

Residentie "GRAVENHOF - AZUR"



Neerhofstraat 9 , 8470 Gistel

LASTENBOEK

SITUERING VAN HET GEBOUW

Het gebouw is ingeplant op de hoek van de Neerhofstraat en de Bruidstraat, in het centrum van Gistel.

Het gebouw bevat 16 appartementen waarvan 5 op het gelijkvloers, 5 op nivo 1, 6 op nivo 2 (waarvan 5 duplex-appartementen) met 1 of 2 slaapkamers. De appartementen hebben een oppervlakte variërend van 80 m² tot 100 m². Elk appartement is zongericht, beschikt over een ruim terras en heeft uitzicht op een nieuw aangelegde binnentuin met fontein en zitbanken. De binnentuin wordt volledig ommuurd en voorzien van een automatische schuifpoort.

In optie kan de bewoner over een berging en individuele parkeergarage beschikken. Er zijn 16 bergingen en 19 garages voorzien gelegen in de kelders van het gebouw, met rechtstreekse toegang tot het appartement via de lift of trappenhal.

Het gebouw is voorzien van een afzonderlijke inkomhal met trappenhuis en lift. De ruime lift is voorzien voor 6 personen en is toegankelijk voor een rolstoel. Aan de zijgevel is er een inkomdeur die toegang geeft tot de fietsenberging en de binnentuin.

1. Afwerking van gevels en dak

De gevels bestaan uit 3 soorten metselwerk. De oude voorgevel is beschermd en wordt volledig gerestaureerd. De nieuwe buitengevels worden opgebouwd vanaf het maaiveld met recuperatiesteen uit de afbraak van de gebouwen. De binnengevels (kant binnentuin) worden opgebouwd met een aangepaste handvorm gevelsteen, met opmerkelijk goede kenmerken op vlak van vorstvastheid en weerstand.

Architectonisch zichtbeton, witte kleur, met samenstelling in Noorse Quartz en beschermd met waterdichte hydrofuge, wordt toegepast voor de balkons en dekstenen. De balkonelementen worden voorzien van een thermische onderbreking om koudebruggen te vermijden.

De gerestaureerde voorgevel wordt voorzien van houten ramen, wit geschilderd aan buiten- en binnenzijde, dit om de charme van het gebouw te bewaren. De nieuw gebouwde gevels worden voorzien van PVC ramen. De PVC ramenprofielen worden uitgevoerd met doorlopende thermische onderbreking, wit van kleur aan de buiten- en binnenzijde.

De dakbedekking voor de hellende daken wordt uitgevoerd met onderdak en natuurleien, antraciet-zwart van kleur.

De platte daken worden voorzien van een waterdichting met PVC-banen met garanties op waterdichtheid en vormvastheid. De waterdichting wordt steeds voorzien van een balast, als bescherming tegen UV-stralen en winddruk.

Voor de balkonleuningen wordt een constructie in gemoffelde aluminium geplaatst.

2. Isolatie

Speciale aandacht wordt besteed aan de warmte- en geluidsisolatie, beantwoordend aan het vereiste K 55 thermisch isolatieniveau en de geldende normen betreffende het beperken van geluidsoverdracht tussen de private gedeelten.

Toepassing van super isolerende dubbele beglazing met thermisch isolerende waarde K 1,3 W/m²K en verhoogde akoestische isolatie door toepassing van dikkere glasplaten.

Toepassing van geïsoleerde spouwmuren en geïsoleerde scheidingsmuren tussen de appartementen. De vloersamenstelling is uitgevoerd als zwevende dekvloer voorzien van zowel akoestische als thermische isolatie tussen de appartementen.

3. verwarming

Individuele verwarming d.m.v. een wandgasketel (gesloten systeem) met wandradiatoren in de woonkamer, badkamer en de slaapkamers. De badkamer wordt voorzien van een radiator met handdoekdroger.

De gaswandketel voorziet het appartement ook van de warmwater bedeling voor de keuken en badkamer(s).

Indien gewenst kan het appartement in optie uitgerust worden met vloerverwarming.

