

immo
MOENAERT

Koning Ridderdijk 43
Westende-Bad
Tel 059 / 31.45.31

LASTENBOEK v100612

Res. TERRAZZA

E. Scottishlaan 103-105-107,
8434 Westende

Bouwheer : Steyn Belgium NV
Marcel de Backerstraat 23
2180 Ekeren

Architect : Aromi bvba
(Arch. Ronny Van Troostenberghe)
De Smet De Naeyerstraat 20
8430 Middelkerke
Tel 059 / 30.46.49
Email : info@aromi.be

Verkoop : Immo Moenaert bvba
Koning Ridderdijk 43, Westende-Bad
A. Meyneplein 2, Westende-Dorp (*Bijkantoor*)
Tel 059 / 31.45.31
Fax 059 / 31.45.32
Email : info@immo-moenaert.be
Internet : www.immo-moenaert.be

INLEIDING

Residentie TERRAZZA is een standingvolle nieuwbouwresidentie met ruime eigendommen op een topligging te Westende. Dichtbij winkels, zeedijk en strand en het openbaar vervoer biedt de locatie een optimale verpozing in de vier seizoenen.

Bijzondere aandacht wordt besteed aan:

- De architecturale kwaliteiten van het ontwerp.
- Het wooncomfort en de privacy.
- De kwaliteit in de uitvoering: alle materialen zijn van eerste keus en in harmonie om een esthetisch geheel te vormen.
- Budget vriendelijk in het gebruik : Geringe onderhoudskosten door het gebruik van duurzame, onderhoudsvriendelijke materialen en beperkte syndickosten door een doordachte indeling van de gemeenschappelijke delen.

Dit lastenboek bestaat uit een beschrijving van de te gebruiken materialen en de wijze waarop ze worden verwerkt.

Enkel de plannen van het bouwaanvraagdossier en de daarvan afgeleide uitvoeringsplannen zijn contractueel bindend. Alle andere plannen, schetsen, tekeningen of dergelijke zijn enkel indicatief en als voorbeeld gebruikt.

Dit lastenboek vervolledigt en verduidelijkt de plannen; indien er echter twijfel of dubbelzinnigheid zou ontstaan, dan primeren de omschrijvingen van dit lastenboek.

Kleine afwijkingen in min of in meer 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.

Residentie TERRAZZA : Een uitstekende belegging

- *Eigendom op topligging in Westende*
- *Winkelpanden, scholen, openbaar vervoer, ... in de onmiddellijke omgeving*
- *Een vaste waarde, op wandelafstand van de Noordzee*
- *Ideaal woon- en vakantieverblijf*
- *Zeer ruime zonneterrassen*
- *Onderhoudsvriendelijke opvatting*
- *Gemakkelijke betalingsvoorwaarden in schijven*
- ...

1. RUWBOUW

1.1. GROND- EN FUNDERINGSWERKEN

Paalfunderingen met een betonnen funderingsplaat, voorzien van de nodige wapening zodat de stabiliteit van het gebouw gewaarborgd is, rekening houdend met de draagkracht van de grond. Bij de uitvoering worden de voorschriften van de stabiliteitsstudie, uitgevoerd door een gespecialiseerd studie bureau, nauwkeurig gevolgd.

De aardingslus voor de elektrische installatie is voorzien onder de fundering, volgens de richtlijnen van de elektriciteitsmaatschappij en de vigerende Belgische normen.

1.2. METSELWERKEN

De metselwerken worden uitgevoerd volgens de regels van de kunst en volgens de afmetingen en de vorm aangeduid op de plannen.

- Ondergronds metselwerk volgens stabiliteitsstudie, in zware volle betonblokken of ter plaatse gestort beton.
- Opgaand metselwerk in baksteen type snelbouwstenen.
- Binnenmuren deels in baksteen, deels in gipsblokken voor niet dragende muren. Traphal en liftkoker in ter plaatse gestort beton of hoge druksteen volgens stabiliteitsstudie.
- Voorgevel in architectonisch beton of gevelstenen, kleur te bepalen door de architect.
- Achtergevel in gevelbaksteen, kleur te bepalen door de architect.

Voegwerken

De gevelstenen worden gevoegd na de uitvoering van het metselwerk met een cementvoeg volgens staal voor te leggen aan de architect.

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.

