

RESIDENTIE OAKENFIELD

Lastenboek



Een project van OAK FIELD RESIDENCE BV

Een ontwerp van DAVID D'HULST

Inhoudsopgave

VOORSTELLING	4
Residentie OAKENFIELD	4
Bouwheer	4
Timing	4
Bescherming	4
Ligging	4
Partners	5
Architect – David D’Hulst	5
Projectcoördinator – Premium Real Estate BV	5
HET GEBOUW	5
Stabiliteit	5
Brandpreventie	5
Ruwbouwwerken	5
Ondergrondse structuur	5
Bovengrondse structuur	5
Overwelvingen	6
Hellende en platte daken, dakterrassen en daktuinen	6
Gevels	6
Thermische isolatie	6
Akoestische isolatie	6
Riolering en afvoeren	6
Wanden	7
Plafonds	7
Vloersamenstelling	7
Afwerking: private delen	7
Vloeren	7
Wandbetegeling	7
Binnenschrijnwerk	7
Elektriciteitswerken	8
Sanitaire installatie	8
Centrale verwarmingsinstallatie	8
Schilderwerk	9
Keukeninrichting	9
Afwerking: gemene delen	9
Trappen in gemeenschappelijke ruimten	9

Gemeenschappelijke lift	9
Metalen kooi	9
Gemeenschappelijke inkomhall	9
Omgevingswerken	9
ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN	9
Principe	9
Oplevering	10
Verkoopprijs	10
Wederzijdse verbintenissen van partijen	10
Wijzigingen	11
Plannen	11
Coördinatie	12
Zettingen	12
ALGEMENE BETALINGSVOORWAARDEN	12
PLANNEN	12

VOORSTELLING

Residentie OAKENFIELD

Residentie OAKENFIELD wordt opgetrokken in de Eikenveldstraat te Lebbeke tussen huisnummer 9 en 19. Naast haar goede ligging (op een rustige locatie in het centrum van Lebbeke) zal het gebouw in het oog springen door haar moderne architectuur en kwaliteitsvolle afwerking.

Residentie Oakenfield biedt 11 appartementen, 17 staanplaatsen en een dubbele garage. Wij stellen U graag dit mooie project voor.

Bouwheer

De bouwheer OAK FIELD RESIDENCE BV bestaat uit een team van deskundigen in de bouwwereld. Ieder met z'n vakgebied en specialisatie.

De kwaliteit van dit project wordt gegarandeerd door de vakkennis, maar ook door de tijdsbesteding van de ontwikkelaar aan dit project.

Timing

De start van de werken is voorzien voor mei 2022 om de appartementen na een bouwperiode van +/- 24 maanden op te leveren.

Bescherming

De appartementen worden verkocht onder de wet Breyne. Dit betekent dat U als koper optimaal beschermd bent en verzekerd van uw investering. Wat houdt dit concreet in:

- U betaalt slechts 5% voorschot bij het tekenen van de overeenkomst
- Het grondaandeel wordt betaald bij akte
- De constructiedelen betaalt U slechts nadat het respectievelijk deel werd afgewerkt
- Voorlopige en definitieve oplevering voorzien.
- Bankgarantie op het totale project.
- De aannemer is verantwoordelijk voor de kwaliteit van zijn werken krachtens de tienjarige aansprakelijkheid, conform art. 1792 BW.

Ligging

Het project is zeer gunstig gelegen in een éénrichtingsstraat in het centrum van Lebbeke, in de onmiddellijke omgeving van een basisschool, kinderopvang, winkels en supermarkten, banken, bakker, slager, apotheken, het administratief centrum, het dorpsplein waar zaterdagvoormiddag de wekelijkse markt plaatsvindt, bushalte...

Lebbeke, met haar deelgemeentes Wieze en Denderbelle is gelegen nagenoeg middenin de driehoek Brussel-Antwerpen-Gent.

Het gemeentelijk sportcentrum met naast de sporthal, een finse piste en een zwembad, Tennis-en Padelclub "Hof Ter Burst" en het cultureel centrum "De Biekorf" met een gevarieerd programma, de bibliotheek, de Gemeentelijke Academie voor muziek, woord, dans en beeld alsook de talrijke verenigingen en jeugdbewegingen bieden voor elkeen een waaier aan ontspanningsmogelijkheden.

