

LASTENBOEK

Residentie “De Brugse Poort”

**Bruggestraat 187
MENEN**

MEKO thv
Gerststraat 16
8530 Harelbeke

gemeenschappelijke en privatieve delen

Koper(s)

LASTENBOEK

A. RUWBOUW

1. GROND – EN FUNDERINGSWERKEN

De funderingen worden uitgevoerd in beton, voorzien van de nodige wapening zodat de stabiliteit van het gebouw gewaarborgd is, rekening houdend met de draagkracht van de grond. Dit alles volgens de voorschriften van de stabiliteitsstudie en de EPB-studie.

2. METSELWERKEN

Deze worden uitgevoerd volgens de regels van de kunst en volgens de afmetingen en de vorm aangeduid op de plannen

- opgaand metselwerk in baksteen type snelbouwstenen, of silicaatsteen of beton en dit volgens de richtlijnen van de architect
- binnenmuren deels in baksteen, mogelijk deels in massieve gipsblokken (niet dragende muren)
- de gevels in gevelsteen, crepi, natuursteen en/of architectonisch beton (kleur en vorm te bepalen door architect)

VOEGWERKEN

De gevelstenen worden gevoegd na de uitvoering van het metselwerk met een cementvoeg volgens staal voor te leggen aan de architect. Indien er gemetst wordt in dunbedmortel zijn er geen voegwerken.

ARCHITECTONISCH BETON

Worden in architectonisch beton uitgevoerd :de elementen die als dusdanig vermeld zijn op de plannen ; materiaal, kleur en textuur te bepalen door de architect.

VOEGWERK RONDONOM DE RAMEN

Tussen de ramen en de gevel worden alle voegen afgewerkt met elastisch voegwerk.

3. GEWAPEND BETON

De werken in gewapend beton en in geprefabriceerd beton zullen uitgevoerd worden overeenkomstig de plannen, lastenboeken en meetstaat opgemaakt door de stabiliteitsingenieur.

4. RIOLERINGEN

De rioleringen moeten beantwoorden aan de voorschriften en de reglementen van het gemeentebestuur..

Rioleringsleidingen en alle hulpstukken worden uitgevoerd in kunststof (PVC), Benor gekeurd.

5. DAKWERKEN

De platte daken zullen uitgevoerd worden in EPDM of asfalt. Onder de dakdichting zal een isolatie van minstens 8 cm geplaatst worden, daaronder een damp scherm en dit op het hellingsbeton van minimum 5 cm met de noodzakelijke helling om aan de wettelijke normen te voldoen. De gewelven zullen uitgevoerd worden volgens de studie van de Ingenieur. Onderaan aan de binnenzijde is er spuitplamuur aan het plafond.

De hellende daken worden bedekt met dakpannen, vorm, grootte en kleur te kiezen door de architect.

6. DAKGOTEN EN REGENAFVOEREN

De dakgoten en regenafvoerpijpen worden uitgevoerd in zink, geberit of kunststof (PVC)

7. GELUIDSISOLATIE VLOEREN

De vloeropbouw is als volgt:

- betongewelven of predallen als vloerplaat
- een isolerende uitvulling
- ondervloerisolatie die zowel thermisch als geluidsisolerend functioneert. De isolatielaag wordt opgetrokken langs de muren om contact tussen chape en ruwbouwconstructie te vermijden
- zwevende chape van ongeveer 5cm

8. THERMISCHE ISOLATIE

In de spouwmuren wordt minstens 8 cm harde polyurethaan schuimplaat aangebracht, of een ander materiaal die minimaal dezelfde waarden aflevert.

9. DAKISOLATIE

Zoals vermeld onder punt 5. is er een drukvaste isolatieplaat voorzien van minstens 8 cm voor platte daken. Bij hellende daken wordt minstens 18 cm rots- of glaswoldeken voorzien.

10. VOCHTISOLATIE

Elke opgaande muur in metselwerk in aanraking met de grond wordt voorzien van waterbestendige DPC, EPDM of roofing.

11. PLEISTERWERKEN

Alle muren worden behangklaar afgeleverd. De binnenbepleisteringen in de privatieve delen zijn volgens de normale afwerkingsgraad. Dit betekent dat het oppervlak per 4 m² maximum 4 onregelmatigheden mag vertonen (plaatselijk onregelmatig gepolijste zones van maximum 0,5 dm², spaanstrepen, zandkorrels).