Enkel eerste keuze kwaliteit wordt aanvaard.

1.3. GEWAPEND BETON

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

1.4. DAKWERKEN

De dragende dakconstructie wordt uitgevoerd als een dakspantconstructie in gedrenkte Douglas of gelijkwaardig. De leverancier zal de nodige houtbeschermingsattesten voorleggen.

De dakbekleding bestaat uit een onderdak voorzien van stoflatten en pannenlatten. Hierop worden pannen geplaatst (type, vorm en kleur te bepalen door de architect).

1.5. RIOLERINGEN

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

De rioleringsleidingen en alle hulpstukken zoals bochten, verbindingsstukken, e.d., worden uitgevoerd in PVC, BENOR gekeurd. De putten hebben waar nodig een bijhorende betonnen putkraag en een zwaar gietijzeren deksel (10T).

De hoofdaansluiting op het openbaar rioleringsnet, alsook de herstellingen aan het openbaar domein, zijn in de prijs inbegrepen.

1.6. REGENAFVOER

De regenwaterafvoerpijpen die zichtbaar zijn worden uitgevoerd in zink ; Andere worden uitgevoerd in polyethyleen (PE).

1.7. GELUIDSISOLATIE

De vloeropbouw is als volgt:

- Betongewelven als vloerplaat
- Uitvulling door een onderchape in isolatiekorrels Betopor.
- Ondervloerisolatie die zowel thermisch als geluidsisolerend functioneert. De isolatielaag wordt opgetrokken langs muren om contact tussen chape en ruwbouwconstructie te vermijden.
- Zwevende chape van dikte 5 cm.

1.8. THERMISCHE ISOLATIE

In de spouwmuren worden polyurethaanplaten aangebracht.

1.9. DAKISOLATIE

In de dakconstructie bestaat de isolatie uit rotswoldeken die in de vorm van spijkerflensdekens wordt aangebracht of in glasvezel. Ze worden aangebracht volgens het gabariet van de kamers.

1.10. VOCHTISOLATIE

Elke opgaande muur in metselwerk in aanraking met de grond wordt voorzien van een vochtwerende tussenlaag.

1.11. MECHANISCHE LUCHTVERVERSING

De verluchting van de toiletten, badkamers, douches en bergingen is verzekerd door een erkend verluchtingssysteem. De afmetingen van de verschillende verluchtingsbuizen worden berekend en uitgevoerd door een gespecialiseerde firma. Indien door de kopers een droogkast wordt geplaatst, dan dient deze van het type met een ingebouwde condensatie te zijn.

1.12. PLEISTERWERKEN

De muren worden volkomen vlak en zuiver uitgepleisterd.
De plafonds worden bezet met spuitplamuur.
De uitspringende hoeken worden beschermd met gegalvaniseerde hoekijzers.
Het fijn plamuurwerk alsook het opspuitwerk tussen deuren en muur is door de kopers of hun schilder uit te voeren.

1.13. BUITENSCHRIJNWERK

Alle ramen zijn vervaardigd uit PVC (kleur te bepalen door de architect) en voldoen aan de technische specificaties.
Aan de buitenzijde zullen deze ramen en deuren opgespoten worden met een elastisch kit.
De plaatsing van het buitenschrijnwerk zal geplaatst worden volgens de regels van de kunst.

1.14. BEGLAZING

De buitenramen zijn voorzien van heldere superisolerende dubbele beglazing (U=1,1).

1.15. BALUSTRADES

Aan de gevels worden de balustraden uitgevoerd in geanodiseerd aluminium.
De vorm, eventueel te voorzien van glas en kleur worden bepaald door de architect.

1.16. LIFT

De lift is afgewerkt met spiegels en handgreep alsook telefoonaansluiting. Ze wordt geplaatst door een erkende firma volgens de vereiste normen.

2. VLOERBEKLEDING EN AFWERKING

Doorbakken keramische tegels in de badkamer, keuken, hall, living, WC en slaapkamers. Formaat 30/30

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

Handelswaarde 25 euro / m²

Bijpassende plinten worden voorzien tegen de muren.