4. Elektrische installatie

De meters worden geplaatst en afgesloten kasten en ieder appartement krijgt zijn individuele meter. Per appartement wordt een zekeringskast geplaatst op het appartement zelf. Alle schakelaars en stopcontacten zijn van het Italiaanse design merk Ticino of gelijkwaardige, en zijn Cebec gekeurd.

Gemeenschappelijke delen

Beschrijving van de installatie:

In de publieke inkom, trappenhuis en bordessen worden de lichtarmaturen bediend door verlichte duwchakelaars met timersysteem en/of bewegingsschakelaars.

De circulatiezones alsook het kelderniveau is voorzien van voldoende noodverlichting.

Privatieven

Beschrijving van de installatie:

(totaal elektriciteitsplan is in functie en afhankelijk van elke type appartement)

Alle lichtpunten, schakelaars en stopcontacten worden uitgevoerd volgens hun aanduiding op de architectuurplannen.

Elk appartement wordt voorzien van een videofoon met elektrische deuropener.

Garage en berging in kelderverdieping

De nodige elektrische bekabeling voor zowel de garages als de bergingen worden geplaatst.

In optie kan de koper zowel verlichting als stopcontact voor zijn garage/berging aanvragen.

De installatie wordt uitgevoerd volgens de Belgische normen en volgens de voorschriften van de stroombedelende maatschappijen en het erkend keuringsorganisme. De teller is een dubbele tariefmeter voorzien van het goedkoop urenprogramma.

5. Sanitaire installatie

Het is de bedoeling om mooi en praktisch sanitair te voorzien.

De inrichting en de sanitaire toestellen van de badkamer en het toilet zijn op de architectuurplannen weergegeven.

In de badkamer zijn respectievelijk volgens één/twee slaapkamer(s), één/twee in de tablet ingebouwde lavabo's en onderaan voorzien van twee/drie handdoekkastjes uitgevoerd in eerste keus meubelplaat, sigaretproof, spiegelkasten en ingebouwde lichtspots, gechromeerde mengkranen van het merk Gröhe en handdoekdrager.

Een design-bad in plaatstaal met mengkraan en handdouche (eveneens Gröhe).

Toilet in wit verglaasd porcelein met zitting en deksel voorzien van een geluidsarme jachtbak met een eco-spaarknop, handwasbakje in wit verglaasd porcelein met kleine spiegel en papierhouder en handdoekring.

In de berging is er de mogelijkheid tot aansluiting van wasmachine en/of droogkast.

De koud- en warmwaterleidingen worden uitgevoerd in polypropyleenbuizen of gelijkwaardige. Een individuele waterteller wordt geplaatst per appartement. Alle afvoerleidingen worden uitgevoerd in harde polyvinylchloride of polyethyleen buizen, temperatuurbestendig en speciaal geschikt voor sanitair afvoerwaters. Alle verticale leidingen liggen in speciaal daarvoor voorziene kokers.

Beschrijving van de standaard toestellen (met uitzondering van douche)

Ligbad Bette in extra zware staalplaat 170x75 cm wit met automatische afvoer chroom.

Badkraan Grohe Eurodisc compleet met handdouche, flexibel en haakje chroom.

Als optie, mits prijsaanpassing, in vervanging van ligbad:

Stortbad Bette in extra zware staalplaat 90x90x15 cm inclusief reukafsluiter Viëga domoplex.

Douchethermostaat Grohe Automatic compleet met douchegarnituur chroom.

Douchedraaideur Koralle Type Twiggy in helder veiligheidsglas en witte profielen.

Inbouwlavabo's in keramiek wit.

Eéngreepsmengkranen Grohe Eurodisc met automatische lediging – chroom

Plaatsbesparende sifon voor lavabo en shellkraantjes chroom

Badkamermeubel Mape bestaande uit onderkast respectievelijk 60cm/120cm (zie plan) en tablet met 1/2 uitsparing(en) voor lavabo('s), bijhorende spiegelkast met draaideuren en lichtluifel met 2/3 spots.

In meerprijs, aanvullend passende kolomkast 35 cm zowel links als rechts.

Staan toilet Sphinx met massief wit wc-deksel sanilabel 1001, inclusief shellkraan en bevestigingsvijzen.

