast, naargelang de noodwendigheid, voorzien van het nodige bouwbeslag. De constructie van de ramen zal volledig stijf zijn, teneinde elke vervorming te voorkomen, rekening houdend met de heersende winddrukken en de toelaatbare tolerantie.

Overall is dubbel superisolerende beglazing voorzien K 1.1.

Conform de EPB berekening zal waar nodig zonwerende beglazing voorzien worden en/of manuele buitenzonwering.

De ramen worden rondom opgespoten met een elastische kit.

De kleur van de profielen wordt bepaald door de architect en dit in overeenstemming met de gekozen parementsteen.

Er worden geen roosters boven de ramen voorzien omdat er een ventilatie D is voorzien. de leidingen van deze ventilatie zullen verlopen op de vloerplaat van de bovenbuur.

Zonwering (al dan niet elektrisch) kan gekozen worden door de koper. deze is niet standard inbegrepen.

M. Balustrade

De terrasleuningen en/of borstweringen worden uitgevoerd in klaar glas volgens ontwerp van de architect.

N. Ventilatie

Het extern bureau dat instaat voor de EPB berekening doet ook nazicht op de energieprestatie en het binnenklimaat van de individuele appartementen. Het energiepeil wordt beperkt tot het E-peil, in voege op het moment van de bouwvergunning en dit overeenkomstig de geldende Vlaamse voorschriften.

Er gekozen voor systeem D. Dit systeem wordt individueel per appartement voorzien.

O. Brandbeveiliging

Het gebouw zal opgericht worden overeenkomstig de wettelijke bepalingen en/of de stedelijke verordeningen, in voege op datum van de toekenning van de bouwvergunning om te voldoen aan de eisen betreffende de brandbeveiliging.

P. Veiligheid

De parking op de kelderverdieping wordt afgesloten met een geautomatiseerde sectionale poort met afstandsbediening en sleutelcontact.

Videofonie

Inkomdeur van het appartementsgebouw met 3-puntssluiting.

Veiligheidssleutels met sleutelplan.

GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN: SPECIFIEKE AFWERKING

A. Inkomhal gelijkvloers en verdiepingen.

Op het gelijkvloerse niveau voor de sasdeur worden de videofoon, bel en brievenbus geïnstalleerd.

De afwerking van de inkom zal het voorwerp uitmaken van een afzonderlijk ontwerp, waarbij de decoratieve materialen vatbaar zijn voor wijzigingen, naargelang de opvatting van het geheel.

Er worden tegels voorzien op halve hoogte met spiegel.

Tegels in de hal hebben een formaat 80 x 80

B. Trappenhuis.

De muren van het trappenhuis worden meegaand opgevoegd en geschilderd.

C. Algemeen

Een zespersoonslift is in iedere trapzaal toegankelijk vanaf de kelderverdieping tot de bovenste woonverdieping.

Voor de gemene delen wordt door de architect een apart elektriciteitsplan opgemaakt. Hierbij zullen de nodige armaturen, schakelaars, detectieapparatuur, noodverlichtingen, ... voorzien worden.

De vloer van de kelder wordt uitgevoerd in polierbeton.

PRIVATIEVE DELEN: AFWERKING

A. Algemene opmerking.

De keuze van de materialen, zoals vloeren, faience, keuken, badkamerafwerking in de gemene delen wordt gedaan door de projectontwikkelaar. De personalisatie van de keuzes in de privatieven gebeurt door de koper bij een door de bouwheer aangestelde leverancier, waar alle hieronder beschreven materialen ter inzage liggen. De koper ontvangt hiertoe een schriftelijke uitnodiging. De persoonlijke keuze dient te gebeuren binnen de veertien dagen na deze kennisgeving. Gebeurt dit niet binnen de gestelde termijn, dan wordt de contractuele uitvoeringstermijn verlengd.

B. Beschrijving der privatieve delen:

Kelderverdieping

Na verkoop van een garage wordt deze met het appartement gekoppeld..

