

# RESIDENTIE CHRISTINE

**GROTE VELDSTRAAT 31  
8840 STADEN**



**VERKOOPSLASTENBOEK**  
privatieve en gemeenschappelijke delen

## 1. CONTACTGEGEVENS

### **BOUWHEER**

E-BRIQUE BV  
ir. Dieter Debrouwer  
Paul Wielemansstraat 7a  
8570 Vichte  
0485 93 50 12  
info@e-brique.be

### **ARCHITECT**

Geldof Architecten  
Diksmuidestraat 36  
8840 Staden  
051 70 38 94  
info@architect-geldof.be

## 2. SFEERBEELDEN









### 3. INLEIDING

Residentieel wonen in het centrum van STADEN vlakbij ROESELARE & DIKSMUIDE.

Residentie CHRISTINE is een kleinschalig én zeer energiezuinig nieuwbouwproject bestaande uit 4 appartementen. Twee ruime tweeslaapkamer appartementen, één doorzon drieslaapkamer appartement en één doorzon tweeslaapkamer appartement met logeerkamer gelegen in de Grote Veldstraat 31 te 8840 STADEN en dit op enkele tientallen meters van de bruisende kern van de gemeente. Winkels, openbaar vervoer, scholen, ... zijn op wandelafstand te bereiken en daarenboven is er een uitstekende verbinding naar Roeselare, Ieper, Diksmuide, ...

Comfort, energiezuinigheid, kwaliteit en centrale ligging zijn de eigenschappen van deze zuidgerichte residentie.

Tijdens de ontwerpfase werd veel aandacht geschonken aan enerzijds de energiezuinigheid en anderzijds het wooncomfort van de bewoners:

- praktische indeling van het appartement;
- veel lichtinval;
- optimale oriëntatie;
- minstens één ruim terras per appartement;
- ...

Op deze manier is het zowel binnen als buiten aangenaam vertoeven in deze residentie.

Door een optimaal overleg in ontwerpfase tussen architect, epb-verslaggever, ingenieur en bouwheer zijn we er in geslaagd om een project te realiseren dat zeer energiezuinig is en er geen nood meer is aan fossiele brandstoffen.

Op de gelijkvloerse verdieping zijn er twee tweeslaapkamer appartementen met terras en grote tuin aanwezig. Achteraan de tuin is er een uitweg naar de fietsenstalling en de garageboxen.

Op het eerste verdiep is er één doorzon zuidgericht appartement voorzien met aan de achterzijde een ruim terras.

Op het tweede verdiep is er één zuidgerichte doorzonpenthouse voorzien met twee slaapkamers en een logeerkamer en aan de achterzijde een aangenaam terras.

Op het gelijkvloers zijn er tevens ook 7 garageboxen voorzien. Drie garageboxen hebben een afmeting van +- 3.00 m x 6.90 m en vier garageboxen hebben een afmeting van +- 3.00 m x 5.70 m. Allen zijn ze voorzien van een geautomatiseerde sectionaalpoort.

De moderne lijn van het gebouw en de keuze van materialen zorgen voor een hedendaagse en tijdloze uitstraling waarbij energiezuinigheid en kwaliteit hoog in het vaandel worden gedragen.

#### 4. INDELING & OPPERVLAKTES

	appartement (BVO)	terras en/of tuin (BVO)
<b>+0</b>		
<b>A00.01</b>	98.90 m <sup>2</sup>	71.20 m <sup>2</sup>
<b>A00.02</b>	91.60 m <sup>2</sup>	61.10 m <sup>2</sup>
<b>+1</b>		
<b>A01.01</b>	119.30 m <sup>2</sup>	16.63 m <sup>2</sup>
<b>+2</b>		
<b>A02.01</b>	111.10 m <sup>2</sup>	10.70 m <sup>2</sup>

	garages (BVO)
<b>G1</b>	24.00 m <sup>2</sup>
<b>G2</b>	23.15 m <sup>2</sup>
<b>G3</b>	24.15 m <sup>2</sup>
<b>G4</b>	20.00 m <sup>2</sup>
<b>G5</b>	18.95 m <sup>2</sup>
<b>G6</b>	18.95 m <sup>2</sup>
<b>G7</b>	20.00 m <sup>2</sup>

	gemeenschappelijke berging
<b>B1</b>	3.15 m <sup>2</sup>



## 5. ALGEMEEN

### 5.1 INLEIDING

In uitvoering van een Europese richtlijn betreffende de energieprestatie-regelgeving, die bepaalde eisen stelt aan nieuwe gebouwen met betrekking tot Energie Prestatie & Binnenklimaat (EPB eisen), stelt de bouwheer de EPB verslaggever aan.

De EPB verslaggever berekent de diverse peilen en parameters (o.a. E-peil, S-peil, oververhitting, ...) van de residentie via een software programma ter beschikking gesteld door het VEA (Vlaams Energie Agentschap). In het programma worden alle elementen die een invloed hebben op de energieprestatie en het binnenklimaat zorgvuldig ingevoerd. Aan het einde van de werken wordt een energieprestatiecertificaat overgemaakt aan de klant.

Het behalen van de vereisten is geen streven op zich maar zal de koper vooral voelen in het lage energieverbruik van het appartement en het aangename leefklimaat van het appartement.

Ook in alle materiaalkeuzes denken wij vooruit. In de verdere beschrijving van het lastenboek zal u vaststellen dat wij bij de definiëring van de materialen en de wijze van uitvoering telkens gekozen hebben voor een maximaal comfort in het appartement en zodoende voor een meerwaarde van uw appartement op termijn.

