


LASTENBOEK

Residentie «VLASMEERS»

Kortrijksestraat 89, 8520 Kuurne

Bouwen van 12 luxe appartementen + 19
ondergrondse parkings

Bouwpromotor : 
Kortrijksestraat 89, 8520 Kuurne

Architect : 
Kerkstraat 25 ° 8520 Kuurne

INLEIDING

Residentie "VLASMEERS" is een standingvolle nieuwbouwresidentie te Kuurne in een groene omgeving rustig gelegen aan de boorden van een zijrivier van de Leie nabij het Park Heulebeekdomein.

Vlakbij bevinden zich het Ringshopping Kuurne, Winkelcentrum ter Ferrants, Colruyt, Lidl, Delhaize, openbaar vervoer, 2 scholen en op 10 minuten rijden van K-Kortrijk en op 500 meter van de R8 die aansluit op de E17 en de E403.

Bijzondere aandacht wordt besteed aan:

- De architecturale kwaliteiten van het ontwerp : moderne ruime terrassen en moderne brede glazen schuiframen in combinatie met het traditionele erfgoed karakter van het gebouw
- Het wooncomfort en de privacy : videofoon, beperkt aantal mede-eigenaars.
- De kwaliteit in de uitvoering : traditionele bouwwijze in baksteen onder controle van de architect.
- Budgetvriendelijk in het gebruik : geringe onderhoudskosten door het gebruik van duurzame, onderhoudsvrije materialen en beperkte syndicikosten 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.

Onder het hoofdstuk 'Algemeen' wordt beschreven onder welke voorwaarden van dit bestek kan worden afgeweken.

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.

I RUWBOUW

1.1. Grond- en funderingswerken

De funderingen en kelderomtrekwanden 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.

Bij de uitvoering worden de voorschriften van de stabiliteitsstudie, uitgevoerd door een gespecialiseerd studiebureau, 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 der kunst en volgens de afmetingen en de vorm aangeduid op de plannen.

De volgende metselwerken zijn voorzien:

- opgaand metselwerk en de binnenmuren in baksteen type snelbouwsteen en of betonblokken en of silicaat stenen
- gevels in een handvormsteen

Voegwerken

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

Daarna wordt het geheel gekaleid.

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 1e keuze kwaliteit wordt aanvaard.

Voegwerk rondom de ramen

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

1.3. Gewapend Beton

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

1.4. Rioleringen

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

De rioleringsleidingen en alle hulpstukken zoals bochten, verbindingstukken, toezichtdeksels, e.d., worden uitgevoerd in kunststof, Benor gekeurd.

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

1.5. Dakwerken

Platte daken en terrassen worden afgewerkt met opeenvolgend: dampscherm, thermische isolatielaag en afwerkingslaag in meerlaags volgekleefd dakafdichtingssysteem in bitumen of EPDM. Het dak zal een voldoende helling vertonen om stilstaand water op het dak te elimineren. Het is de aannemer toegelaten varianten aan te bieden onder voorwaarde dat een 10-jaarlijkse garantie behouden blijft op het minste gebrek.

Op de houten draagconstructie van de ellende daken wordt eerst een onderdak in menuiseritplaten gelegd, vervolgens worden de afwateringslatten en gedrenkte panlatten geplaatst. Boven deze draagconstructie komt de dakbekleding in rode stormpannen.

1.6. Dakgoten en regenafvoeren

De zichtbare dakgoten en de regenafvoerpijpen worden uitgevoerd in aluminium. De algemene doorsteken door het dak zijn waterdicht afgewerkt door een dichting van bladlood met een dikte van 1mm.

1.7. Geluidsisolatie

De akoestische isolatie voldoet aan de laatste hanteerbare norm.

De vloeropbouw op de verschillende verdiepingen is als volgt :

1.7.1. Betongewelven (predallen) van 23 cm

1.7.2. Uitvulling door een 10 cm isolerende onderchape in PUR of thermogran of gelijkwaardig.

1.7.3. Chape van ongeveer 8 cm.(zie Art. 1.11.)

1.8. Thermische isolatie

Beantwoordt aan de laatste hanteerbare norm van woongebouwen.en volgens studie van de EPB verslag geveer (E-peil is 50).