Handelswaarde 2,5 euro / lm

Keuken: Tussen bovenkasten en het werkblad worden faïencetegels geplaatst formaat 10/10

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

Handelswaarde 25 euro / m²

Badkamer: De muren worden boven het bad of de douche tot aan het plafond bezet met wandtegels formaat 20/25. De badkuip wordt uitbekleed, schuine wanden worden niet bezet. Type en kleur kunnen gekozen worden uit stalen die bij de leverancier ter beschikking zijn.

Handelswaarde 25 euro / m²

Venstertabletten worden uitgevoerd in natuursteen.

Alle ramen (behalve schuiframen) worden met raamtabletten voorzien met een dikte van 2cm en een breedte van 18cm.

Geplaatste waarde 130 euro/ m²

Venster en deurdorpels aan de buitenkant worden uitgevoerd in arduin, verzoet, dikte 5cm, breedte afhankelijk van het type raam of deur.

Handelswaarden zijn exclusief BTW. De plaatsing gebeurt op kosten van de bouwheer.

3. SCHRIJNWERKEN

De ramen en buitendeuren worden vervaardigd uit PVC, kleur te bepalen door de architect, voorzien van dubbele beglazing. Speciale aandacht werd besteed aan de water en winddichtheid.

Aan de buitenzijde zullen de ramen en deuren opgespoten worden met een elastische blijvende voegkit.

3.1. BINNENDEUREN

De binnendeuren zijn van het type vlakke schilderdeuren.

De binnenkasten en de bekleding van de deuren zijn in MDF te schilderen en de deuren zijn voorzien van drie aluminium paumellen, een slot en een aluminium kruk.

De inkomdeur van elk appartement is een brandwerende deur (Rf 1/2h), effen en schilderklar afgewerkt met een aluminium kruk.

De deurzijde langs de gemeenschappelijke gang wordt afgewerkt door de bouwheer.

Als slot is een combinatiecilinder voorzien waarvan de sleutel ook past op het slot van de algemene inkomdeur.

Tussen de inkom en de living wordt waar nodig een beglaasde deur voorzien.

3.2. KEUKENINRICHTING

Standaard zijn inbegrepen: boven- en onderkasten met deuren. Afwerking tot aan plafond.

Volgende toestellen zijn voorzien:

- Inox spoeltafel met druipvak (1+1/2)
- Een verchromde ééngreepsmengkraan met mobiele hals
- Huishoudtoestellen van Whirlpool of gelijkwaardig
- Vitrokeramische inbouw-kookplaat met 4 kookvelden
- Dampkap
- Ingebouwde microgolfoven
- Ingebouwde koelkast met diepvriesvak

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

De keukeninrichting is aangepast aan de indeling van elk appartement en wordt uitgevoerd in samenspraak met de keukeninstallateur.

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

3.3. BADKAMER INRICHTING

Een of twee (volgens aanduiding op plan) inbouw lavabo's in witte uitvoering.
De lavabo's zijn ingewerkt in een meubel met onderkast, spiegel en een luifel met 2 ingebouwde laagspanningspots.

4. SANITAIR EN VERWARMING

4.1. SANITAIRE INSTALLATIE EN TOESTELLEN

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 eerste kwaliteit en van esthetische keuze.

Het aantal sanitaire toestellen is aangeduid op de plannen.

De warmwaterproductie gebeurt individueel per eigendom via de gasverwarming.

Badkamer:

Een ingebouwde badkuip (indien vermeld op plan) in wit plaatstaal, afmeting 170 x 70 cm voorzien van een verchromde ééngreepsmengkraan met mobiele handdouche.
Een ingebouwde witte stalen douchetube met douchedeur (indien vermeld op plan), een verchromde ééngreepsmengkraan met verplaatsbare handdouche bevestigd op een douchestang.

Eén of twee inbouw lavabo's (volgens aanduiding op plan) in witte uitvoering, inbegrepen een verchromde ééngreepsmengkraan en afsluitkraan.

Wc:

Een hangtoilet met waterbesparende drukknop, een witte dubbele zitting, verchromde afsluitkraan en papierhouder.

Keuken:

Zie post 'keukeninrichting'

4.2. INDIVIDUELE VERWARMING OP GAS

Een door een gespecialiseerde firma bestudeerde individuele gasverwarming wordt voorzien. Deze verwarmingsinstallatie is uiteraard aangepast aan het isolatievermogen van het gebouw. De gasketel komt in de berging. Alle apparatuur is van een degelijk merk en wordt geplaatst door een gespecialiseerde firma. Er zijn dus geen onderlinge afrekeningen voor de verwarming.