Verder heeft Lebbeke ook zeer goede treinverbindingen naar Brussel (Haltes Lebbeke en Heizijde)

Wie houdt van de natuur kan zeker de diverse wandel-en fietsroutes die Lebbeke rijk is eens uitproberen, zeker natuurgebied “Belle Broek” zal U kunnen bekoren. In de buurgemeente Buggenhout kan U ook steeds terecht in Buggenhout bos.

In de kerstperiode wordt er een ijspiste aangelegd op het dorpsplein van Lebbeke.

Naast de lokale winkels zijn er in Lebbeke diverse supermarkten (de nieuwe AD Delhaize, Aldi, Colruyt, LIDL, Carrefour express) waarvan enkele op wandelafstand van het project.

Er zijn verschillende crèches in Lebbeke en kinderen kunnen onderwijs genieten tot en met het basisonderwijs. Er zijn geen secundaire scholen.

Daarnaast heeft Lebbeke ook tal van eetgelegenheden, voor ieder wat wils.

Partners

Architect – David D’Hulst

Architect David D’Hulst en zijn team zijn er in geslaagd om een modern en functioneel gebouw uit te werken.

Als architectenbureau staan ze voor een perfecte dienstverlening en opvolging van de werf.

Projectcoördinator – Premium Real Estate BV

Teneinde de werfcoördinatie en algemene constructie perfect te laten verlopen, werd als coördinator Premium Real Estate BV aangesteld.

Ze hebben reeds verschillende uitdagende projecten tot een goed einde gebracht en staan vol enthousiasme klaar om ook uw appartement kwaliteitsvol en binnen de afgesproken termijnen op te leveren.

HET GEBOUW

Stabiliteit

Voor de aanvang der werken wordt een grondonderzoek uitgevoerd. Op basis van deze studie wordt door een erkend studiebureau een stabiliteitsstudie opgemaakt, dit wat betreft zowel fundering als structuur.

Brandpreventie

De voorschriften inzake brandpreventie opgelegd door de brandweer of vigerende wetgeving worden strikt nageleefd en gerespecteerd.

Ruwbouwwerken

Ondergrondse structuur

Funderingen

De aard van de funderingen is in functie van de bodemgesteldheid. De plannen en de keuze van het type van fundering worden gemaakt door een gespecialiseerd studiebureau. De plannen opgemaakt door dit studiebureau hebben voorrang op de architecturale plannen.

Bovengrondse structuur

De structuur bovengronds wordt uitgevoerd in gewapend beton en dragend metselwerk.

De bovengrondse structurele elementen hebben een brandweerstand conform de voorschriften brandweer of vigerende wetgeving.

Overwelvingen

De overwelvingen worden uitgevoerd met voorgespannen welfsels, breedplaatvloeren en/of platen in ter plaatse bekist gewapend beton.

De vloerplaten van de verdiepingen hebben een brandweerstand conform de voorschriften brandweer of vigerende wetgeving.

Hellende en platte daken, dakterrassen en daktuinen

De hellende daken worden afgewerkt met dakpannen.

De platte daken worden voorzien van een dakdichting met isolatie.

Op het dak bevinden zich tevens de dakdoorvoeren voor de statische verluchtingen (leidingkokers, standleidingen en liftschacht), de mechanische verluchtingen en de rookgasafvoeren, alsook het rook- en warmteafvoerluik boven de traphall.

Gevels

Alle kleuren worden bepaald door de architect.

De gevels worden uitgevoerd in een combinatie van gevelsteen, pannen en leien.

De geprefabriceerde balkons (waar van toepassing) uit architectonisch beton worden aan de draagstructuur verankerd d.m.v. geprefabriceerde isolerende elementen.

De deurdorpels en de dekstenen zijn uitgevoerd in betonsteen. Raamdorpels zijn voorzien in betonsteen of in aluminium.

De borstweringen en handgrepen aan de gevels worden opgebouwd uit staal of aluminium met RAL-coating. De vulpanelen voor de borstweringen zijn uitgerust met veiligheidsbeglazing.