### 5.2 GRONDWERKEN

De grondwerken omvatten de graafwerken volgens de afmetingen van de architectuurplannen en de stabiliteitsstudie voor het uitvoeren van de vloerplaat. De maatvoering kan nog licht wijzigen na opkuis van het perceel.

### 5.3 FUNDERINGEN

De funderingen worden uitgevoerd naar de resultaten van het diepsonderingsonderzoek. De stabiliteitsstudie werd opgemaakt door ASSRA BVBA, Brugse Baan 177, 8470 Gistel. Overeenkomstig het A.R.E.I. (algemeen reglement op de elektrische installatie) wordt er een aardingslus geplaatst tot het

bekomen van een spreidingsweerstand kleiner dan  $30 \Omega$  voor een gekeurde aansluiting van de elektrische installatie.

#### **5.4 RIOLERINGEN**

De rioleringen moeten beantwoorden aan de voorschriften en de reglementen van het gemeentebestuur. Rioleringsleidingen en alle hulpstukken worden uitgevoerd in kunststof (PVC), Benor gekeurd en/of gelijkwaardig materiaal.

DWA en RWA in gescheiden kring uitgevoerd en in verschillende kleur.

De riolering wordt aangesloten aan de stadsriolering volgens de vigerende voorschriften.

Het regenwater wordt opgevangen in twee regenwaterputten van elk 5.000 liter. Deze twee regenwaterputten zijn voorzien in de tuin van A00.01 (1 stuk) en A00.02 (1 stuk). Hierop wordt een pompinstallatie aangesloten die de recuperatie van het regenwater mogelijk maakt. Het hergebruik van het regenwater is enkel voor de appartementen op het gelijkvloers en voor de reiniging van de gemene delen.

#### **5.5 METSELWERK**

De buitenmuren zijn opgevat uit snelbouwstenen met buitenisolatie en gevelsteen.

De bouwheer behoudt zich het recht voor om te kiezen voor kalkzandsteen of een gelijkwaardige uitvoeringsmethode.

De scheidingswanden tussen het appartement en de gemene delen worden uitgevoerd in een dubbele muur in snelbouwmetselwerk in gebakken aarde of gelijkwaardig met daartussen isolatie. De bouwheer behoudt zich het recht voor om te kiezen voor kalkzandsteen of een gelijkwaardige uitvoeringsmethode.

De lichte scheidingswanden binnen de appartementen worden afgewerkt in snelbouwmetselwerk of gelijkwaardig. De bouwheer behoudt zich het recht voor om te kiezen voor kalkzandsteen of een gelijkwaardige uitvoeringsmethode.

## 5.6 ISOLATIE

Het plat dak afdek +0 en +2 is voorzien van 12cm PUR of PIR of gelijkwaardig.

In de buitenmuren van de appartementen wordt 12cm PUR of gelijkwaardig voorzien.

De spouw van de scheidingsmuren tussen appartementen en gemene delen of technische schacht is uitgevoerd in 1 x 5 cm minerale wol die dienst doet als thermische en akoestische isolatie. Met betrekking tot de akoestiek wordt voldaan aan de 'normale norm'.

Het hellend dak is voorzien van 22 cm rotswol of gelijkwaardig.

## 5.7 GEWAPEND BETON

Het gebouw wordt opgetrokken in een betonstructuur in combinatie met dragend snelbouwmetselwerk en/of kalkzandsteen of een gelijkwaardige uitvoeringsmethode. De vloerplaten zijn voorzien in gewapend beton.

## 5.8 GEVELS

De buitenmuren van de meergezinswoning bestaan uit een lichtgrijze gevelsteen.

De dakuitbouwen op niveau +2 zijn voorzien in plaatwerk of gevelsteen of gelijkwaardig.

De gemene muren bovendaks van de meergezinswoning worden in lichtgrijze leien uitgevoerd.

## 5.9 VOEGWERK

De zichtbaar blijvende muren (o.a. garageboxen, gemeenschappelijke berging, tellerwanden, ...) zullen gevoegd worden met een cementmortel van goede kwaliteit of worden gelijmd.

### 5.10 BLAUWE HARDSTEEN

De raamdorpels worden - voor zover aanwezig - uitgevoerd, overeenkomstig de plannen, in blauwe hardsteen van 5 cm dikte of in een aludorpel.

De deurdorpels op het gelijkvloers zijn voorzien in blauwe hardsteen en hebben een dikte van 5 cm.

### 5.11 PLATTE DAKEN

De platdakbedekking wordt uitgevoerd in versterkte roofing of een gelijkwaardige uitvoeringsmethode door gespecialiseerde vaklui en garanderen een perfecte waterdichtheid.

### 5.12 HELLENDE DAKEN

De hellende daken worden uitgevoerd met gebakken kleipannen met een donkergrijze tint in analogie met de aanpalende bebouwing. De exacte kleur wordt nog door architect en bouwheer bepaald.

### 5.13 DAKGOTEN EN REGENWATERAFVOEREN

De dakgoten en regenafvoerpijpen worden uitgevoerd in zink, PE-geberit of kunststof (PVC).

### 5.14 BUITENSCHRIJNWERK

Het buitenschrijnwerk van de appartementen wordt uitgevoerd in kunststof of aluminium in een donkergrijze of zwarte kleurtint langs beide. Beide kleurtinten nog exact te bepalen door de architect en bouwheer. De raamprofielen zijn voorzien van een thermische onderbreking. Alle buitenschrijnwerken zijn voorzien van dubbele beglazing met U-waarde 1,0. De raamgehelen voldoen aan de energieprestatieregeling (EPB) en de nieuwe glasnorm (NBN S23-002).