5. ELECTRICITEIT

ALGEMEEN

De installatie voldoet aan de vigerende normen en aan de voorschriften van de energiemaatschappij en de algemene reglementering AREI.

De volledige installatie is voorzien van een schakelschema, schakelkast met automatische zekeringen, verliesstroomschakelaar en wordt door een erkend organisme gekeurd.

Alle leidingen, stopcontacten en schakelaars worden ingebouwd; de schakelaars en stopcontacten zijn uitgevoerd in gebroken wit, van het merk Niko, Legrand of gelijkwaardig.

5.1. GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

Algemene inkom beneden en gemeenschappelijke liftsassen

De verlichtingspunten volgens detailplan architect worden bediend via bewegingsdetectie.

Een videofoon bedient vanaf de inkom alle appartementen. De camera is voorzien in de inkom boven het bedieningsbord voor de belknoppen met ingebouwde parfoon en is verbonden met een monitor met spreekhoorn in elk appartement van waaruit men de algemene inkomdeur kan openen door middel van een elektrische deuropener. Elke inkomdeur van het appartement is bovendien nog voorzien van een gewone belknop.

Gemeenschappelijke traphal

Verlichtingspunten bediend door verlichte drukknoppen met tijdschakelaar.

5.2. PRIVATIEVEN

Living

1 of 2 lichtpunten (volgens appartement)
4 stopkontakten
thermostaat
leiding voor distributie
telefoonaansluiting
1 monitor voor videofoon (of in hal)

Keuken

1 lichtpunt enkele aansteking
1 aansluiting kookplaat
1 stopkontakt koelkast
1 stopkontakt microgolfoven
1 stopkontakt dampkap
1 stopkontakt voor vaatwasmachine
2 dubbele stopkontakten boven werkblad

Hal (indien voorzien)

1 lichtpunt
1 monitor voor videofoon (of in living)

Wc

1 lichtpunt

Badkamer

1 lichtpunt enkele aansteking
2 stopkontakten
1 lichtpunt aan spiegel

Slaapkamer 1

1 lichtpunt
3 stopkontakten

Slaapkamer 2

1 lichtpunt
3 stopkontakten

Berging in appartement

1 lichtpunt
2 stopkontakten (wasmachine en droogkast)
zekeringskast

Garage

1 lichtpunt (eventueel in opbouw)
1 stopkontakt (eventueel in opbouw)

Berging achter het gebouw

1 lichtpunt (systeem via systeem “frigolicht”)

6. TERRASSEN

Terrassen worden uitgevoerd zoals aangeduid op de plannen.
De terrassen zijn volledig afgewerkt en veilig omsloten door een aluminium balustrade zoals aangeduid op het plan.

7. AFWERKING GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

7.1. INKOM, TRAPHAL, GEMEENSCHAPPELIJKE HAL EN SAS

De vloer van de inkom bestaat uit volkeramische tegels of gelijkwaardig, met aangepaste plinten, in overeenstemming met de standing van het gebouw. In het sas op de gelijkvloers zijn ook volkeramische tegels of gelijkwaardig voorzien.

In de traphal wordt de vloer uitgevoerd in keramische tegels of gelijkwaardig.

De muren en de plafonds van de algemene inkomhal, het sas, de gemeenschappelijke hal, e.d. worden geschilderd.

De inkomdeuren van de appartementen worden aan één zijde geschilderd (kant hal).

Alle schilderwerken in de private delen zijn ten laste van de kopers.

Alle elektrische armaturen in de gemeenschappelijke delen zijn voorzien;

Een brievenbusensemble en een bedieningsbord voor de videofoon zijn voorzien.

7.2. SCHRIJNWERKEN

Beglaasde inkomdeur met een moderne trekker als handvat en een deurpomp voor het zelf-sluiten.

Deur tussen de publieke inkom en het sas om naar de traphal te gaan; beglaasde deur die kan geopend worden met een sleutel, met de elektrische deuropener van ieder appartement en voorzien van een deurpomp voor automatisch sluiten.

7.3. LIFT

De liftinstallatie voldoet aan NBN 52-014 en de laatste veiligheidsvoorschriften.

De liftkooi is voorzien van een telefoonaansluiting en afgewerkt in overeenstemming met de standing van het gebouw.