Gelijkvloers, 1^e, 2^e en 3^e 4^e verdieping

- Eenslaapkamerappartement : inkom/leefruimte met terras, keuken, berging, toilet, badkamer, slaapkamer 1.
- Tweeslaapkamerappartement : inkom, leefruimte met terras, keuken, berging, toilet, badkamer, slaapkamer 1 en 2.
- Drieslaapkamerappartement : inkom, leefruimte met terras, keuken, berging, toilet, , slaapkamer 1, 2 en 3.
- alles volgens de plannen.

C. Appartementen.

1. Vloersamenstelling.

Betonnen draagstructuur.

In situ gespoten polyurethaan als uitvulling.

Er wordt een basistegel voorzien met als handelswaarde: € 35/m² (exclusief plaatsing en btw), voorzien over de volledige oppervlakte. De vloer wordt gelijmd op de chape .

Formaat maximaal 60 x 60 niet geresectificeerd.

Plinten voorzien met handelswaarde van € 15/lm.

Op uitdrukkelijke vraag van de koper kan hiervan worden afgeweken, mits akkoord van de koper tot het betalen van de eventuele meerprijs.

2. Pleisterwerken.

Alle muren in metselwerk in de appartementen worden gepleisterd.

De plafonds worden glad afgewerkt met spuitplamuur uitgezonderd de plaatsen waar een verlaagd plafond aanwezig is voor de doorvoer van leidingen. Deze plafonds zullen afgewerkt worden met gyproc en plakwerk.

Alle ramen worden ingeplakt.

Alle vrije hoeken worden voorzien van hoekijzers.

De betonlintelen in aanraking met de buitenmuur worden geïsoleerd, om koudebruggen en condensvorming te voorkomen.

3. Muurbekleding.

A. Badkamer - doucheruimte

De wanden van de douchecel worden volledig bezet tot tegen het plafond.

Rond het bad wordt de muur afgewerkt met faïence hoogte 70 cm.

De voorziene handelswaarde bedraagt € 35/m² (exclusief plaatsing en btw).

Formaat: minimaal. 30/20 cm.

B. Toiletten.

In het toilet zijn geen muurtegels voorzien.

Wijzigingen in formaat en hoeveelheden geven aanleiding tot verrekeningen.

Decors en listellen niet inbegrepen.

4. Binnendeuren.

Vlakke standaarddeuren om te schilderen (hoogte 215 cm). Het draaiend gedeelte is voorzien overeenkomstig de architecturale plannen. De deuren worden geplaatst met inbegrip van de nodige deurbekleding en deurlijsten, te plaatsen volgens de voorschriften van de leverende firma en de plaatselijke brandweer. Het inoxkleurig deurbeslag is inbegrepen.

Tussen de inkom en de leefruimte is een securith glasdeur met omlijsting en scharnieren voorzien.

Verlaagde plafonds; er zijn verlaagde plafonds voorzien waar nodig op de leidingen weg te werken. In de berging is geen verlaagd plafond voorzien.

5. Keuken en bijhorende toestellen.

De keuken wordt geleverd en geplaatst door een gerenommeerd keukenbouwer, die door de bouwheer wordt aangesteld.

In de éénslaapkamerappartementen wordt een keuken voorzien, zoals aangegeven op het grondplan met kleine koelkast, keramische kookplaat met 4 kookplaten, spoeltafel met kraan, combi oven/microgolfoven en vaatwas. Handelswaarde 5000 euro

In de twee- en drieslaapkamerappartementen wordt een keuken voorzien, zoals aangegeven op het grondplan met koelkast, keramische kookplaat met 4 kookplaten, spoeltafel met kraan, combi oven/microgolfoven en vaatwas. Handelswaarde 8000 euro

6. Sanitaire toestellen.

Alle sanitaire toestellen zijn wit. In de badkamer één of twee in de tablet ingebouwde lavabo met lavabomeubel met spiegelkast en één mengkraan.