Handwasbakje Duravit (zie plan), type Bora 50x22cm wit, koudwaterkraan, compleet met spiegel en aansluittoebehoren zoals fisherbouten, shellkraan, shellbuis en nora-sifon.

6. Vloer- en wandbekleding

Gemeenschappelijke delen

In de publieke inkom: Voor de vloer wordt gekozen voor een volkeramische tegel en aangepaste plinten

In de trapzalen: de vluchttrappen zijn uitgevoerd in gepolierde beton, de vloeren en plinten worden uitgevoerd met volkeramische tegels.

In de kelders en keldergangen: een glad gepolierde betonvloer.

De inkom via de zijgevel die toegang geeft tot de binnentuin en de fietsenberging: betonstraatstenen

Private gedeelten

Kwalitatieve en stijlvolle keramiekvloeren evenals bestudeerde wandbetegeling geven een onderhoudsvriendelijke en luxueuze waarde aan het appartement.

Ter informatie :

De handelswaarde voorzien voor vloertegels (hal, woonkamer, slaapkamers, badkamer, toilet, keuken en berging) : 30,00 € per m²

De handelswaarde voorzien voor faience : 20,00 € per m²

Het volledig appartement wordt voorzien van een standaard volkeramische tegel vloer.
In het volledig appartement wordt éénzelfde tegel vloer in éénzelfde kleur voorzien.

De vloeren worden gelijmd op chappe :

In de badkamer, toilet

Vloeren: Standaard tegelvloer, of naar keuze van de klant (mits prijsaanpassing).
Faience: In de badkamer wordt een standaard faience geplaatst tot plafond voorzien van fries op 1.60 m hoogte of naar keuze van de klant (mits prijsaanpassing).
In het toilet wordt een aangepaste standaard plint voorzien.

In de keuken en berging:

Vloeren: Standaard tegelvloer met plint, of naar keuze van de klant (mits prijsaanpassing).
Faience: pastelkleur aangepast aan de kleur van het keukenmeubel 10 x 10, of naar keuze van de klant (mits prijsaanpassing).
Voorzien tussen het werkblad en de keukenkasten.

In de living :

Vloeren: Standaard tegelvloer met plint, of naar keuze van de klant (mits prijsaanpassing).
laminaatparket volgens keuze van de klant, steeds met bijhorende plinten.

In de slaapkamers:

Vloeren: standaard tegelvloer met plint of mits prijsaanpassing laminaatparket volgens keuze van de klant, steeds met bijhorende plinten.

In de hal :

Vloeren: Standaard tegelvloer met plint, of naar keuze van de klant (mits prijsaanpassing).

Venstertabletten:

Witsteen of marmer.

Waar tussendorpels uitgevoerd worden zijn deze in harmonie met de gekozen vloerbekleding.

Terrasvloeren

De ingebouwde terrassen worden bekleed met het zeer duurzame en stijlvolle bakirai of kambala hout.

7. Schrijnwerkerij

Te schilderen standaarddeuren en omlijstingen in hout, als deur tussen hal en living wordt een glazen deur in veiligheidsglas (klaar glas) geplaatst.

De inkomdeuren van de appartementen hebben een brandweerstand Rf 1/2 hr.

8. Keuken/Berging

Luxueus ingerichte keuken met onder- en bovenkasten, hoogte 2,20 m., alle elektrische toestellen geplaatst met fabrieksgarantie, geïntegreerde koelkast met inhoud 150 liter, keramische kookplaat, kombi-oven (micro-wave en warme lucht), dampkap met buitenverluchting en spoeltafel in inox.

De spoeltafel is voorzien van een gechromeerde keukenmengkraan.

Plaatsing van een vaatwasmachine in het keukenmeubel als optie.

Het keukenmeubel wordt afgewerkt met bar-element en bijhorende luifel met ingebouwde spots, indien zo aangegeven op de plannen.

De aansluiting voor een wasmachine is voorzien in de berging van de appartementen.

10. Verluchting

De toiletten, ingesloten badkamers en bergingen worden voorzien van een mechanische buitenverluchting.

11. Schilderwerken

Alle binnen- en buitenschilderwerken voor de gemeenschappelijke delen zijn voorzien, binnenschilderwerken in de privatieven blijven ten laste van de klant.