Het buitenschrijnwerk in het hellend dak is van het type Velux.

De voordeur van de inkom op het gelijkvloers is uitgevoerd in thermisch onderbroken kunststof of aluminium en is voorzien van een deurpomp en deurgreep.

Het buitenschrijnwerk wordt ingepleisterd.

De privatieve inkomdeuren van de appartementen zijn voorzien in hout en beschikken over sloten met een 3-puntssluiting.

### **5.15 VENTILATIE**

Alle ruimtes van de appartementen zijn aangesloten op een individueel mechanisch verluchtingssysteem te voldoen aan de vigerende brandvereisten. De ventilatie voldoet aan de EPB-eisen volgens het ventilatiesysteem "D". De ventilatie-unit wordt opgehangen in de privatieve berging van het appartement. De kanalen voor de aan- en afvoer van de lucht tot aan de unit zijn gemeenschappelijk.

### **5.16 PLEISTERWERKEN**

Alle muren die worden gepleisterd, zullen schilderklar afgeleverd worden. De binnenbepreisteringen in de privatieve delen zijn volgens de normale afwerkingsgraad. Dit betekent dat het oppervlak per 4 m<sup>2</sup> maximum 4 onregelmatigheden mag vertonen (plaatselijk onregelmatig gepolijste zones van maximum 0,5 dm<sup>2</sup>, spaanstrepen, zandkorrels). De dimensionele toleranties en de beoordeling van het uitzicht van binnenbepreisteringen hangen af van de belichting van het oppervlak.

Bij bepreisteringen die afgewerkt worden met een verlaag in opdracht van de koper hangt het eindresultaat in grote mate af van de voorbereidende werken van de schilder. Aangezien een aantal oppervlaktegebreken toegelaten zijn, zal de schilder genoodzaakt zijn om voorbereidende werken (plamuurwerk) uit te voeren teneinde een verzorgd oppervlakte-uitzicht te bekomen dat beantwoordt aan de eisen (zie WTCB).

De opdrachtgever dient vóór de aanvang van de verfwerken na te gaan of de uitvoeringstoleranties op de ondergrond gerespecteerd werden. De beoordeling van het uitzicht van de pleisterwerken moet plaatsvinden vóór de aanbrenging van eventuele afwerkingen, onder natuurlijke belichting, met het blote oog en vanop een afstand van 2 m. Een beoordeling bij scherend licht of tegenlicht is dan ook uit den boze.

Tijdens de werken kan het zijn dat het water uit het verse pleisterwerk zorgt voor tijdelijke schimmelvorming daar er niet tijdig kan verlucht worden. Dit is een tijdelijk fenomeen en kan gemakkelijk door de koper verholpen worden door het pleisterwerk schoon te maken met een mengsel van 1/3 bleekwater en 2/3 water.

De gemeenschappelijke berging op het gelijkvloers onder de trap, de tellerwanden en de garageboxen worden niet gepleisterd.

### **5.17 TERRASSEN**

De terrassen op verdiep worden voorzien van een afwerking met terrastegels op tegeldragers of gelijkwaardig.

Het terras op het gelijkvloers aan de achterzijde wordt uitgevoerd in klinkers.

De terrassen worden voorzien van een borstwering, type en model worden bepaald door de architect en bouwheer.

### **5.18 PV-INSTALLATIE**

De PV-panelen dewelke zouden toebehoren aan het desbetreffende appartement kunnen worden geplaatst op het platte dak van de garages, de platte daken van de meergezinswoning of het hellend dak van de meergezinswoning. De eventuele panelen zijn voorzien van ofwel een omvormer in de berging van het appartement ofwel van een micro-omvormer ter hoogte van de achterzijde van het PV-paneel. Het exacte vermogen zal worden bepaald na uitvoering van de luchtdichtheidsmeting hetgeen op het einde van de werken zal gebeuren. Het exacte vermogen zal worden geplaatst zodat wordt voldaan aan de BEN-voorwaarden en EPB-eisen.

### **5.19 WARMTEPOMP**

De warmtepomp voor de centrale verwarming en voor het sanitair warm water is van het type lucht-water. De warmtepomp is van het merk Vaillant of Bulex of gelijkwaardig. De buiten-unit van de warmtepomp is voorzien op het platte dak afdek +2.



## 6. GEMENE DELEN

### 6.1 ALGEMEEN

Langs de buitenzijde van de ingang deur aan de inkom komt een videofoon.

De inkomdeuren van de appartementen worden uitgevoerd, beantwoordend aan de brandweerbeveiliging (30 min. brandweerstand). De inkomdeur van ieder appartement is voorzien van een 3-puntssluiting en is in combinatie met het slot van de ingang deur op het gelijkvloers en de deur naar de gemeenschappelijke berging op het gelijkvloers.

De ingang deur van de inkom is een aluminium of kunststof beglaasde deur dewelke is voorzien van een elektrisch slot te bedienen vanuit de appartementen. Deze inkomdeur is voorzien van een vaste trekker aan de buitenkant en éézijdig met een kruk aan de binnenkant. Deze inkomdeur is eveneens te openen met een sleutel.

De trappen in de traphal zijn, conform de brandweerbeveiliging, uitgevoerd in gewapend beton. De trappen zijn in gepolijst prefabbeton en zijn voorzien van een handgreep in metaal of aluminium. Op de tredes en tegen de tegentredes wordt geen betegeling en plinten voorzien.

De gemeenschappelijke inkom en de traphal worden gepleisterd en geschilderd in acrylaatverf uitgezonderd de onderzijde van de trappen welke niet worden gepleisterd maar enkel geschilderd in acrylaatverf.