De dimensionale toleranties en de beoordeling van het uitzicht van binnenbepleisteringen hangen af van de belichting van het oppervlak.

Bij bepleisteringen die afgewerkt worden met een verflaag, hangt het eindresultaat in grote mate af van de voorbereidende werken van de schilder. Aangezien een aantal oppervlaktegebreken toegelaten zijn, zal de schilder genoodzaakt zijn om voorbereidende werken uit te voeren teneinde een verzorgd oppervlakte-uitzicht te bekomen dat beantwoordt aan de eisen (zie WTCB).

De opdrachtgever dient vóór de aanvang van de pleisterwerken na te gaan of de uitvoeringstoleranties op de ondergrond gerespecteerd werden. De beoordeling van het uitzicht van de pleisterwerken moet plaatsvinden vóór de aanbrenging van eventuele afwerkingen, onder natuurlijke belichting, met het blote oog en vanop een afstand van 2 m. Een beoordeling bij scherend licht of tegenlicht is dan ook uit den boze. De plafonds en betonwanden worden bezet met spuitplamuur. Wanden in gipsblokken worden gelisseerd. Wanden in metselwerk worden bepleisterd.

De kelderverdieping wordt niet bepleisterd

12. BUITENSCHRIJNWERK

Alle ramen zijn vervaardigd uit PVC met thermische onderbreking en voldoen aan de technische specificaties. Kleur van de ramen wordt bepaald door de architect. Binnen –en buitenkant van de profielen hebben dezelfde kleur.

13. BEGLAZING

Alle buitenramen zijn voorzien van een klare, isolerende dubbele beglazing met een K-waarde van minimaal 1,1 te voldoen aan EPB-normen.

14. LIFT

De lift is conform aan de Europese richtlijn en is afgewerkt met spiegels, met een vaste of mobiele telefoonaansluiting, handgreep en bedieningspaneel.

15. VENTILATIE

De appartementen worden mechanisch geventileerd via een gecentraliseerd luchtafvoersysteem bestaande uit een dakventilator, of een individueel systeem aangesloten op een kanalsysteem in de sanitairen (wc en badkamer), keuken en berging. Er wordt geen afvoer voorzien voor de droogkast. De droogkasten moeten dus zelfcondenserend zijn.

B. GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

AANGEWENDE MATERIALEN EN VOORZIENINGEN

1. Bevloeringen

In de trapzalen zal de vloer in keramische tegels, gebrande graniet of gelijkwaardig zijn en voorzien zijn van tegelplinten en dit volgens de keuze van de architect. De trappen zullen in afgewerkte betonsledes voorzien zijn. Mochten de trappen te veel beschadigd zijn, worden deze afgewerkt met een keramische tegel, maar nooit voorzien van plinten. Indien er gepolierde beton voorzien is in de gemene delen wordt deze niet afgewerkt.

2. Schrijnwerken

Beglaasde inkomdeur met deurgreep en deuropomp voor het zelf sluiten. Automatische deur tussen publieke inkom en trapzaal : beglaasde deur die kan geopend worden met de sleutel van ieder appartement, met de automatische deuropener en voorzien van een deuropomp voor het automatisch sluiten.

3. Elektriciteit

Een moderne opvatting van de ganse gemeenschappelijke verlichtingsinstallatie zal aangewend worden.

4. Videofoon, belinstallatie en brievenbussen

In elk appartement is een videofoon geplaatst die in verbinding staat met de publieke inkomhall.

Deze videofoon is tevens van een automatische deuropener voorzien, die toelaat vanuit het appartement de inkomdeur beneden te openen.

Elke inkomdeur van het appartement is bovendien nog voorzien van een gewone belknop.

De brievenbussen bevinden zich in de inkom.

5. Schilderwerken

Alle gemeenschappelijke delen, behalve de kelderverdieping, worden afgewerkt . De schilderwerken in de privatieve delen zijn ten laste van de kopers.

6. Brandveiligheid

Het gebouw voldoet aan de Belgische normen inzake brandveiligheid.