12. Liften

Personenlift Schindler of gelijkwaardige, met blokkeersturing en schuifdeuren in RVS, nuttige breedte deuropening van min.90cm.

De lift is ontworpen en uitgerust in overeenstemming met de nieuwste EG-richtlijnen en geïnstalleerd in overeenstemming met de kwaliteitzorgvereisten van ISO 9000.

Nuttige last: 6 personen (450kg)

Snelheid lift: 1m/sec

Wanden van de kooi in staalplaat, bekleed met gestratificeerde panelen voorzien van spiegel en handleuning.

Vloer belegd met graniet compoundsteen, beweegbare veiligheidsdrempel langs de toegangszijde autonome noodverlichtingtoestel.

Digitale kooistandaanduiding.

Alarmmelder en bidirectionele verbinding tussen de kooi en de telebewakingsdienst.

13. Hoofdingang en gemeenschappelijke delen

Vloerbekleding van de inkomhal met volkeramische tegel, het geheel wordt decoratief afgewerkt door toepassing van brievenbusgeheel en videfoon ingewerkt in graniet of marmer, spiegelwand en aangepaste verlichtingsarmaturen.

De inkomhal via de zijgevel naar de binnentuin en de fietsenberging worden afgewerkt met een terrastegel (betontegel), idem aan de terrastegel van het binnenplein.

Op nivo -1 worden 19 individuele garages voorzien, 16 bergingen en een berging voor huisvuil.

OPMERKINGEN

Wijzigingen van 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 architect of voorgesteld worden door de bevoegde overheid 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, enz...

Alle materialen dienen echter van eerste keus en bepaald te blijven om het gebouw als een stevig en esthetische geheel af te leveren.

Erelonen van de architect

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

Teller – Taksen

Het huren of kopen van tellers (elektriciteit, water, enz...) aansluitingskosten worden afzonderlijk aan de kopers aangerekend.

Werken uitgevoerd door derden

Het is de koper niet toegelaten werken van om het even welke aard, met uitzondering van schilder-, behang- of decoratiewerken, door derden te laten uitvoeren zonder toestemming van de promotor, en na de voorlopige oplevering van het betreffende privatief.

Waarborgen

Van zodra het mogelijk is zal de verkoper deze aan de syndicus of beheerder van het gebouw overhandigen.

Plannen

Deze werden ter goeder trouw opgemaakt door de architect.

Minieme afwijkingen worden aanvaard als aanvaardbare verschillen, ze zullen geen eis tot schadevergoeding kunnen rechtvaardigen.

De aanduidingen in dit lastenboek vervolledigen de plannen.

De op de plannen weergegeven meubelen (zoals oa bedden, kasten, zitmeubelen ea.) geven enkel een mogelijke interieur inrichting weer. Deze zijn facultatief en niet inbegrepen in de totaalprijs.

Het post-interventiedossier met de as-buildplannen van de bouwwerken en technische installaties wordt aan de vereniging van medeëigenaars overgemaakt bij proces-verbaal van overdracht.

Aansprakelijkheid

De opdrachtgever, aannemer en/of 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.

Opleveringen

Bij voltooiing van de bouwwerken aan het appartement en indien de gemene delen van het gebouw een normale bewoonbaarheid mogelijk maken, wordt de koper, door de verkoper uitgenodigd voor de voorlopige oplevering van zijn appartement. Hierbij kan bij onderling akkoord de overdracht van het appartement en de overhandiging van de sleutels doorgaan volgens de beschrijving van de verkoopsovereenkomst.

Hierbij gaat de garantieperiode van één jaar in waarbij ook aan de eventuele opmerkingen van het proces verbaal van voorlopige oplevering zal voldaan worden.

Na verloop van één jaar zal de definitieve oplevering tussen de beide partijen stilzwijgend verkregen worden.

(schrijven 'gelezen en goedgekeurd')

De Verkoper,

De Koper,



COORDINATIE & VERKOOP
RECHTSTREEKS VAN BOUWHEER

N.V. VABRA – L. BRAUWERS & CO. BIV: 201.694
www.vabra.be

tel. 059 / 30 13 80 0498 / 10 47 52
email: bse.heidi@telenet.be

Bank ING

Architektenbureau
BSE