De gemeenschappelijke berging onder de trap en de tellerwanden op het gelijkvloers wordt noch gepleisterd noch geschilderd noch voorzien van plinten.

Het houtwerk van de inkom, de traphal en de inkomdeuren van ieder appartement nl. kant gemene delen worden afgewerkt met twee lagen verf.

De vloeren van de inkomhallen op het gelijkvloers worden afgewerkt met hoogwaardige materialen evenals de overlopen op de verdiepingen.

## 6.2 TECHNISCHE UITRUSTING

### 6.2.1 TELLERS EN AANSLUITINGSKOSTEN

Alle aansluitingen op het verdeelnet voor de nutsmaatschappijen alsook het plaatsen van de tellers en tellerkasten, vallen ten laste van de kopers.

### 6.2.2 SANITAIRE INRICHTING

Er wordt een dienstkraantje voorzien in de gemene delen op het gelijkvloers voor het onderhoud van de gemene delen. Dit dienstkraantje is aangesloten op regenwater van A00.02 en is jaarlijks af te rekenen. De appartementen op het gelijkvloers maken als enige woonentiteiten ook gebruik van het regenwater uit hun desbetreffende put.

### 6.2.3 ELEKTRICITEIT

De installatie wordt uitgevoerd in overeenstemming met de voorschriften van de leverende maatschappij. Ze is strikt individueel en van het ingewerkt type. Deze installatie is hermetisch daar waar de voorschriften van de stroomleverende firma het eist.

De installatie omhelst onder meer de distributieleiding voor de gemene delen en een leiding voor de lift. De individuele zekeringen van private leidingen werken automatisch. Alle onderdelen zijn wit.

Verlichtingsapparatuur is enkel voorzien in de gemeenschappelijke delen.

De meters voor de nutsmaatschappijen worden geplaatst in de voorziene tellerwanden op het gelijkvloers. Ze zijn voorzien van een verliesstroomschakelaar en automatische veiligheden. Alle schakelaars en stopcontacten zijn Cebec gekeurd.

Voorzieningen voor de gemeenschappelijke installatie:

- Inkom/traphal:
  - 4 lichtpunten met opbouwarmatuur (schakelaar of bewegingsdetectoren);

- 4 noodverlichtingen (eventueel in combinatie met de lichtpunten);
  - 1 branddrukknop + sirene;
  - 1 bediening van het rookluik (eventueel voorzien in tellerwand).
- Gemeenschappelijke berging:
    - 1 lichtpunt (schakelaar of bewegingsdetector);
    - 1 stopcontact;
    - 1 brandcentrale (eventueel voorzien in tellerwand).
  - Lift:
    - 1 voeding;
    - 1 telefoonaansluiting via sim.

#### **6.2.4 LIFT**

De liftinstallatie zal beantwoorden aan de meest recent Europese normeringen inzake veiligheid en snelheid. De snelheid van de lift bedraagt 1m/s. De lift zal een telefoon, een spiegel, een handgreep en een noodverlichting bevatten. De lift is voorzien van telescopische schuifdeuren.

#### **6.2.5 VIDEOFONIE – DEUOPENER**

Een volledige videofooninstallatie verbindt alle appartementen met de inkomdeur van het gebouw. Ieder appartement bevat apparatuur met belknop die het elektrisch slot van de inkomdeur bij de ingang in werking stelt.

#### **6.2.6 BRANDVEILIGHEID**

Alle voorzieningen voor de totale brandveiligheid van het gebouw zijn in acht genomen conform het verslag van de brandweer afgeleverd bij de bouwvergunning. Brandvrije deuren aan inkom van de appartementen. In de traphal is er een ontrokkingsluik voorzien op de bovenste verdieping.

## 7. PRIVATIEVE DELEN

### 7.1 UITVULLAGEN & CHAPE

Tussen de verdiepingen wordt een uitvullaag en een zwevende chape voorzien zodat een normale akoestiek wordt behaald.

Er komt een isolerende uitvullingslaag in de vloeren van het gelijkvloerse appartement.

### 7.2 PLEISTERWERKEN

De muren worden d.m.v. bepleistering afgewerkt volgens de regels van de kunst waarbij alle hoeken worden beschermd met hoekijzers.

Plafonds zijn afgewerkt met volwaardige bepleistering.

De garages worden niet bepleisterd.

De dagkanten en de raamtabletten van het buitenschrijnwerk worden ingepleisterd behalve waar er uit noodzaak een houten bekleding moet zijn.

De graad van afwerking is dermate dat er nog voorbereidende werken dienen te gebeuren (bijplamuren, gladschuren,...) door de koper teneinde te kunnen overgaan tot de schilderwerken door de koper.

### 7.3 TEGELWERKEN

De keuze van de bevloeringen zal gebeuren uit een standaard pakket bij de leverancier aangeduid door de promotor waar alle hieronder beschreven vloerbekledingen ter inzage liggen.

De volgende handelswaarden zijn voorzien:

- vloeren:
  - keramische tegel 60/60cm met verlijming op de chape met handelswaarde 35 euro/m<sup>2</sup> (excl. BTW en plaatsing).
  - plinten (houten overschilderbaar).
- wanden:
  - keramische tegel met standaardafmetingen in douche met handelswaarde 35 euro/m<sup>2</sup> (excl. BTW en plaatsing) dewelke zijn voorzien tot plafondhoogte

Bij verschil in prijs van de bevoering of de wandbetegeling met de voorziene prijs zal het verschil in handelswaarde verrekend worden in plus of min. Bij verrekening in min wordt een bedrag aan de koper terugbetaald dat gelijk is aan de handelswaarde -45 %. Bij afwijkende formaten van de standaard vloertegels of wandtegels zal er naast de verrekening van het verschil in handelswaarde ook een verrekening van de plaatsingsprijs gebeuren. Indien de vloeren of wandbetegeling niet door de verkoper dienen geleverd en geplaatst te worden, wordt een bedrag door de bouwheer terugbetaald aan de koper dat op volgende manier wordt bepaald : aantal vierkante meters x (H.W. – 45 %) + plaatsingskosten 15 €/m<sup>2</sup> voor de vloeren en 2.5€/lm voor de plinten.