Alle door de wet voorgeschreven voorzieningen met betrekking tot brandvrije deuren, opengaande rookkoepels, noodverlichting, brandhaspels en brandblussers zullen geplaatst worden en dit op aanwijzen van de brandweer.

C. PRIVATE GEDEELTEN

1. Bevloering

Doorbakken keramische tegels in de badkamer, keuken, hall, living, WC en slaapkamers.

Type en kleur kunnen gekozen worden uit stalen die bij de leverancier ter beschikking zijn

Handelswaarde **30,00 €/m²(incl.Btw)**

Plinten worden voorzien tegen de muren.

Handelswaarde **7,50 €/lm(incl.Btw)**

Keuken : Tussen bovenkasten en het werkblad worden wandtegels geplaatst. Type en kleur kunnen gekozen worden uit de stalen die bij de leverancier ter beschikking zijn

Handelswaarde **25,00 €/m²(incl.Btw)**

Badkamer : Rondom de badkuip of de douche, worden de muren tot de hoogte van circa 2 meter bezet met wandtegels. De badkuip wordt uitbekleed. Type en kleur kunnen gekozen worden uit stalen die bij de leverancier ter beschikking zijn.

Handelswaarde **30,00 €/m²(incl.Btw)**

Terrassen worden afgewerkt in Bankirai of gelijkwaardig, of tegels of klinkers of architectonisch beton, keuze te bepalen door architect.

Bij de oplevering zal de vloer een eerste maal gereinigd zijn met cementsluiser. Op dat moment krijgen de kopers een reinigingspakket om de vloer verder te kunnen behandelen.

2. Schrijnwerken

De ramen worden vervaardigd uit PVC, voorzien van dubbele beglazing. Raamomlijstingen worden in hout uitgevoerd of ingepleisterd.

De raamtabletten met een standaard handelswaarde **van 230,00€/m²** zijn in natuursteen (type mocca crème). Er worden geen raamtabletten aan de schuiframen voorzien, er wordt wel M.D.F voorzien.

Binnen- en voordeuren, type schilderdeuren, voorzien van slot en deurgreep, met een deuromlijsting van M.D.F.

De inkomdeur van het appartement is een beschilderbare, brandwerende deur met RF 1/2uur en voorzien met een cilinderslot in combinatie met het slot van de inkomdeur van de residentie en dit volgens sleutelplan.

De inkomdeur van de appartementen wordt enkel aan de buitenzijde geschilderd conform de totaalafwerking van de gemeenschappelijke delen.

3. Keukeninrichting

Standaard zijn inbegrepen : boven en onderkasten met deuren, de deurpanelen en kasten zijn uitgevoerd in formica of melamine.

Volgende toestellen zijn voorzien

- inox spoeltafel met druiplak (1 + ½)
- een verchromde ééngreepmengkraan met mobiele hals
- huishoudtoestellen type Beko of gelijkwaardig :
 - vitro-ceramische kookplaat
 - oven
 - dampkap
 - koelkast met diepvriesvak

Er is eveneens een aan- en afvoerleiding voorzien voor het plaatsen van een vaatwasmachine.

De keukeninrichting is aangepast aan de indeling van elk appartement en wordt uitgevoerd volgens het detailplan opgemaakt door de keukenleverancier.

De keuken heeft een handelswaarde van 4.500euro, incl.BTW (kasten en toestellen samen), bij een verkoopprijs appartement tot 160.000euro zonder kosten.

De keuken heeft een handelswaarde van 6.000euro, incl BTW (kasten en toestellen samen), bij een verkoopprijs appartement hoger dan 160.000euro zonder kosten.

Alle andere afbeeldingen van de keuken zijn enkel indicatief en niet contractueel bindend. Enkel het detailplan van elk type appartement is contractueel bindend en de keukenuitvoering volgens dit detailplan is in de prijs inbegrepen.

Op verzoek van de koper kan dit standaardplan worden aangepast aan individuele wensen, hierbij zal een verrekening in min of meer worden opgemaakt.

3. Elektrische installatie

De lichtpunten en stopcontacten worden uitgevoerd volgens de aanduidingen en het detailplan van de elektriciteit. De inrichting voldoet aan het technische reglement en de voorschriften van de dienstleverende maatschappij.

