

LASTENBOEK



RESIDENTIE SEQUOIA



Ligging : Sportstraat/Kerkstraat te Merelbeke

Bouwheer: Defrabo bvba
Holstraat 32
8790 Waregem

Architect: Wielfaert Architecten bvba
Nokerseweg 9
8790 Waregem
056/60.36.86

Verkoop: Immo Francis De Meester
Kortrijkstraat 1 bus 1
9800 Deinze
09/380.11.10
deinze@demeester.be
www.demeester.be

1 ALGEMEEN

1.1 Beschrijving van het gebouw

“Residentie Sequoia” is gelegen in Merelbeke en bestaat uit 48 residentiële appartementen en 1 handelsruimte.

Blok A	Blok B	Blok C
11 gelijkvloerse appartementen + 1 Handelsruimte	3 gelijkvloerse appartementen	1 Gelijkvloers appartement
12 appartementen op 1 ^{ste} verdieping	4 appartementen op 1 ^{ste} verdieping	1 appartement op 1 ^{ste} verdieping
12 appartementen op 2 ^{de} verdieping	3 appartementen op 2 ^{de} verdieping	1 appartement op 2 ^{de} verdieping

1.2 Veiligheid en Privacy

Ieder appartement beschikt over een videofooninstallatie met controlescherm. Het gebouw is geconcipieerd volgens de geldende voorschriften inzake brandveiligheid. De uitvoering van de bouwwerken gebeurt conform de wetten betreffende de veiligheid op tijdelijke en mobiele bouwplaatsen. Tevens zal er met een sleutelplan gewerkt worden waardoor bewoners slechts 1 sleutel dienen te gebruiken om alle deuren te openen.

1.3 Prijschommelingen van lonen en materialen tijdens de werken

De verkoopprijzen zijn vast en definitief en er zal geen verhoging toegepast worden voortvloeiend uit de schommelingen van lonen en materialen.

1.4 Materialen en architectuur

De moderne architectuur en de gebruikte kwaliteitsmaterialen accentueren het gebouw.

De thermische en akoestische isolatie van de constructie en de technische installaties in het gebouw voldoen aan de vigerende EPB reglementering en eisen anno 2021.

2 Ruwbouw

2.1.1 Afbraak en grondwerken

De grondwerken bevatten de uitgravingen - en aanvullingswerken volgens de afmetingen en aanduidingen op de architectuurplannen voor het uitvoeren van de funderingen en rioleringselementen.

Funderingen en rioleringen

- De funderingen worden uitgevoerd tot op vaste draagkrachtige grond op basis van de uitgevoerde grondsondering en stabiliteitsstudie opgemaakt door een gespecialiseerd studie bureau.
- Er zijn parkeerplaatsen, bergingen en fietsenbergingen voorzien in de kelderverdieping -1.
- Over de volledige omtrek van het gebouw wordt onder de fundering een aarding lus geplaatst.
- De rioleringsbuizen zijn uitgevoerd in dikwandige PVC-buizen (Benor gekeurd) en dit voor alle afvoeren zoals aangeduid op het plan. De diameter van deze buizen wordt bepaald in functie van hun bestemming. De buizen worden aangesloten op de straatriolering. Tevens is er een regenwaterput voorzien waarop dienstkranen worden aangesloten die te gebruiken zijn voor het onderhoud van de gemene delen van het gebouw.
- De nodige putten worden uitgevoerd zoals aangeduid op het plan van de architect.