De vloer in de garageboxen is uitgevoerd in een grijs gepolierde beton waarbij geen plinten worden voorzien.

#### **7.4 BINNENSCHRIJNWERK**

De binnendeuren zijn standaard schilderdeuren opgehangen aan scharnieren, kruk en slot met sleutel. De inkomdeuren van de appartementen zijn voorzien van een 3-puntssluiting.

Ramen die niet in te pleisteren zijn, worden aan de binnenzijde afgewerkt met houten uitbekledingen, klaar om te schilderen door koper.

#### **7.5 VAST MEUBILAIR**

Door de bouwheer wordt per type appartement een keuken en keukenuitrusting uitgekozen en aangeboden.

De keukenuitrusting bevat volgende toestellen van het merk Electrolux, AEG of gelijkwaardig:

- inbouwfrigo met diepvriesvak;
- keramische kookplaat met tiptoetsen;
- vaatwasser;
- oven;
- telescopische hercirculatie dampkap met koolstoffilter;
- spoeltafel in inox met ééngreepsmengkraan (type Franke of gelijkwaardig).

Voor elke keuken zal een afzonderlijk dossier samengesteld worden met tekeningen en technische documentatie van alle toestellen.

Voor het geheel van het keukenmeubilair inclusief de toestellen is een handelswaarde voorzien van 9.000 euro exclusief btw.

De opstelling van de keuken zoals weergegeven op het verkoopplan is niet bindend voor de koper.

Per appartement is een hercirculatiekap met koolstoffilter met afzonderlijke motor (160m<sup>3</sup>/uur) voorzien.

Voor het geheel van het sanitair meubilair is een handelswaarde voorzien van 3.000 euro exclusief btw voor A00.02 & 3.500 euro exclusief btw voor A00.01 & A01.01 & A02.01.

De opstelling van de keuken zoals weergegeven op het verkoopplan is niet bindend voor de koper.

Bij verschil in prijs met de voorziene prijs, zal het verschil in handelswaarde verrekend worden in plus of min. Indien dit meubilair (keuken- en badkamermeubel) niet door de verkoper dient geplaatst te worden, wordt een bedrag door de verkoper terugbetaald aan de koper dat gelijk is aan de handelswaarde – 45%.

## **7.6 BUITENSCHRIJNWERK**

De garages zijn voorzien van geautomatiseerde geïsoleerde sectionaalpoort met een afstandsbediening.

Alle buitenschrijnwerken van de appartementen zijn voorzien van dubbele beglazing met U-waarde 1,0. De raamgehelen voldoen aan de energieprestatieregelgeving (EPB) en de nieuwe glasnorm (NBN S23-002).

## **7.7 SCHILDERWERKEN**

Er zijn geen schilderwerken voorzien voor de private delen.



## 7.8 CENTRALE VERWARMING

Individuele verwarming wordt gerealiseerd met een warmtepomp voor de centrale verwarming en voor het sanitair warm water.

Het volledige appartement is voorzien van vloerverwarming. De regeling gebeurt via één uurwerkthermostaat in de leefruimte.

Warmteverdeling per kamer berekend bij een buitentemperatuur van -10°C.

- Living en keuken 21°C;
- Badkamer 22°C;
- Slaapkamers 18°C;

## 7.9 SANITAIR

Alle waterleidingen worden uitgevoerd in kunststof (VPE). Een individuele waterteller wordt voorzien voor elk appartement.

Warm water is voorzien aan keuken, douche en lavabo badkamer.

Alle afvoerleidingen worden uitgevoerd in harde kunststofbuizen (PE – type Geberit of evenwaardig), temperatuursbestendig en speciaal geschikt voor sanitaire afvoerwaters.

Afvoer voor de wasmachine wordt voorzien in de berging of in de badkamer. Er kan enkel gewerkt worden met een condenserende droogkast. Er is geen luchtafvoer voorzien voor een traditionele droogkast.

De appartementen op het gelijkvloers beschikken elk over een regenwaterput. Het gebruik van het regenwater evenals het onderhoud van de regenwaterput en het bijvullen van de regenwaterput is enkel voor het appartement op het gelijkvloers.

Op het gelijkvloers is een waterkraan voorzien voor de reiniging van de gemene delen. Deze waterkraan is aangesloten op de wateraansluiting van A00.02. Tussen deze waterkraan en de wateraansluiting van A00.02 is een teller voorzien zodat het verbruik jaarlijks door de syndicus kan worden afgerekend.

Alle toestellen zijn in witte kleur van de eerste kwaliteit en van esthetische keuze.

Volgende types zijn voorzien:

- wc:
  - type hangtoilet + wit wc-deksel + bedieningsplaat;
  - spiegel;
  - handwasbakje voorzien van koud water.
  
- badkamer:
  - douche in plaatstaal of dikwandig acryl of kunstmarmer + thermostatische kraan + sproeier en slang + vaste wand voor douchecel;
  - dubbele lavabo (wit, 1 stuk) met mengkraan wordt ingebouwd in meubel met spiegelpaneel;
  
- keuken:
  - spoeltafel in inox, mengkraan met beweegbare bek. De kranen zijn ééngreepsmengkraan van eerste keus in verchroomd metaal. Deze zijn van het merk Franke of gelijkwaardig.