De installatie omhelst ondermeer de distributieleiding en de armaturen voor de gemeenschappelijke delen. Lichtpunten in traphal zijn met minuterie.

De individuele automatische zekeringen van private leidingen bevinden zich in het appartement. De installatie omvat geen luchters, spots of plafonniers in de private delen.

Een plan met de plaatsing van de elektrische delen wordt aan iedere koper ter goedkeuring voorgelegd.

Metingstaat van de elektriciteit:

- | | |
|----------|------------------|
| * living | 6 stopcontacten |
| | 2 lichtpunten |
| | 1 TV-aansluiting |

		1 videofoon met deuropener (of in Hall)
		1 telefoonleiding
		thermostaat op netstroom of op batterijen
*	keuken	4 stopcontacten boven het werkblad
		1 aansluiting voor kookplaat
		1 voor dampkap
		1 aansluiting voor vaatwas
		1 aansluiting voor koelkast
		1 aansluiting voor oven
		1 centraal lichtpunt
*	slaapkamers	1 centraal lichtpunt
		2 stopcontacten
		1 tv-aansluiting met stopcontact op hoogte (in één slaapkamer)
*	badkamer	1 lichtpunt
		1 stopcontact
		1 lichtpunt boven spiegel
*	hall	1 lichtpunt
*	toilet	1 centraal lichtpunt
*	berging	1 centraal lichtpunt
		zekeringkast
		1 dubbel stopcontact voor wasmachine
		1 dubbel stopcontact voor mogelijke plaatsing aftakdoos distributie

4. De individuele centrale verwarming (radiatoren of vloerverwarming wordt door de bouwheer bepaald)

De installatie is strikt individueel per appartement met een condenserende wandketel op aardgas die tegelijkertijd de verwarming en de productie van warm water verzorgt. Het vermogen van de ketel is aangepast aan het volume van de woning. De wandketel is voorzien van alle accessoires zoals thermostaat, aquastaat en alle veiligheidsvoorzieningen, hij beantwoordt aan de Belgische normen.

De warmteregeling gebeurt automatisch door een thermostaat voorzien in de living.

De radiatoren zijn plaatstaalradiatoren en zijn voorzien van een purgeerkraantje. De volgende temperaturen worden gewaarborgd bij een temperatuur van -10°C

* living	22°C
*slaapkamers	16°C
*keuken	20°C
*badkamer	24°C

5. Sanitaire installatie (Sax)

De sanitaire installatie wordt uitgevoerd volgens de normen van de in voege zijnde reglementering. De aanvoerleidingen worden uitgevoerd in PVC, VPE of in WICU koper, de afvoerleidingen in kunststof.

De sanitaire toestellen zijn deze die vermeld zijn op de plannen.

Alle apparaten zijn voorzien in witte uitvoering, van de eerste kwaliteit en van een esthetische keuze.

BADKAMER

Een ingebouwde badkuip in wit acryl, voorzien van een verchroomde eengreepmengkraan met mobiele handdouche. Waar de badkamer onvoldoende groot is, wordt een douche met douchedeur voorzien.
Inbouw lavabo in witte uitvoering, inbegrepen verchroomde eengreepmengkraan en een afsluitkraan. De lavabo is ingewerkt in een meubel met onderkast en spiegel.

WC

Een stand toilet in wit porcelein, met een doorspoelbak met spaarknop, witte zitting, verchroomde afsluitkraan.
Een handwasbakje in wit porcelein, inbegrepen een koudwaterkraan, verchroomde afsluitkraan.

D. OPMERKINGEN

1. Wijzigingen van gebruikte materialen

De promotor behoudt zich het recht voor detailaanduidingen van huidig lastenboek of de keuze van de materialen te wijzigen indien deze zouden nodig geacht worden door de architect of voorgesteld worden door de bevoegde overheid of om welbepaalde economische of commerciële redenen zoals de verdwijning op de markt van welbepaalde materialen of procédés of door leveringstermijnen onverenigbaar met de normale gang van werken...

Alle materialen dienen echter van eerste keuze te blijven en te beschikken over dezelfde kenmerken om het gebouw als een stevig en esthetisch geheel af te leveren.