2.1.2 Metselwerk

- De buitenmuren zijn samengesteld uit:
 - Een dragende binnenmuur-buitenmuur (prefab beton, kalkzandsteen of snelbouwsteen, dikte volgt uit plan architect of stabiliteitsstudie opgemaakt door een gespecialiseerd bureau).
 - Spouwisolatie dikte 12 cm, onder voorbehoud definitieve studie energieprestatierichtlijn.
 - Luchtspouw van 3 cm als bijkomende thermische en akoestische isolatie.
 - Gevelmetselwerk.
- De binnenmuren worden voorzien in kalkzandsteen of snelbouwsteen met dikte volgens aanduidingen op het plan.
- De gladde prédallen of gewelven (gewapend of voorgespannen) zijn uitgevoerd in beton, te plaatsen volgens de instructies van de fabrikant. De vloeren worden uitgevoerd in gewapend beton met behulp van welfsels (gewapend of voorgespannen) of breedvloerplaten.
- Waar nodig (scheidingsmuur met buur) is er voldoende akoestische muurisolatie voorzien.
Om het akoestisch comfort te verhogen worden de lift- en trapkernen structureel gescheiden van de appartementen.

2.1.3 Dakwerken

- Platte daken / Dakopbouw
 - Dakconstructie wordt uitgevoerd met prédallen of gewelven (gewapend of voorgespannen), daarop een hellingsbeton + dampscherm. Alle nodige belastingen worden in acht genomen opdat de dakconstructie voldoende bestand zou zijn tegen alle normale belasting van wind, sneeuw en dergelijke
- Platte daken / Thermische isolatie
 - De isolatie wordt gegarandeerd door 16 cm PUR, onder voorbehoud definitieve studie EPB.
- Platte daken / dakbedekking
 - De dakbedekking wordt uitgevoerd in roofing of EPDM.
- Dakranden en kroonlijsten
 - Dakranden in aluminium te voorzien.
- Dakwaterafvoer
 - Er zullen geen afleiders zichtbaar zijn op de gevel. De afleiders worden weggewerkt in de kokers of in de spouw.

2.1.4 Buitenschrijnwerk – Gevelsluiting

- Het buitenschrijnwerk is uitgevoerd in aluminium – kleur volgens keuze architect
- Alle ramen worden uitgevoerd met dubbel isolerende beglazing (K-waarde 1,1 W/m²K).
- Er worden geen binnenkassamenten uitgevoerd (cfr. Alle ramen en deuren worden uitgepleisterd).
- Screens:
 - Blok A: Alle ramen op de 2^e verdieping aan de kant v/d gemeenschappelijke tuin worden voorzien van screens
 - Blok B: Geen screens voorzien in basis
 - Blok C: Geen screens voorzien in basis
- De naden tussen het buitenschrijnwerk en de façadestenen worden opgespoten met een elastisch voegwerk.

2.2 Binnenafwerking

2.2.1 Binnenpleisterwerken

- Alle muren worden machinaal gepleisterd, met uitzondering van de keldermuren.
- De plafonds worden voorzien in spuitplamuur of dikpleister.
- Alle noodzakelijke voorbereidingen om het appartement schilderklaar te zetten zijn ten laste van de klant: schilderwerken in de privatieve delen zijn ook ten laste van de klant.
- Alle raamopeningen worden uitgepleisterd links, boven en rechts (cfr. Er worden geen binnenkassamenten voorzien).
- De keldermuren worden meegaand gevoegd en bijgevolg niet gepleisterd of geschilderd.

2.2.2 Dek- en Bedrijfsvloeren

De vloeropbouw wordt aangepast in functie van de noodzaak thermische isolatie.

Om het akoestisch comfort te verhogen wordt onder de chape een akoestische mat voorzien.

2.2.3 Binnenvloerafwerkingen

Gemeenschappelijk

De vloer in de gemeenschappelijke delen is uitgevoerd in keramische tegels, met ingewerkt vloermatkader t.h.v. de inkomdeuren. De inkomhallen worden geschilderd en decoratief ingericht.

De videofonie wordt geïntegreerd in de brievenbussen. De brievenbussen zijn conform de wettelijke afmetingen van de post.