Bij verschil in prijs met de voorziene prijs, zal het verschil in handelswaarde verrekend worden in plus of min. Indien deze sanitaire toestellen niet door de verkoper dienen geplaatst te worden, wordt een bedrag door de verkoper terugbetaald aan de koper dat gelijk is aan de handelswaarde – 45%.

## 7.10 ELEKTRICITEIT

De meters worden geplaatst in de daarvoor voorziene tellerwand op het gelijkvloers. Elk appartement krijgt zijn individuele meter met hoofdschakelaar. Per appartement wordt een zekeringenkast die voldoet aan de wettelijke bepalingen geplaatst in de berging dewelke is voorzien van een verliesstroomschakelaar en automatische veiligheden. Alle schakelaars en stopcontacten zijn Cebec gekeurd.

Voorzieningen voor de individuele installatie:

- wc:
  - 1 centraal lichtpunt.

- leefruimte:
  - 2 centrale lichtpunten aan plafond;
  - 1 contact tv;
  - 1 contact data;
  
  - 2 enkele stopcontacten;
  - 2 dubbele stopcontacten;
  
  - 1 contact thermostaat;
  - 1 videfoonbediening.
  
- keuken:
  - 1 centraal lichtpunt aan plafond;
  - 1 centraal lichtpunt onder bovenkasten;
  
  - 1 stopcontact oven (of combi-oven);
  - 1 stopcontact frigo;
  - 1 stopcontact vaatwas;
  - 1 stopcontact kookplaat;
  - 1 stopcontact dampkap;
  - 1 stopcontact microgolf (vervalt indien wordt gekozen voor combi-oven);
  
  - 2 dubbele stopcontacten.
  
- berging:
  - 1 centraal lichtpunt;
  
  - 1 stopcontact warmtepomp;
  - 1 stopcontact ventilatie;
  - 1 stopcontact telefonie/internet;
  - 1 stopcontact wasmachine;
  - 1 stopcontact droogkast;
  
  - 1 dubbel stopcontact.

- inkom:
  - 1 centraal lichtpunt.
  
- nachthal (m.u.v. A00.01):
  - 1 centraal lichtpunt.
  
- nachthal (A00.01):
  - 2 centrale lichtpunten.
  
- slaapkamer 1:
  - 1 centraal lichtpunt;
  
  - 1 contact tv;
  - 1 contact data;
  
  - 2 enkele stopcontacten;
  - 1 dubbel stopcontact.
  
- slaapkamer 2:
  - 1 centraal lichtpunt;
  
  - 1 contact tv;
  - 1 contact data;
  
  - 2 enkele stopcontacten;
  - 1 dubbel stopcontact.
  
- slaapkamer 3 (A01.01):
  - 1 centraal lichtpunt;
  
  - 1 contact tv;
  - 1 contact data;
  
  - 2 enkele stopcontacten;
  - 1 dubbel stopcontact.
  
- logeerkamer/bureel A02.01:
  - 1 centraal lichtpunt;

- 1 contact tv;
  - 1 contact data;
  
  - 2 enkele stopcontacten;
  - 1 dubbel stopcontact.
  
- badkamer:
  - 1 centraal lichtpunt;
  - 1 lichtpunt boven spiegelpaneel;
  
  - 1 dubbel stopcontact ter hoogte van badkamermeubel met spiegelpaneel.
  
- terras:
  - 1 lichtpunt met armatuur (opbouw);
  
  - 1 enkel stopcontact (opbouw).
  
- garage
  - 1 centraal lichtpunt;
  
  - 1 enkel stopcontact (opbouw);
  
  - 1 enkel stopcontact ten behoeve van de sectionaalpoort (opbouw).

Behalve voor de terrassen bevat de installatie geen spots, lusters of armaturen in de private delen. De installatie wordt uitgevoerd volgens de Belgische normen en volgens de voorschriften van de stroombedelende maatschappij.

#### **7.11 VIDEOFONIE – DEUROPENER**

Een volledige installatie voor videofoon verbindt elk appartement met de toegang van het gebouw. Ieder appartement bevat ook een apparatuur met belknop welke elektrisch het slot, gelegen bij de ingang, in werking stelt.

## 7.12 TELEFONIE – INTERNET

Telefoonaansluiting en internet is voorzien. Het buizennet voor de aansluiting op het telefoonnet is voorzien in elk appartement. Er wordt door de promotor een coaxiaal kabel en UTP kabel binnengebracht tot in de berging van het appartement.



## **8. BIJZONDERE BEPALINGEN**

### **8.1 OPKUIS – OPLEVERING**

Het privaat deel zal volledig bezemschoon gereinigd worden voor oplevering. Het grondig kuisen van ramen, vloeren, sanitaire toestellen, keuken,... is ten laste van de koper.

De werktermijnen lopen tot de voorlopige oplevering van de privaat delen en niet tot oplevering van de gemeenschappelijke delen.

### **8.2 WERKEN DOOR DERDEN**

Het is de koper niet toegelaten, werken van om het even welke aard, voor de voorlopige oplevering van het gebouw door derden te laten uitvoeren, uitgezonderd met schriftelijke toelating van de promotor.