2. Lastenboek

Dit lastenboek verduidelijkt en vervolledigt de aanduidingen op de plannen, dus bij twijfel of tegenstrijdigheid primeert de beschrijving van dit lastenboek.

3. Erelonen van de architect, de ingenieur en de veiligheidscoördinator

Deze zijn begrepen in de verkoopprijs en behelzen de verplichtingen die normaler wijze eigen zijn aan zijn beroep met uitzondering van interieurwerken en wijzigingen aan de plannen aangevraagd door de kopers.

4. Werken uitgevoerd door derden

Het is de koper niet toegelaten werken van om het even welke aard door derden te laten uitvoeren zonder toestemming van de promotor.

5. Plannen

De erelonen van de architect en de studiebureaus zijn inbegrepen in de verkoopprijs.

De plannen kunnen door de koper gewijzigd worden in samenspraak met de aannemer en de architect voor zoverre dit technisch mogelijk is.

Eventuele meerprijzen worden verrekend.

Tijdens de werkzaamheden wordt controle der werken door de architect gewaarborgd.

6. Wijzigingen in de uitvoering gevraagd door de koper

De wijzigingen die aan de onderhavige technische omschrijving of aan de binnen indeling van de woningen, op aanvraag van de kopers, zouden worden aangebracht, zullen enkel en alleen de afwerking en de scheidingswanden betreffen, met uitsluiting van de ruwbouw, de dragende muren, de gevels en de dakbedekking. Deze wijzigingen dienen door de kopers bijtijds te worden aangevraagd zodat zij het vastgestelde werkschema niet verstoren.

De koper die wijzigingen verlangt aan te brengen zal aan de bouwheer schriftelijk de opdracht geven de wijziging in werk of levering voor zijn rekening uit te voeren, aan de vooraf overeengekomen prijs of in regie. Dergelijke wijzigingen gebeuren steeds in overleg met de architect. Alle supplementaire werken, op schriftelijk bevel van de koper uitgevoerd, worden op het debet van zijn rekening ingeschreven. Vanzelfsprekend wordt de opleveringstermijn verlengd met de termijn nodig voor de uitvoering van deze meerwerken of wijzigingen.

Ingeval de koper belangrijke wijzigingen aanbrengt in de indeling van de woning, een keuze van materialen doet die sterk afwijkt van het voorziene of een ingrijpende verandering in de wijze van afwerken veroorzaakt, is de uitvoeringstermijn niet meer gegarandeerd.

De ontwikkelaar of verkoper is en blijft uitsluitend aansprakelijk inzake de naleving van de EPB-normering indien aan de goedgekeurde bouwplannen, geen wijzigingen worden aangebracht op vraag van de kopers gedurende de bouwfase. Ingeval van wijziging aan de goedgekeurde bouwplannen gedurende de bouwfase, wordt de koper uitsluitend aansprakelijk m.b.t. EPB-normering en is de ontwikkelaar/verkoper ontslagen betreffende enige aansprakelijkheid hieromtrent.

Het staat de bouwheer steeds vrij de door de koper gevraagde wijzigingen te aanvaarden of te weigeren. De bouwheer behoudt zich het recht voor detailwijzigingen aan onderhavige technische beschrijving aan te brengen of bepaalde materialen en voorzieningen te vervangen door gelijkaardige.

Voor de voorlopige oplevering is het de koper niet toegelaten werken uit te (laten) voeren. Doet hij dit wel, dan gaat de voorlopige oplevering onmiddellijk in. De kosten van architect, ingenieur, veiligheidscoördinator, enz, voor het aanpassen van plannen is ten laste van de koper.

De koper kan geen enkele wijziging aan de gemeenschappelijke delen vragen. De verkoper houdt zich het recht voor wijzigingen aan de gemeenschappelijke delen door te voeren indien dit nodig blijkt uit redenen van esthetische, technische, wettelijke of ethische of economische aard.

Deze wijzigingen kunnen geen aanleiding geven tot verrekening.

De koper mag slechts wijzigingen vragen voor privé-gedeelten die hij koopt. De architect zal beslissen over de mogelijkheid van de uitvoering ervan.