Het buitenschrijnwerk bestaat uit gemoffelde, thermisch onderbroken profielen uit aluminium, voorzien van verbeterde isolerende beglazing (U-waarde 1,0 W/m²K).

Voor de eventuele luchtaanvoer worden in de ramen verluchttingsroosters met thermische onderbreking voorzien.

Thermische isolatie

Het globaal isolatieniveau bedraagt E40, dit volgens het EPB-decreet van de Vlaamse regering.

Akoestische isolatie

Betreffende de akoestische isolatie is de norm NBN-400-1 2008 "Basiscomfort" van toepassing.

Riolering en afvoeren

Het systeem omvat:

- de afvoer van oppervlaktewater
- de afvoer van regenwater afkomstig van de daken
- de afvoeren van huishoudelijk afvalwater

Regenwater en huishoudelijk afvalwater worden van elkaar gescheiden.

De conceptie van de riolering en de sanitaire afvoerleidingen stemt overeen met de bepalingen van het "Sanitair Reglement", voorgesteld door het WTCB (TV 200).

Wanden

Gemetste wanden

De dragende binnenmuren worden gemetst. De muren worden bepleisterd in een 1-laags systeem.

Wanden in lichte structuur

Binnenwanden in privatieve ruimten worden opgebouwd uit gipsblokken of silicaatsteen.

De wandsamenstelling voldoet aan de eisen inzake stabiliteit, schokbestendigheid, geluidsisolatie, brandweerstand en waterbestendigheid.

Plafonds

Het plafond wordt voorzien van bepleistering.

De schuine dakhellingen worden afgewerkt met te schilderen gipsplaten.

Vloersamenstelling

De basisdekvloer wordt uitgevoerd met een dikte van ± 6 cm en onderaan akoestisch geïsoleerd

Thermische isolatie wordt voorzien voor woning-scheidende vloeren bestaande uit gespoten PUR of gelijkwaardig.

Afwerking: private delen

Vloeren

In het hele appartement is er standaard een keramische tegel voorzien.

De vloeren hebben een handelswaarde van 30 €/m² excl. BTW. De voorziene tegels (60x60) zijn te kiezen op het verkoopskantoor.

Voorgeverfde witte plinten worden standaard voorzien in formaat 6 cm hoogte.

Indien er gekozen wordt voor stenen plinten horende bij de gekozen tegel beschikt men over een budget van 8 €/lm (excl. BTW).

Wandbetegeling

In de badkamer wordt, enkel in de douchecel, faience voorzien van vloer tot plafond. In het aparte toilet wordt geen faience voorzien.

Muurtegels (in badkamer) met een handelswaarde van 30 €/m² excl. BTW.

Standaard voorziene faience zijn de 30/60 tegels.

Binnenschrijnwerk

Deuromlijstingen

Uitvoering in hout, schilderklaar.

Binnendeuren

Deurblad: schilderklaar. Hoogte 2,115 m.

Slot op binnendeur een stel van een volledige kruk + twee platen, alles uitgevoerd in inox.

Toegangsdeur appartement

Schilderdeur – hoogte 2,115m – brandweerstand ½ u.

Inbraakbeveiligde deur met driepuntssluiting

Brievenbussen

Elk appartement heeft een brievenbus aangebracht en geïntegreerd in de inkomhal of aan de voorgevel. Paneel voor videofoon en naamplaatjes zijn voorzien.

Cilindersloten

Er wordt 3 sleutels voorzien per deurslot van inkomdeur en gemene delen apart.

Elektriciteitswerken

Algemeen

De installatie van elektriciteit voldoet aan de wettelijke beschikkingen, aan het Algemeen Reglement op Elektrische Installaties (AREI).

Voorzien per appartement

Schakelbord omvattende meter en hoofdschakelaar. Teller in de daartoe voorziene tellerlokalen.

Daarnaast wordt een afdoende installatie voorzien. Elektrische plannen zijn opvraagbaar wanneer beschikbaar.

Voor de individuele CV-inrichtingen zijn alle elektrische voorzieningen getroffen.

Sanitaire installatie

Waterleiding

De waterleidingen worden voorzien uit corrosiebestendige buizen, beantwoordend aan de voorschriften van de distributiemaatschappij van water.