### **8.3 ZETTING VAN HET GEBOUW**

De krimp- en zettingsbarsten, veroorzaakt door de normale zetting van het gebouw, zijn enerzijds geen reden tot uitstellen van betaling en anderzijds valt dit niet onder de verantwoordelijkheid van de promotor, architect of aannemer. Het gaat hier immers om verschijnselen inherent aan de natuur van het gebouw. De bouwheer en architect adviseren de schilderwerken pas uit te voeren 1 jaar na de voorlopige oplevering teneinde de gevolgen van een normale zetting te beperken.

### **8.4 PLANNEN**

De plannen van het gebouw die aan de kopers worden overhandigd, zijn opgemaakt ter goeder trouw door de architect. Indien beperkte 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 der partijen rechtvaardigen.

De erelonen van de architect zijn inbegrepen in de prijs. De binnenhuisinrichting is niet inbegrepen in dit loon.

De secties van kolommen en balken worden bepaald door de ingenieur onder toezicht van de architect. Zichtbare balken en kolommen zullen als normaal beschouwd worden, evenals sommige leidingen, al of niet vermeld op de plannen.

De aanduiding van meubilering op de plannen is enkel ten titel van illustratie met uitzondering van de zaken die beschreven werden in dit verkooplastenboek. Afmetingen en planindeling volgens de verkoopplannen kunnen verschillen vertonen ten opzichte van het uitvoeringsdossier. De beelden in de verkoopbrochure zijn niet contractueel.

## **8.5 LASTENBOEK**

De aannemer-bouwheer 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.

## **8.6 WIJZIGING 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 om wijzigingen aan te brengen in de keuze van de materialen voor zover deze wijzigingen geen nadeel berokkenen aan de in het lastenboek voorziene kwaliteit. Dergelijke wijzigingen kunnen zich trouwens in principe slechts voordoen om welbepaalde economische en commerciële redenen: nl. verdwijning van de markt van de voorziene materialen, leveringstermijn onverenigbaar met de normale gang de werken, enz.

## **8.7 ERELONEN**

De erelonen van architect, ingenieur stabiliteit, ingenieur technieken, veiligheidscoördinator, EPB-verslaggever en alle andere noodzakelijke deskundigen zijn inbegrepen in de verkoopprijs. Deze erelonen omvatten de verplichtingen die normalerwijze eigen zijn aan een architect met uitzondering van diegenen die betrekking hebben op alle versieringswerken of diegenen die voortvloeien uit een wijziging van de oorspronkelijke plannen die eventueel zouden aangevraagd zijn door de koper.

## **8.8 WIJZIGING OP VRAAG VAN DE KOPER**

Wijzigingen en/of aanpassingen welke op het verzoek van de koper worden aangebracht aan de bepalingen van dit lastenboek kunnen alleen betrekking hebben op de afwerking van de private delen en zullen door de aannemer slechts worden aanvaard voor zover zij ten gepaste tijde werden aangevraagd en er een

schriftelijk akkoord bestaat nopens aard, prijs en (verlenging van de) uitvoeringstermijn, welke steeds ten laste is van de koper.

De wijzigingen die aan de onderhavige technische omschrijving of aan de binnen indeling van de woningen, op aanvraag van de kopers, zouden worden aangebracht, zullen enkel en alleen de afwerking en de scheidingswanden betreffen, met uitsluiting van de ruwbouw, de dragende muren, de gevels en de dakbedekking. Deze wijzigingen dienen door de kopers bijtijds te worden aangevraagd zodat zij het vastgestelde werkschema niet verstoren.

De koper die wijzigingen verlangt aan te brengen zal aan de bouwheer schriftelijk de opdracht geven de wijziging in werk of levering voor zijn rekening uit te voeren aan de vooraf overeengekomen prijs of in regie. Dergelijke wijzigingen gebeuren steeds in overleg met de architect. Alle supplementaire werken op schriftelijk bevel van de koper uitgevoerd, worden op het debet van zijn rekening ingeschreven. Vanzelfsprekend wordt de opleveringstermijn verlengd met de termijn nodig voor de uitvoering van deze meerwerken of wijzigingen.

Ingeval de koper belangrijke wijzigingen aanbrengt in de indeling van de woning, een keuze van materialen doet die sterk afwijkt van het voorziene of een ingrijpende verandering in de wijze van afwerken veroorzaakt, is de uitvoeringstermijn niet meer gegarandeerd.

De ontwikkelaar of verkoper is en blijft uitsluitend aansprakelijk inzake de naleving van de EPB-normering indien aan de goedgekeurde bouwplannen geen wijzigingen worden aangebracht op vraag van de kopers gedurende de bouwfase.

Ingeval van wijziging aan de goedgekeurde bouwplannen gedurende de bouwfase wordt de koper uitsluitend aansprakelijk m.b.t. EPB-normering en is de ontwikkelaar/verkoper ontslagen betreffende elke aansprakelijkheid hieromtrent.

Het staat de bouwheer steeds vrij de door de koper gevraagde wijzigingen te aanvaarden of te weigeren. De bouwheer behoudt zich het recht voor detailwijzigingen aan onderhavige technische beschrijving aan te brengen of bepaalde materialen en voorzieningen te vervangen door gelijkaardige.

Voor de voorlopige oplevering is het de koper niet toegelaten werken uit te (laten) voeren. Doet hij dit wel dan gaat de voorlopige oplevering onmiddellijk in. De kosten van architect, ingenieur, veiligheidscoördinator, ... voor het aanpassen van plannen zijn ten laste van 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, ethische of economische aard.

Deze wijzigingen kunnen geen aanleiding geven tot verrekening.

De koper mag slechts wijzigingen vragen voor privé-gedeelten 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.

Bij aanvraag van niet uitvoering van werken wordt 45% van de handelswaarde van het toestel of materiaal en 45% van de kostprijs voor levering en plaatsing in min verrekend.