7.4. TRAPPEN

Alle trappen zijn in grijze beton.

Alle trappen hebben een stalen of aluminium handgreep ter beveiliging.

7.5. TELLERLOKALEN, VUILNISLOKAAL

De vloer wordt uitgevoerd in betonvloer of met een keramische tegel. De wanden worden in meegaand voegwerk uitgevoerd.

8. PRIVATIEVE GARAGES EN BERGINGEN

8.1. PRIVATIEVE GARAGES

De garages (ook de reeds bestaande garages) worden op een esthetisch verantwoorde manier afgewerkt. De vloer wordt uitgevoerd in betonvloer of met een keramische tegel. De wanden worden in meegaand voegwerk uitgevoerd. De poorten zijn kantelpoorten met sleutelbediening.

8.2. PRIVATIEVE BERGINGEN

De vloer wordt uitgevoerd in betonvloer of met een keramische tegel. De wanden worden in meegaand voegwerk uitgevoerd.

9. ALGEMEEN

De appartementen worden verkocht volgens het principe ‘sleutel-op-de-deur’, volgens de plannen en detailplannen van de architect, conform dit “Lastenboek” (dat de uit te voeren werken en de te gebruiken materialen omschrijft) en de basisakte of het ontwerp van basisakte met bijhorend reglement van mede-eigendom; de koper erkent deze documenten te hebben ontvangen.

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

De aansluiting op het rioleringsnetwerk is in de prijs inbegrepen.

De private aansluitingen op de nutsvoorzieningen zoals water, elektriciteit, TV-distributie 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.

Tenzij uitdrukkelijk vermeld en overeengekomen, zijn volgende prestaties niet inbegrepen in de verkoopprijs (deze opsomming is niet-limitatief): alle decoratie- en schilderwerken in de privatieven, verlichtingsarmaturen in de privatieven, de telefooninstallaties, de zonnewering, het vaststaande of het niet vaststaande meubilair, de kosten en erelonen van de akte, het aandeel in de basisakte, de registratierechten op de grondwaarden, de belasting over de toegevoegde waarde op de constructiewaarden, de bouwaksen en in voorkomend geval de taks op ontbrekende garages/standplaatsen en alle prestaties die niet uitdrukkelijk in het lastenboek staan.

WIJZIGINGEN IN GEBRUIKTE MATERIALEN

De promotor behoudt zich het recht voor detaillaanduidingen van huidig lastenboek of de keuze van de materialen te wijzigen indien deze zouden nodig geacht worden door de architecten of voorgesteld worden door bevoegde overheden of om welbepaalde economische of commerciële redenen zoals de verdwijning op de markt van bepaalde materialen of procédés of door leveringstermijnen onverenigbaar met de normale gang van werken. Alle materialen dienen echter van eerste keus en bepaald te blijven om het gebouw als een stevig en esthetisch geheel af te leveren.

EPB-REGELGEVING

Voor dit gebouw is de energieprestatieregelgeving van kracht. Het gebouw wordt energiezuinig ontworpen. Er wordt ruimschoots voldaan aan de opgelegde eisen.

PLANNEN

De erelonen van de architecten en de studiebureaus, voor wat betreft de originele plannen, zijn inbegrepen in de verkoopprijs.

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

Eventuele meerprijzen worden verrekend.

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

WIJZIGING IN DE UITVOERING GEVRAAGD DOOR 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 economische aard. Hiervoor dient geen inspraak gevraagd te worden aan de kopers. Deze wijzigingen kunnen geen aanleiding geven tot verrekening.

De koper mag slechts wijzigingen vragen voor de privé-gedeelten die hij koopt.

De architecten zullen 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 kopers 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.

Wijzigingen van keuzes en indeling kunnen aanleiding geven tot verlenging van het aantal werkdagen.

Er kan niet worden toegelaten dat er werken door de koper zelf of door een derde worden uitgevoerd.

Ingeval de koper wijzigingen aanbrengt aan het lastenboek of plan, bijkomende werken opdraagt of zelf of een derde een deel van de werken laat uitvoeren, is de gestelde termijn van uitvoering niet meer bindend voor de aannemer.

AANSPRAKELIJKHEID

De promotor en de architecten 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.

De verkoopprijzen zijn vast en definitief en niet herzienbaar.