Aansluitingen

Voeding voorzien voor:

- Keuken
- CV-installatie
- Wasmachine
- Badkamer en/of douchekamer

Sanitaire voorzieningen

We voorzien een mooie badkamer met kwaliteitsvolle materialen. Deze badkamer(s) omvatten een douchebak en/of bad, thermostatische mengkraan en douchekop, (dubbele)lavabo met ééngreepsmengkraan, spiegel en alle noodzakelijke toebehoren. In het toilet voorzien we een hangtoilet en een handwasbakje.

We voorzien een budget van 3.650 euro excl. BTW per appartement.

Centrale verwarmingsinstallatie

Per appartement is een individuele centrale verwarming (Viessman Vitodens 50 (24kW) of gelijkwaardig) voorzien op aardgas met vloerverwarming. De individuele hoogrendement condenserende gaswandgenerator is voorzien van drukuitzettingsvat, overloopventiel, kamerthermostaat (modulerend en open therm), enz.

Algemeen

Volgende temperaturen zijn gewaarborgd voor een buitentemperatuur van -8°C, bij een keteltemperatuur van 80°C

- living 20° C
- keuken 20° C

- badkamer 23° C
- slaapkamer(s) 18° C

De warm waterproductie wordt verzekerd door een doorstroom warmtewisselaar, debiet in functie van het aantal te bedienen sanitaire apparaten.

Schilderwerk

De appartementen worden schilderklaar opgeleverd. De bouwheer verzorgt de schilderwerken in de gemene delen.

Keukeninrichting

De keukenkasten en inrichting worden uitgevoerd zoals op plan vermeld. Budget = 10.000 euro incl. BTW

De keukens worden allen voorzien van een hoogwaardige afwerking met Siemens apparatuur of gelijkwaardig – vaatwasser – koelkast (200L) – apart vriesvak (68L) – inductiekookplaat – combi-oven en een design dampkap.

Afwerking: gemene delen

Trappen in gemeenschappelijke ruimten

De draagstructuur wordt uitgevoerd in beton en/of staal, volgens de planaanduidingen.

Stalen elementen, trapbomen en wanden zijn geschilderd voorzien.

De trappen en de gemeenschappelijke ruimten waarin zij zich bevinden zullen het voorwerp uitmaken van een gedetailleerde studie.

Gemeenschappelijke lift

Stopplaats op elk niveau.

De liftinstallatie beantwoordt aan de meest recente Europese Veiligheidsnormen.

Metalen kooi

Bekleding naar keuze architect, voorzien van spiegel, handgreep + plafondverlichting en noodverlichting

Gemeenschappelijke inkomhall

De gemeenschappelijke hal wordt volledig afgewerkt, voorzien van videofoon, gemeenschappelijke verlichting, brievenbussen en geschilderd.

Omgevingswerken

Alle materialen, kleuren, afmetingen, types, e.d. worden door de architect bepaald.

ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN

Principe

De panden worden verkocht sleutel op de deur, volgens de plannen en tekeningen van de architect en conform dit lastenboek** die de koper erkent ontvangen te hebben. Waar het verkochte goed, bij aankoop, in de meeste gevallen nog niet voltooid is, gebeurt de verkoop aan de hand van de hiernavolgende documenten:

- De plannen gehecht aan de basisakte en in voorkomend geval, de gewijzigde plannen gevoegd bij de notariële verkoopakte.

- De beknopte beschrijving die summier de uit te voeren werken en de te gebruiken materialen omschrijft.
- De notariële basisakte met het bijhorend reglement van de mede-eigendom.

Oplevering

Het geheel is op te leveren, bezemschoon met verwijdering van alle puin, afval en vuilnis.

De aanvaarding van de appartementen zal plaatshebben binnen de 15 dagen na de uitnodiging door de promotor aan de koper en zal tegensprekelijk geschieden tussen hen, eventueel in het bijzijn van de afgevaardigde van de aannemer. Deze uitnodiging zal gebeuren bij gewone brief. De koper mag zich laten vervangen door een deskundige voor zover deze in het bezit is van een volmacht getekend door de koper. De aanvaarding van het appartement aldus opgemaakt, verbindt volkomen de koper.