Een douchetub in acryl met één mengkraan en douchegarnituur (=sproeier + glijstang) met douchedeur. Volgens type appartement een bad in acryl met één mengkraan en douchegarnituur (= sproeier + glijstang).

Hangtoilet en handwas.

7. Inbouwkasten

Niet voorzien. Het op het plan getekende losse en vaste meubilair is indicatief.

8. Verwarming - warm water.

De verwarming gebeurt met een warmtepomp op het platte dak en vloerverwarming.

Vloerverwarming over het volledige appartement.

Afzonderlijke circuits per ruimte.

Er worden voldoende leidingen voorzien, zodanig dat de volgende temperaturen kunnen gehaald worden bij -10°C buitentemperatuur en 10 °C in het aanpalende appartement:

- living - keuken : ·22° C
- badkamer : ·24° C
- hall - toilet : ·18° C
- slaapkamers : ·20° C

- Er wordt een elektrische bijverwarming als bijverwarming voorzien in de badkamer.

In de badkamer is een elektrische handdoekradiator voorzien als bijverwarming.

9. Elektriciteitsinstallatie. (per vermeld lokaal)

Per appartement

- Inkom	1 LP/2R	
- Toilet	1 LP/1R	
- Leefruimte	2 LP/1R	6 stopcontacten 1 stopcontact telefoon 1 stopcontact tv 1 videofoon 1 thermostaat Internet
- Keuken	1 LP/1R	stopcontacten toestellen 2 stopcontacten
- Berging appartement	1 LP/1R	2 stopcontacten + 1 stopcontact cv
- Berging kelder	1 LP/1R	1 stopcontact
- Badkamer	1 LP/1R	1 stopcontact aan kast 1 schakelaar aan kast voor licht in luifel kast
- Slaapkamer (per slp)	1 LP/2R	3 stopcontacten 1 stopcontact telefoon 1 stopcontact tv Internet op de hoofdslaapkamer

Armatuuren niet voorzien.

Wijzigingen zijn steeds te bespreken.

De niet geïsoleerde sectionaalpoorten zijn voorzien van een afstandsbediening.

Alle natte lokalen zijn aangesloten op de verluchtungskoker met een mechanische afzuiging, volgens de EPB regelgeving.

Er is een ventilatie D voorzien. Individueel per appartement.

Ventilator zal zich in de berging bevinden.

Er zijn dus geen roosters boven de ramen voorzien.

D. Algemene opmerkingen.

1. Plannen.

Indien minieme afwijkingen zich voordoen tussen het ontwerp en de definitieve plannen, zowel in min of in meer, zullen deze beschouwd worden als aanvaardbare verschillen, die in geen geval een eis tot eender welke schadevergoeding door één van de partijen kan rechtvaardigen.

2. Lastenboek.

De werken zullen door de aannemer uitgevoerd worden met de materialen die in de beschrijving aangegeven zijn. In samenspraak met de architect behoudt de verkoper zich het recht voor het aanbrengen van wijzigingen in de keuze van de materialen (in zover deze veranderingen geen nadeel berokkenen aan de in het lastenboek voorziene kwaliteit). Dergelijke wijzigingen zullen zich trouwens in principe alleen voordoen om welbepaalde economische en commerciële redenen, zoals het verdwijnen van de markt van voorziene materialen, onverzoenbare leveringstermijnen, enz. of gevolgen van overmacht.

3. Documentatie en stalen.

Documentatie en stalen kunnen bezichtigd worden op aanvraag.

Keuze van materialen van andere dan hier beschreven, geven aanleiding tot verrekening.