Privatief

- In alle droge ruimtes is de parketvloer voorzien met een handelswaarde van 60 €/m² (excl. btw), afgewerkt met schilderplinten. In de natte delen (badkamer, keuken, berging en toilet) is er een keramische tegel voorzien met handelswaarde van 35 EUR/m² (excl. BTW), afgewerkt met bijhorende keramische plinten. De vloer wordt voorzien in een klassiek legpatroon (vierkant/recht) 60x60 wit of grijs gevoegd; dus zonder bepaalde motieven of andere specifieke legvormen.
- De vloertegels worden steeds verlijmd op de chape.
- De nodige uitzettingsvoegen worden voorzien.

2.2.4 Binnendeuren en –ramen

Gemeenschappelijk

De inkomdeuren van de appartementen zijn 211 cm hoog en zijn brandvertragende deuren (Rf 30'), van het type schilderdeuren, voorzien van dichtingsrubber in het deurkassament om het akoestisch comfort te verhogen en een valdorpel onderaan de deur. De deuren worden voorzien van verborgen scharnieren.

Privatief

De binnendeuren zijn 211 centimeter hoog en zijn voorzien van een multiplex kassament en rechte MDF omlijsting. Deze schilderdeuren zijn vlakke tubespaan deuren en voorzien van een deurklink en scharnieren in inox.

2.2.5 Binnentrappen en leuning

Gemeenschappelijk

In de gemeenschappelijke trappenhal zullen de trappen en overlopen betegeld worden (uitgezonderd de trap naar de kelder). De trapleuningen worden uitgevoerd in aluminium of gelakt staal. Er worden brandblusapparaten/brandhaspels geplaatst conform de brandweervoorschriften.

2.2.6 Liften

Alle persoonsliften in beide gebouwen zijn voorzien voor 6 personen en uiteraard makkelijk toegankelijk voor rolstoelpatiënten. De liftvloer wordt voorzien van dezelfde bevloering als de gemeenschappelijke delen.

2.2.7 Vast binnen meubilair

De handelswaarde voor de keuken bedraagt:

1 slaapkamer appartementen : 10.000 EUR excl. btw.

2 slaapkamer appartementen : 12.500 EUR excl. btw.

3 & 4 slaapkamer appartementen : 15.000 EUR excl. btw.



Het leveren en plaatsen van keukenmeubilair met standaard elektrische apparaten is voorzien met volgende karakteristieken:

- Spoelbak: RVS1.5 met geribbeld afdruiplak
 - Kraanwerk: éénhendel mengkraan, verchroomd.
 - Dampkap: recirculatie dampkap
 - Oven: combi oven
 - Frigo: integreerbare koeler 154l/88cm
 - Kookplaat: inductie kookplaat 60 cm
 - Vaatwasmachine
- Er wordt geen gasleiding voorzien naar de keuken; een elektrische voeding voor het fornuis is wel voorzien.
 - Bovenstaande foto's zijn indicatief, de inrichting en uitrusting van elke keuken varieert in functie van het type appartement, deze kan door de klant uiteraard in overleg met de keukenbouwer vrij gewijzigd worden.

2.2.8 Tablet- en wandbekleding

- Per badkamer worden wandtegels geplaatst t.h.v. bad en/of douche (10 m²); de voorziene handelswaarde is 35,00 EUR/m² (excl. BTW).

2.3 Technieken – Sanitair, Verwarming, Ventilatie & Brandpreventie

Sanitair

- De sanitaire installatie wordt berekend en uitgevoerd conform de Belgische norm.
- De toevoerleidingen zijn uitgevoerd in kunststof VPE-alu volgens systeem met hoofdleidingen (klassiek), incl. aansluiting op teller, servieskranen (behalve op uitgietsbakken), afsluitkranen en terugslagkleppen.
- De afvoerleidingen zijn uitgevoerd PE. (Geberit of gelijkwaardig)

- De handelswaarde voor het sanitair bedraagt :
 - 1 slaapkamer appartementen : 3.500 EUR excl. btw
 - 2 slaapkamer appartementen : 4.500 EUR excl. btw



- Bovenstaande foto's zijn indicatief, de inrichting en uitrusting van elke badkamer varieert in functie van het type appartement, deze kan door de klant uiteraard in overleg vrij gewijzigd worden.