De promotor bepaalt het ogenblik waarop het appartement zich in staat van oplevering bevindt, rekening houdend met het feit dat kleine, nog uit te voeren werken geen hinderpaal kunnen vormen voor de oplevering van het appartement.

Tijdens deze oplevering zal er overgegaan worden tot een tegenstrijdig onderzoek van het goed. Dit onderzoek zal aanleiding geven tot het opstellen ter plaatse van een proces-verbaal dat ondertekend zal worden door de partijen.

De aannemer is verantwoordelijk voor de kwaliteit van zijn werken krachtens de tienjarige aansprakelijkheid, conform art. 1792 BW. De tienjarige verantwoordelijkheid vangt aan bij de aanvaarding van het appartement.

Verkoopprijs

Zijn **niet** begrepen in deze prijs en ten laste van de koper:

- alle kosten betreffende rechten en erelonen van de notariële akte,
- het aandeel in de aansluitingskosten voor telefoon, distributie, internet, elektriciteit, water, gas en riolering, evenals de waarborgen en diverse vergoedingen die voortvloeien uit de aansluiting
- B.T.W., registratie, het aandeel in de kosten van de basisakte & postinterventiedossier en notariskosten.

Zijn **wel** inbegrepen in de prijs:

- Afwerking volgens bovenstaande beschrijving
- Erelonen architect en studiebureaus allerhande
- het aandeel in de kosten van een eventuele elektriciteitscabine,
- het aandeel in de kosten voor de keuringen van riolering en drinkwater,
- het aandeel in de bouwaksen en kosten voor herstel openbaar domein,

Wederzijdse verbintenissen van partijen

De bouwpromotor is er toe gehouden het verkochte pand te leveren overeenkomstig de art. 1581 en vsv van het Burgerlijk Wetboek eensdeels en de basisakte anderdeels.

De koper is ertoe verplicht het aangekochte goed te aanvaarden zij het dan onder alle waarborg naar rechte. De kopers zijn ertoe gehouden het gebouw te onderhouden zowel privaat als gemeenschappelijk volgens het onderhoudsboekje van gebouwen, die opgenomen is in het algemeen reglement van mede-eigenaars.

De bezoeker, de toekomstige eigenaar of de eigenaar zal geen toegang hebben tot de werf tenzij hij begeleid wordt door een afgevaardigde van de promotor en dit na afspraak. Zelfs in dit geval zal ieder bezoek tot en met de aanvaarding gebeuren op het volledige risico van de bezoeker, de toekomstige eigenaar en zonder dat deze enig verhaal zal kunnen uitoefenen op de promotor, de architecten of de aannemer in geval van ongeval tijdens een voormeld bezoek.

Wijzigingen

Voornoemde basisakte, commercieel lastenboek en plannen vermelden de te volgen werkwijzen en de te gebruiken materialen. De promotor is gerechtigd een ander maar gelijk(w)aardig materiaal te gebruiken, zonder nadeel te berokkenen aan de voorziene kwaliteit. De promotor behoudt zich tevens het recht voor wijzigingen aan te brengen aan de te volgen werkwijzen en de te gebruiken materialen, hetzij deze hem door de ter zake bevoegde overheid worden opgelegd of door de architect of door de regels van de kunst zouden worden ingegeven. In voorkomend geval zal de promotor de koper hiervan schriftelijk informeren.

Omgekeerd kan de koper, na ondertekening dezer, wijzigingen met betrekking tot de te volgen werkwijzen of de te gebruiken materialen aanvragen aan de verkoper, doch enkel met betrekking tot de afwerking van zijn eigen privaat, waarbij de verkoper zich evenwel het recht voorbehoudt deze al dan niet te aanvaarden, al dan niet onder voorwaarden.

Op de door de promotor voorziene kostprijs van de door de koper gesupprimeerde werken zal bij teruggave voor de kostenvergoeding van alle door de promotor gedane uitgaven en werken, alsook voor de gedeelde winst op de niet uit te voeren werken een vermindering van twintig procent worden toegepast. Door het feit een wijziging aan te brengen, aanvaardt de koper dat de uitvoeringstermijn verlengd wordt met het aantal dagen nodig om deze wijziging te realiseren, zoals contractueel dan wel op het wijzigingsvoorstel vermeld. Het is de koper verder verboden, voor de oplevering van het gehele gebouw, zelf of door derden, werken uit te voeren of laten uitvoeren.