4. Wijzigingen

- De wijzigingen die zouden aangebracht worden aan dit beschrijvend lastenboek en aan de plannen op aanvraag van de kopers, zullen enkel de voltooiing en de beschutting mogen betreffen met uitsluiting van de bouwwerken der draagmuren.
- Iedere koper heeft de mogelijkheid eenmalig bij de architect te gaan.
De manier van samenwerken wordt besproken.
De architect zal met de koper het plan overlopen en de eventuele wijzigingen aanpassen.
Op deze vergadering worden de onderaannemers doorgegeven en wordt besproken welke keuzes er wanneer moeten gemaakt worden.
- Alle wijzigingen dienen schriftelijk te worden medegedeeld aan de bouwheer, die ze voor uitvoering ook schriftelijk dient goed te keuren. Aan andere personen medegedeelde wijzigingen zijn niet geldig.
- Minwerken en minwaarden worden niet verrekend.
- Alle wijzigingen dienen op voorhand betaald te worden, alvorens één en ander wordt uitgevoerd.
- Door het feit een wijziging aan te brengen, ziet de koper af van zijn opleveringsdatum.

5. Werken uitgevoerd door derden lastens de koper, of door de koper zelf. Het is de koper niet toegelaten werken van om het even welke aard voor de voorlopige oplevering van het gebouw zelf of door derden te laten uitvoeren.

Indien er werken worden uitgevoerd aan de appartementen na oplevering, zal alle materiaal aangeleverd worden via een bouwlift buiten het gebouw.

6. Erelonen.

Het ereloon van architect en ingenieur is inbegrepen in de verkoopprijs.

7. Nutsvoorzieningen, aansluitingen en tellers.

Alle nutsvoorzieningen, aansluitingen, uitgezonderd telefoon en tv worden aangevraagd door de promotor en worden tegen kostprijs doorgerekend aan de koper.

Rioleringen:

- De algemene aansluitingskosten voor een rioolaansluiting zijn ten laste van de koper.
- Alle andere taxaties, abonnementen, vergoedingen, ... zijn ten laste van de kopers.

Elektriciteit:

- De algemene aansluitingskosten (inclusief eventuele cabine) en keuringen zijn ten laste van de koper.
- Extra privaatieve voorzieningen zullen deel uitmaken van een afzonderlijke studie en verrekening.
- Alle kosten zoals aansluiting abonnementsgelden voor huur, vast recht, verbruik, ... zijn ten laste van de kopers. Voor en na de oplevering.

Water – gas:

- De algemene aansluitkosten voor het binnenbrengen van de voedingsleiding en de hoofdteller en de keuringen zijn ten laste van de koper.
- Vanaf de voorlopige oplevering van ieder privaatief deel zal de tellerstand tegensprekelijk worden opgenomen. Vanaf deze datum tot wanneer de beheerder aangesteld is, zal het verbruik door de bouwheer aan de kopers worden aangerekend.

Telefoon - tv-distributie:

- De aansluiting zelf op het telefoonnet en het tv-distributienet, alsmede de hiermee gepaard gaande kosten, zijn ten laste van de koper.

8. Oplevering.

Het geheel is op te leveren, bezemschoon, met verwijdering van alle grof puin en afval.

Bij het overhandigen van de sleutel wordt een tegensprekelijk proces verbaal voor oplevering opgesteld.

Voor het overhandigen van de sleutels zal de koper het saldo hebben betaald.

Door het betrekken van het appartement aanvaardt de koper een stilzwijgende overname.

Om uw veiligheid te garanderen is het niet toegestaan de werf te betreden tijdens de werken.

9. Zettingen.

Zettingen van het gebouw: de krimp- en zettingsbarsten zijn normale zettingen, veroorzaakt door het gebouw. Het gaat hier om verschijnselen inherent aan de natuur van het gebouw.

10. Afwerking.

Het schildervlak maken van de muren en plafonds is te voorzien bij de schilder- of behangwerken. Schilder- en behangwerken, gordijnen, meubilering en andere afwerking zijn ten laste van de koper.

Voor akkoord,

Voor akkoord,

De koper

De verkoper