1.9. Vochtisolatie

Elke opgaande muur in metselwerk wordt voorzien van een roofing of zware polyethyleenfolie met generfd oppervlak. Het materiaal is waterbestendig, heeft een hoge scheur- en drukweerstand en is chemisch inert.

Deze isolatie wordt eveneens toegepast tussen betonbalken en paramentwerk buitengevel en overal waar nodig om het gebouw perfect droog te houden.

1.10. Pleisterwerken

De muren in metselwerk worden effen bepleisterd volgens de regels van de kunst. Alle hoeken worden beschermend afgewerkt door middel van hoekprofielen.

Op alle buitenhoeken en dagkanten van de buitenramen en -deuren worden gegalvaniseerde hoeklatten gebruikt.

De plafonds en de vlakken in beton worden op dezelfde manier bepleisterd of met spuitplamuur.

Gladde afwerking is vereist doch fijnplamuren en/of enduistering is niet voorzien.

Op de plaatsen waar faience geplaatst worden, zal de eindlaag brut gezet worden teneinde een betere hechting te bekomen voor de tegels. Eventuele doucheruimtes zullen uitgevoerd worden met een cementbepleisteringslaag in plaats van gips.

De muren van het trappenhuis (gemeenschappelijke hall en overlopen) worden eveneens uitgevoerd in een gladde bepleistering.

De muren van de ondergrondse parkeergarage, worden meegaand gevoegd, de plafonds worden verder niet afgewerkt (beton).

Er dient speciale aandacht op gevestigd worden dat in de eerste jaren ter plaatste van de voegen in de vloerplaten, tussen de scheidingsmuren bureu en nieuwbouw en/of ter plaatste van overgang tussen verschillende materialen lichte krimpscheuren, zettingen kunnen voordoen. Deze hebben geenszins te maken met de stabiliteit van het gebouw.

Deze krimpscheuren zijn inherent aan de gebruikte bouwmethodode en dienen als dusdanig door de koper aanvaard te worden.

1.11. Chape (ondervloer) – (indien nodig)

Een cementchape wordt geplaatst volgens het principe van 'zwevende vloer' en ligt onafhankelijk van de draagconstructie door middel van een laag contactgeluidsisolatie en randstroken. Deze zijn voorzien in alle bewoonbare plaatsen (indien nodig). De dikte is aangepast aan de vloerbekleding.

1.12. Buitenschrijnwerk

De ramen en buitendeuren worden uitgevoerd in aluminium in zwart/antraciet.

De plaatsing van het buitenschrijnwerk zal gebeuren volgens de regels van de kunst.

Aan de buitenzijde zullen deze ramen en deuren opgespoten worden met een elastische kit. De ramen zijn van het type met 3-punt-sluiting en zijn voorzien van tochtstrips. Op alle buitendeuren zijn cilindersloten voorzien.

Beglazing

Alle buitenramen zijn voorzien van een klare, isolerende dubbele beglazing volgens de laatste normen. De binnenkant wordt gepleisterd of wordt voorzien van binnenkasten en zijn met multiplex afgewerkt.

II VLOERBEKLEDING EN AFWERKING

De materiaalprijzen die hieronder vermeld worden zijn particuliere handelswaarden exclusief BTW en plaatsing niet inbegrepen.

2.1. Wandbetegeling (faïence)

Keuken : Tussen de bovenkasten en het werkblad worden faïencetegels geplaatst: formaat te bepalen door architect
Handelswaarde: 30,00 euro/m²

Badkamer : De muren worden volledig bezet met wandtegels.
formaat te bepalen door architect
Handelswaarde: 40,00 euro/m²

2.2. Vloerbekleding

In de gemene delen worden garages, bergingen, technische lokalen, fietsenstallingen uitgevoerd in gepolierd beton of redocrete. Het inkomgeheel, traphall en liftsassen wordt uitgevoerd in keramische tegel. Kleur en structuur door de architect te bepalen in samenspraak met de bouwheer.

In de privatieve delen worden keuken, berging, living, inkom, badkamer en slaapkamers voorzien van luxe vinyl parket. Kleur en structuur door de architect te bepalen in samenspraak met de bouwheer.
Handelswaarde 40 euro/m²

De vloeren worden voorzien van witte mdf schilderplinten.
Handelswaarde 10 euro/m²

2.3. Venstertabletten

Aan alle ramen, ook aan de schuiframen indien nodig, worden raamtabletten voorzien in witte composiet of gelijkwaardig met een dikte van 2 cm en een breedte van 20 à 25 cm.