Plannen

De erelonen van de architect zijn inbegrepen in de verkoopprijs. Deze erelonen behelzen de verplichtingen overeengekomen tussen de architect en zijn klant, de bouwheer. De architect wijst de koper op het feit dat hij het recht heeft zich te laten bijstaan door een architect van zijn keuze.

De binnenhuisinrichting is niet inbegrepen in dit ereloon. De plannen die aan de kopers overhandigd worden dienen als basis voor het opmaken der koopcontracten. Zij werden ter goeder trouw opgemaakt door de architecten en worden als basis genomen voor de gegevens voortkomend in de notariële akten.

Alle op de tekeningen of in de beknopte beschrijving genoemde maten zijn plus minus maten. Zichtbare (behouden) balken en kolommen zullen als normaal beschouwd worden, evenals sommige leidingen al of niet vermeld op de plannen. Wijzigingen op de plannen kunnen voorkomen in functie van de studie van de ingenieur stabiliteit en technieken. De aanduiding van de meubilering op de plannen is enkel ten titel van inlichting, met uitzondering van hetgeen hierboven beschreven werd.

De verschillen die er zouden kunnen zijn, in min of meer, zullen aanzien worden als veroorloofde afwijkingen. In geen geval kunnen partijen zich op deze afwijkingen beroepen om een vordering tot schadeloosstelling of vergoeding in te stellen of ontbinding van de koop te eisen.

Coördinatie

Voor een vlotte gang van zaken en de goede en juiste uitvoering der werken worden alle wijzigingen en supplementen via de promotor gedaan. Geen enkele wijziging wordt aanvaard die niet rechtsreeks van klant naar promotor gebeurt.

Zettingen

De aandacht van de koper wordt gevestigd op het feit dat het gebouw nieuw is en dat bijgevolg zich een lichte algemene of gedeeltelijke zetting kan voordoen, alsmede een eventuele uitzetting, veroorzaakt door temperatuurschommelingen, waardoor lichte barsten of scheurvorming kan ontstaan. Noch de bouwheer, noch de architect, noch de ingenieur of de aannemer kunnen hiervoor verantwoordelijk worden gesteld. De bouwheer is tevens niet verantwoordelijk voor de schade teweeggebracht door te vroegtijdige schilder- en behangwerken door de koper.

ALGEMENE BETALINGSVOORWAARDEN

Bij het tekenen van de koopovereenkomst wordt een voorschot betaald van 5 %, aan te rekenen op de totale koopprijs.

Bij het verlijden van de notariële akte wordt het saldo van de grondwaarde en de prijs van de op dat moment reeds uitgevoerde nieuwe constructies betaald.

Het saldo van de prijs van de nieuwe constructies is daarna betaalbaar volgens de vooruitgang der werken en in volgende schijven:

Voor de appartementen:

- 10% bij aanvang werken;
- 10% bij aanvang gieten funderingsplaat;
- 10% bij aanvang afdek eerste verdieping;
- 10% bij aanvang daktimmerwerken;
- 10% bij aanvang technieken;
- 10% bij aanvang buitenschrijnwerk;
- 10% bij aanvang pleisterwerken;
- 10% bij aanvang vloeren;
- 15% bij aanvang keuken en sanitair;
- 5% bij voorlopige oplevering.

De betaling van elke opvorderbare schijf zal per afzonderlijke facturatie aan de koper worden opgevraagd. Deze facturen zijn contant betaalbaar, zonder aftrek van enige korting.

* onder schilderklaar dient begrepen te worden dat de respectievelijke oppervlakken klaar zijn voor de werken van de schilder die onder andere omvatten het voorbereiden (uitplamuren), schuren, aanbrengen van een grond- en/of hechtingslaag en het schilderen of behangen ervan.

** vermeldingen in dit commercieel lastenboek hebben voorrang op de gegevens op de verkoopplannen.

*** alle afbeeldingen in dit commercieel lastenboek zijn enkel illustratief en niet bindend.

PLANNEN