Verwarming

Voor de verwarming en koeling van de woningen wordt volledig ingezet op het gebruik van hernieuwbare en fossielvrije energiebronnen.

Per geheel van appartementen (**blok A, blok B**) wordt een bodem-water warmtepomp geplaatst. Deze installatie haalt zijn energie uit de grond (= geothermie). In de winter wordt de warmte uit de diepteboringen gebruikt als energiebron, in de zomer wordt de koude gebruikt als een zeer gelijkmatige vorm van koeling.

Het collectief systeem geeft zijn warmte/ koude af in het appartement via vloerverwarming. In de badkamers wordt een elektrische handdoekradiator voorzien om de ruimte heel snel op de gewenste temperatuur te brengen.

Op gebied van sanitair warm water voorzien we een individuele installatie per appartement. Om te voldoen aan de vraag wordt in de berging een warmtepompboiler met een grote opslagcapaciteit (minimaal 180 liter) geplaatst. Deze warmtepomp haalt zijn energie uit de aanwezige lucht in de berging. Dit type toestel is veel efficiënter dan een zuiver elektrische boiler en draagt bij aan het energiezuinig en fossielvrij karakter van de appartementen.

De voorziene warmtepompen voor verwarming en sanitair warm water worden elektrisch aangedreven. Het verbruik is echter heel beperkt: 75% van de nodige energie wordt uit de lucht en bodem gehaald, de overige 25% uit elektriciteit. Voor een verdere reductie van de elektriciteitskosten krijgt elk appartement een kleine installatie aan PV-panelen.

- Een erkende keuring van de installatie is inbegrepen.
- De vermogens zijn berekend bij een buitentemperatuur van – 10 °C volgens volgende waarden:
 - Eetplaats / zitplaats en keuken: 21 °C
 - Inkom en slaapkamers: 18 °C
 - Badkamer: 24 °
- Een afzonderlijke warmtestudie wordt opgemaakt.
- De temperatuurregeling gebeurt via een digitale thermostaat geplaatst in de leefruimte.

Brandpreventie

Brandpreventie, brandsignalisatie en noodverlichting zijn voorzien volgens de van kracht zijnde normen.

Ventilatie

In de appartementen wordt veel aandacht besteed aan de luchtdichtheid en isolatie om warmteverliezen tot een minimum te beperken. Passend bij dit concept wordt geopteerd voor een ventilatiesysteem type D met warmterecuperatie.

Zowel de luchtafvoer als de luchttoevoer gebeurt mechanisch door middel van een netwerk van kanalen en aangesloten op een centraal ventilatietoestel per appartement. Dit toestel wordt geplaatst in de berging. De warmte van de afgevoerde binnenlucht wordt benut om de aangevoerde koude buitenlucht op te warmen (= de zogenaamde warmterecuperatie). Comfortklachten van koude lucht behoren hiermee tot het verleden.

2.4 Technieken – Elektriciteit

- De uitvoering gebeurt met decoratieve afdekplaten (Niko original White of gelijkwaardig)
- De inrichting voldoet aan het technisch reglement en wordt gekeurd door een erkend keuringsorganisme.
- De verdeelkast is voorzien van automatische zekeringen.
- Een aansluitkabel voor TV-distributie, telefoon en elektriciteit is voorzien zowel in living als in grote slaapkamer.
- De aansluitkosten en tellerkast zelf zijn niet inbegrepen en ten laste van de koper.
- De installatie bevat geen armaturen en lampen.
- In bijlage vindt u een tabel met de elektrische voorzieningen die inbegrepen zijn en voldoen aan het AREI.

Gemeenschappelijk

De inkomhal en de trappenhal van de appartementen zijn voorzien van decoratieve verlichtingsarmaturen. De verlichting in de inkomhal wordt bediend met automatische detectoren.