2.4. Dorpels

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

Aan de terrassen kan de architect opteren voor een geïntegreerde opstand als dorpel.

III BINNENSCHRIJNWERK

3.1. Binnendeuren

De binnendeuren zijn voorgeplamuurde verfdeuren met deurkozijnen en chambranles in multiplex, MDF of $\frac{3}{4}$ RND. De deuren zijn voorzien van hang- en sluitwerk .

De opendraaiende glazen binnendeuren bestaan uit veiligheidsglas voorzien van hang- en sluitwerk.

De inkomdeuren van de appartementen zijn effen brandwerende deuren Rf $\frac{1}{2}$ en worden voorzien van een driepuntssluiting en een deurspion.

3.2. Keukeninrichting

Het ontwerp van de keuken wordt uitgevoerd door een gespecialiseerde firma in samenspraak met de bouwheer. De keukenmeubelen en de toestellen zullen uitgevoerd worden volgens bijgaande beschrijving.

Uitvoering der keukenelementen in glad-krasvrij materiaal, harde kunststofplaat type formica, duropal of gelijkwaardig.

- deuren : stratifié
- werkblad en tablet in vochtwerende houtspaanderplaat
- toebouw tot plafond in MDF
- hang- en staankasten met de nodige legborden

De keuken is voorzien van :

- Koelkast met of zonder afzonderlijk diepvriesvakje 88 cm
- Multifunctionel warme luchtoven
- Inductie kookplaat (4 kookplaten) met bedieningsknoppen
- Dampkap (breedte 60 cm)
- Vaatwasmachine
- Dubbele spoeltafel in inox
- Eéngreepsmengkraan met beweegbare bek voor gootsteen.

Alle voorziene elektrische toestellen zijn van een gekend handelsmerk Zanussi, AEG of Siemens of gelijkwaardig, kleur wit tenzij anders vermeld.

De keukeninrichting is aangepast aan de indeling van elk appartement en wordt uitgevoerd volgens het detailplan opgemaakt door de architect of keukeninstallateur. 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 zijn individuele wensen, hierbij zal een verrekening in meer of min worden opgemaakt.

IV SANITAIR EN VERWARMING

4.1. Sanitaire installatie, meubels 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 een esthetische keuze. Het aantal sanitaire toestellen is aangeduid op de plannen.

Badkamer

De badkamerinrichting wordt uitgevoerd met een meubelset bestaande uit vier elementen. Deze set bestaat uit een wastafel, onderkast en de twee zijkasten. De onderkast is uitgevoerd met twee brede lades met soft close sluiting. Achter de grote lade zit nog een lade, afgewerkt met een wit eiken voorkant. Er zitten geen grepen op de voorkant. De wastafel is uitgevoerd met twee wasbakken, met 2 wastafelkranen van hansgrohe met bijbehorende pop up wastes en overloop. De zijkasten zijn uitgevoerd met twee draaideuren en zijn zowel linksom als rechtsom te plaatsen.

Er is tevens een bijbehorende spiegelkast voorzien.

Een inloopdouche van 90*120cm met bijhorende glazen wand, een regendouche en handdouche van hansgrohe.

WC

Een hang WC in wit porselein, witte zitting, verchromde papierhouder.

Een handwasbakje in wit porselein met inbegrepen een koudwaterkraan, een verchromde afsluitkraan, een handdoekdrager en een spiegel.

Type geberit duofix

Keuken

Zie post 3.2. 'Keukeninrichting'.

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

4.2. Verwarming

De installatie is strikt individueel per appartement met een condensatie gaswandketel welk dient voor verwarming en warmwater productie. Plaatstalen radiatoren volgens studie installateur of vloerverwarming nog te bepalen volgens EBP plan.

4.3. Ventilatie

De ventilatie van het gebouw voldoet aan de laatste normen en studie van ingenieur ventilatie.

De verluchting van de berging, WC, badkamer en in voorkomend geval doucheruimte wordt verzorgd door verluchtungskanalen die een voldoende luchtverversing in de lokalen garanderen.

V ELECTRICITEIT

Algemeen

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

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 met uitzondering van de bergingen en eventueel de garage; de schakelaars en stopcontacten zijn uitgevoerd in gebroken wit, van het merk Niko, Legrand of gelijkwaardig.