Om geldig te zijn moeten de mededelingen over de uitvoering van de werken tussen de aannemer en de koper schriftelijk worden gedaan. De aannemer kan evenwel met alle andere rechtsmiddelen het bewijs leveren van de wijzigingen gevraagd door de koper. Zij mogen geen vertraging voor de bouwwerken van de andere eigenaars meebrengen. De koper alleen is verantwoordelijk voor de door hem gevraagde of aangebrachte wijzigingen.

Bij aanvraag van niet uitvoering van werken wordt 70% van de handelswaarde van het toestel of materiaal en 70% van de kostprijs voor levering en plaatsing in min verrekend.

Kopers mogen budgetten voor de afzonderlijke loten (bijvoorbeeld: keuken/ vloeren /sanitair/deuren/...) niet verschuiven.

7. Private aansluitingen

De private aansluitingen op de nutsvoorzieningen zoals water, elektriciteit, aardgas, de aansluiting op de riolering, TV distributie, internet en telefoon, alsook het plaatsen en openen van de tellers op naam van de individuele kopers worden aangevraagd door de aannemer op naam van de koper en aan de koper gefactureerd.

8. Aansprakelijkheid

De promotor en de architect kunnen niet aansprakelijk gesteld worden inzake betaling van schade en (of) herstelvergoeding indien door het vroegtijdig aanbrengen van behang en schilderwerken door de koper, deze beschadigd wordt o.a. door uitslag van bouwvocht, uitslag van pleisterwerk, waterschade, enz... Zo ook voor schade te wijten aan kleine zetting of scheurvorming indien de bekleding niet bestaat uit voldoende elastische materialen. Zolang de gemene delen nog niet volledig afgewerkt zijn geschiedt het bewonen van het appartement op eigen verantwoordelijkheid van de koper.

Kleine afwijkingen in min of meer – tot 1/20 – tussen de afmetingen aangeduid op het plan en de uitvoering zijn altijd mogelijk en vormen geen grond tot het vorderen van een schadevergoeding in hoofde van de koper, of een meerprijs in hoofde van de verkoper.

9. Private prestaties

Tenzij uitdrukkelijk vermeld en overeengekomen, zijn volgende prestaties niet inbegrepen in de verkoopprijs (deze opsomming is niet limitatief) : alle decoratie-

en schilderwerken in de privatieve, verlichtingsarmaturen in de privatieve, de telefooninstallaties, de zonnewering, het vaststaande of niet vaststaande meubilair, (ook deze die illustratief getekend zijn op de architectuur- en of verkoopsplannen), de kosten en erelonen akte, het aandeel in de basisakte, BTW, registratierechten, de bouwtaxen en alle prestaties die niet uitdrukkelijk in het lastenboek vermeld staan.

10. Waarborg

De 10-jarige waarborg volgens de wettelijke officiële voorschriften, is van toepassing en begint te lopen vanaf de voorlopige oplevering van het privaatief.

11. Voorverwarming van het gebouw

De kosten voor de voorverwarming van het gebouw gedurende de bouwwerken of gedurende de tijd die nodig geacht wordt door de projectontwikkelaar en/of ontwerper, vallen ten laste van de koper.

12. Zetting van het gebouw

De krimp- en zettingbarsten veroorzaakt door de normale zetting van het gebouw vormen enerzijds geen reden tot het uitstellen van betalingen, en anderzijds kunnen zij niet van aard zijn om de verantwoordelijkheid van de projectontwikkelaar, de ontwerper of de aannemer gaande te maken. Het gaat hier immers om verschijnselen inherent aan de aard van het gebouw.

13. Oplevering

Het privaatief deel zal volledig bezemschoon gereinigd worden voor oplevering, het grondig kuisen van ramen, vloeren, sanitaire toestellen, keuken,.... is ten laste van de kopers.

14. Opmerkingen

Alle foto's en afmetingen op plannen die in dit verkoopslastenboek voorkomen, hebben geen bindende waarde. Enkel de uitgeschreven tekst geldt als contract en in geval van tegenstrijdigheid primeert de beschrijving van dit verkoopslastenboek op het verkoopsplan, zo ook de keukeninrichting, badkamerinrichting en ingemaakte kasten.

De verkoopprijzen zijn vast en definitief en niet herzienbaar

1. Voor de koper

2. Voor de verkoper