Privatief

- Hal appartement
 - 2 lichtpunten , 3 bedieningen
 - 2 stopcontacten

- Badkamer
 - 1 lichtpunt, 1 bediening
 - 2 stopcontacten
 - 1 voeding lavabomeubel

- WC
 - 1 lichtpunt, 1 bediening

- Berging / CV
 - 1 lichtpunt, 1 bediening
 - 1 stopcontact wasmachine
 - 1 stopcontact droogkast
 - 1 stopcontact warmtepomp
 - 1 stopcontact ventilatie
 - 2 stopcontacten

- Woonkamer
 - 2 lichtpunten, 2 bedieningen
 - 1 thermostaat
 - 11 stopcontacten
 - 1 aansluiting telefoon
 - 1 aansluiting TV
 - 1 aansluiting UTP
 - 1 aansluiting videofonie
 - 1 buitenlicht terras, 1 bediening
- Keuken
 - 1 lichtpunt, 1 bediening
 - 1 lichtpunt, 1 bediening onder hangkasten
 - 4 stopcontacten werkblad
 - 1 stopcontact oven
 - 1 stopcontact koelkast
 - 1 stopcontact dampkap
 - 1 stopcontact vaatwas
 - 1 voeding kookplaat
 - 1 stopcontact
- Grote slaapkamer(s)
 - 1 lichtpunt, 2 bedieningen
 - 1 aansluiting UTP
 - 5 stopcontacten

- Kleine slaapkamer
 - 1 lichtpunt, 2 bedieningen
 - 4 stopcontacten
 - 1 aansluiting UTP

2.5 Schilderwerken

Gemene delen

- Wanden en plafonds gemene delen
- Deuren naar privatieve gedeeltes: 1-zijdig + omlijsting kant gemene delen
- Frontpanelen lift + deuren lift
- Decoratieve kleur (tenzij anders vermeld): nader te bepalen door de bouwheer
- Accent kleur (indien vermeld): nader te bepalen door de bouwheer

2.6 Buitenaanleg

Buitenverhardingen

Terrassen worden voorzien van keramische tegels 60x60 cm (dikte 2 cm) of natuursteen 60x60 cm afhankelijk v/d keuze v/d architect.

Tuinaanleg

De inrichting v/d tuin wordt bepaald door de tuinarchitect.

De privatieve tuinen worden gescheiden v/d gemeenschappelijke tuin door natuurlijke hagen (vb. beukenhaag) met hoogte van minimaal 1m.

Er wordt een metalen poortje voorzien tussen de privatieve tuinen en de gemeenschappelijke tuin.

Zowel de privatieve als gemeenschappelijke tuinen worden volledig aangelegd en ingezaaid.

(Vanaf voorlopige oplevering v/d gemeenschappelijke delen is de gemeenschap verantwoordelijk voor de bevoeiing van de beplanting op het terrein)

3 Opmerkingen

3.1 Plannen

De plannen van het gebouw die aan de kopers worden overhandigd zijn opgemaakt te goeder trouw door de architect.

Indien minieme afwijkingen zich voordoen, zowel in meer als in min, zullen deze beschouwd worden als aanvaardbare verschillen die in geen geval de eis tot schadevergoeding door één er partijen rechtvaardigen. Maatwijzigingen aan de plannen zijn steeds mogelijk ten gevolge van stabiliteit- of technische redenen.

3.2 Lastenboek en plannen

De promotor behoudt zich het recht voor detailaanduidingen van huidige lastenboek en plannen te wijzigen, indien deze nodig geacht worden door de architect, of voorgesteld worden door de bevoegde administratieve overheden.

Waar er handelswaarden zijn vermeld dienen deze gekocht te worden bij leveranciers opgegeven door Defrabo bvba.

3.3 Wijzigingen van gebruikte materialen

De werken zullen door de aannemers uitgevoerd worden met de materialen die in de beschrijving aangegeven zijn. 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 in het lastenboek voorziene kwaliteit.