5.1. Gemeenschappelijke delen

Algemene inkomhal

- Een videofoon bedient vanaf de inkom alle appartementen.

De camera is voorzien in de inkomhal boven het bedieningsbord voor de belknoppen met ingebouwde parlofoon 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.

- Verschillende verlichtingspunten volgens detailplan architect bediend door meerdere verlichte drukknoppen met tijdschakelaar.

- 1 dubbel stopcontact

Gemeenschappelijke hal, gangen, trappen en ondergrondse garage

- Verschillende verlichtingspunten volgens detailplan architect bediend door meerdere verlichte drukknoppen met tijdschakelaar.

- In de ondergrondse garage is er bij elke fietsplaats en staanplaats een afsluitbaar stopcontact voorzien aangesloten op privatieve teller van appartement.

5.2. Privatieven

Living

1 lichtpunt met dubbele aansteking
5 dubbele stopcontacten (incl usb)
thermostaat
leiding voor tv distributie
utp aansluiting
monitor voor videofoon

Keuken

3 lichtpunten enkele aansteking
1 lichtpunt indirecte verlichting onder de hangkasten
1 speciale aansluiting kookplaat
1 stopcontact koelkast
1 stopcontact oven
1 stopcontact microgolf
1 stopcontact dampkap
1 stopcontact voor vaatwasmachine
4 dubbele stopcontacten boven de werkbladen

Hall

2 lichtpunten dubbele aansteking
1 stopcontact

WC

1 lichtpunt enkele aansteking

Badkamer

2 lichtpunten enkele aansteking
2 stopcontacten
2 gecombineerde ingebouwde laagspanningsspots in het lavabomeubel met enkele aansteking

Slaapkamers

1 lichtpunt dubbele aansteking
3 stopcontacten
leiding voor tv distributie
utp aansluiting

Nachthal

1 lichtpunt dubbele aansteking
1 optische rookmelder

Berging

1 lichtpunt met enkele aansteking
2 stopcontacten (wasmachine/droogkast)
2 stopcontacten

Terrassen

- 1 lichtpunt met enkele aansteking
- 2 stopcontacten

VI TERRASSEN

Terrassen op de verdiepingen worden uitgevoerd in architectonisch beton. met een roofingverdichting met boven op de roofing waterdichting, tegel dragers en tegels, kunstgras of hardhout als afwerking.

De terrassen op de verdiepingen zijn volledig afgewerkt en op de verdiepingen veilig omsloten door een glazen balustrade met aluminium frame.

VII AFWERKING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

7.1. Inkom, hall en sassen

De vloer van de inkomhall gelijkvloers en de verdiepingen bestaat uit tegelbevoering in keramiek volgens keuze architect en in overeenstemming met de standing van het gebouw.

De muren en de plafonds van de algemene inkomhall, de gemeenschappelijke hall en de gangen worden geschilderd.

Alle elektrische armaturen in de gemeenschappelijke delen zijn voorzien
Een brievenbusensemble en een bedieningsbord voor de bellen is voorzien.

7.2. Lift

Een hydraulische of tractie personenlift is voorzien die de verschillende verdiepingen aangeduid op de plannen bedient. De liftdeuren bestaan uit over elkaar schuivende elementen. De liftinstallatie voldoet aan de NBN 52-014 en de laatste veiligheidsvoorschriften.

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

7.3. Trappen

Alle trappen zijn uitgevoerd in zelfdragende elementen en afgewerkt met keramiek tegel.
Alle trappen hebben een trapleuning ter beveiliging.

7.4. Garage/parkings circulatieruimte en inrit

Op het niveau van de garage/parkings bestaat de vloer uit gepolierd beton. De toegang tot de ondergrondse parking is voorzien via een autolift en trap.

VIII 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 bijbehorend 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 en aan de koper gefactureerd.

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 het niet vaststaande meubilair, de kosten en erelonen van de akte, het aandeel in de basisakte en in voorkomend geval de taks op ontbrekende garages en alle prestaties die niet uitdrukkelijk in het lastenboek vermeld staan.

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.

Wijzigingen 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 ethische of economische aard. Deze wijzigingen kunnen geen aanleiding geven tot verrekening.

De koper mag slechts wijzigingen vragen voor de privégedeelten 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. 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.

De verkoopprijzen zijn vast en definitief en niet herzienbaar.