3.4 Erelonen van de architect

De erelonen van de architect zijn inbegrepen in de verkoopprijs.

Deze erelonen behelzen de verplichtingen die normalerwijze eigen zijn aan een architect met uitzondering van degenen die betrekking hebben op alle versieringswerken of degenen die voortvloeien uit een wijziging van de oorspronkelijke plannen, die eventueel zou aangevraagd zijn door de koper.

3.5 Werken in meer of min – wijzigingen gevraagd door de koper

Alle werken voorzien in de aan de kopers overhandigde beschrijving en die op schriftelijk bevel van de kopers, en na aanvaarding door de verkoper, niet werden uitgevoerd zullen op het krediet van hun rekening komen, voor de waarde van de aan de verkoper gerekende kostprijs.

Daarentegen zullen alle supplementaire werken die, eveneens op schriftelijk bevel van de kopers, worden uitgevoerd op het debet van hun rekening komen.

Indien de kopers wijzigingen verlangen aan de oorspronkelijke plannen van de privatieve delen, ofwel andere materialen wensen dan deze beschreven in de hen overhandigde omschrijving, dan zullen zij deze veranderingen bijtijds aan de verkoper dienen aan te vragen, opdat het vastgestelde tijd- en werkschema niet zou worden verstoord. Indien de verkoper oordeelt dat hij de gewenste wijzigingen kan aanbrengen, zal hij aan de kopers een prijsvoorstel voorleggen gebaseerd op de handelswaarde.

Alvorens een aanvang wordt gemaakt met de gewenste wijzigingen, zal dit document, voor akkoord, door de partijen ondertekend dienen te worden.

De kostprijs voor de bevolen supplementaire werken zal met vijftien ten honderd verhoogd worden voor toezichts- en administratiekosten en dit met een minimum van 125 EUR.

Vanzelfsprekend zal de opleveringsdatum verlengd worden met de tijd nodig voor de uitvoering van de supplementaire werken.

3.6 Tellers – Taksen

Het huren van tellers (elektriciteit – water – enz...) wordt afzonderlijk aan de kopers aangerekend.

Dit geldt ook voor de aansluitingskosten en de eventueel bijkomende kosten voor de nutsvoorzieningen uitgevoerd door de nutsmaatschappijen en de aannemers. Provisioneel begroot op 5.000 EUR (excl. btw).

Om praktische redenen zal de energieleverancier door de aannemer worden vastgelegd, dit voor het eerste jaar na opening van de meters.

3.7 Werken uitgevoerd door derden

Het is de koper niet toegelaten werken, van om het even welke aard vóór de voorlopige oplevering van zowel het privaat als van de algemene delen door derden te laten uitvoeren.

3.8 Opkuis

De lokalen zullen opgeleverd worden na een eerste opkuis. Het grondig opkuisen der ruiten, vloeren en sanitaire toestellen is ten laste van de kopers.

3.9 Zetting van het gebouw

De krimp- en zettingsbarsten veroorzaakt door de normale zetting van het gebouw is enerzijds geen reden tot uitstellen van betaling en anderzijds ressorteert dit niet onder de verantwoordelijkheid van de promotor, architect of aannemer. Het gaat hier immers om verschijnselen inherent aan de natuur van ieder gebouw. Het wordt aangeraden het privatief slechts definitief op te schilderen na een periode van +/- 3 jaar na de pleisterwerken (cfr. Advies WTCB)

3.10 Meubilering

De meubilering is niet voorzien en werd enkel ten titel van inlichting en schikking op het plan getekend.
Alle opgegeven handelswaarden in dit lastenboek zijn exclusief BTW.

Ondertekend te op/...../.....

De koper(s)

De verkoper

Gelezen en goedgekeurd,



Vragen & info



Kortrijkstraat 1 bus 1

9800 Deinze

09 380 11 10

deinze@demeester.be

www.demeester.be