Kopers mogen budgetten voor de afzonderlijke loten (bijvoorbeeld: keuken/vloeren/sanitair/deuren/...) niet verschuiven.

### **8.9 EPB**

De EPB-regelgeving is van toepassing op dit project. Een certificaat wordt afgeleverd binnen de 6 maanden na de voorlopige oplevering.

### **8.10 VOORSCHRIFTEN EN RICHTLIJNEN**

De volgende voorschriften en richtlijnen zijn van toepassing op de appartementen:

- De uitvoering geschiedt volgens de op ogenblik van bouwvergunning van toepassing zijnde normen (BIN - NBN STS), de regels van goed vakmanschap en de code van de goede praktijk.
- De kwaliteit van de gebruikte materialen voldoet aan het BENOR-label en/of onafhankelijk en goedgekeurde laboverslagen.
- Het toezicht op de werken, controle op de kwaliteit van de materialen, de uitvoeringsmethoden en de kwaliteit van de uitvoering staan onder leiding en toezicht van de architect en de ingenieur stabiliteit.
- De stedelijke en gewestelijke bouwreglementeringen.
- De bepalingen van de nutsbedrijven.
- De voorschriften van het Wetenschappelijk en Technisch Centrum voor de bouw.
- KB van 25/01/2001, wijzigingen/aanvullingen er van, betreffende de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen = veiligheidscoördinatie.
- Energieprestatieregeling {EPB} d.d. 11 maart 2005 en 22 december 2006 en 8 mei 2009 en 19 november 2010.

De bouwheer kan te allen tijde de in dit verkoopslastenboek beschreven materialen en of installaties of de verwerking ervan wijzigen of vervangen door gelijkwaardige of betere mocht blijken dat dit de kwaliteit van het project ten goede komt en of indien dit genoodzaakt wordt door wijzigende regelgeving, nieuwe inzichten, eisen van nutsbedrijven, e.d. Alle materiaal- en uitvoeringskeuzes zijn de exclusieve bevoegdheid van de architect en bouwheer.

De bezoeker, de toekomstige eigenaar heeft geen toegang tot de werf tenzij hij begeleid wordt door een afgevaardigde van de architect, het verkopend agentschap of de projectontwikkelaar en dit na afspraak. Zelfs onder bovengemelde omstandigheden gebeurt ieder bezoek aan de werf tot en met de voorlopige oplevering op volledig risico van de bezoeker, de toekomstige eigenaar of de eigenaar, en dit zonder dat deze enig verhaal kan uitoefenen op de architect, de projectontwikkelaar, de coördinator of de aannemer in geval van ongeval tijdens voormeld bezoek.

Alle op het plan voorkomend meubilair is niet in de verkoop inbegrepen en is louter ter illustratie.

### **8.11 ONDERHOUD VAN HET GEBOUW**

De (mede-)eigenaars moeten het gebouw onderhouden overeenkomstig de richtlijnen van de handleiding voor het onderhoud van gebouwen uitgegeven door het Wetenschappelijk en Technisch Centrum van het Bouwbedrijf. Nazicht dient jaarlijks te gebeuren (bijvoorbeeld kitwerk douchecel, regenwaterafvoeren, ...) en in functie van de vaststellingen dient het gepaste onderhoud te worden gedaan.

Indien dit niet gebeurt en hierdoor beschadigingen veroorzaakt worden aan de gebouwen, zal de verkoper ontslagen zijn van alle verantwoordelijkheid ter zake. De syndicus en/ of eigenaar van het gebouw dient het bewijs van het periodieke onderhoud overeenkomstig voormelde richtlijnen te kunnen leveren in geval van betwisting.

### **8.12 VERZEKERING**

Voor al onze werken is er een ABR-verzekering afgesloten door de bouwheer/promotor.

### **8.13 VEILIGHEIDSCOORDINATOR**

De veiligheidscoördinator heeft als taak om de gevaren verbonden aan de gezamenlijke en gelijktijdige uitvoering van werken door de aannemers op de werf te onderkennen en er op toe te zien dat de preventieprincipes door alle aannemers worden nageleefd. In het kader van zijn opdracht zal hij het veiligheids- en gezondheidsplan volgens noodzaak tijdens de uitvoering der werken aanpassen, het coördinatiedagboek 'veiligheid' bijhouden en aanvullen, het postinterventie-dossier overdragen aan de koper na de voorlopige oplevering.

### **8.14 PRIVATE AANSLUITINGEN**

De private aansluitingen op de nutsvoorzieningen 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. Aansluiting op riolering is in kostprijs inbegrepen (ten laste van de verkoper).



## 8.15 AANSPRAKELIJKHEID

De promotor en 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, ... 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.

Kleine afwijkingen in min of 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.

Verkoopslastenboek heeft voorrang op plannen.

## 8.16 PRIVATE PRESTATIES

Tenzij uitdrukkelijk vermeld en overeengekomen, zijn volgende prestaties niet inbegrepen in de verkoopprijs (deze opsomming is niet limitatief) :

- alle decoratie- & schilderwerken in de privatieve;
- verlichtingsarmaturen in de privatieve delen;
- de telefooninstallaties;
- de zonnewering;
- het vaststaande of niet vaststaande meubilair, (ook deze die illustratief getekend zijn op de architectuur- en of verkoopplannen);
- de kosten en erelonen akte;
- het aandeel in de basisakte;
- BTW;
- registratierechten;
- de bouwaksen;
- opmetingskosten;
- alle prestaties die niet uitdrukkelijk in het lastenboek vermeld staan.

### 8.17 OPMERKINGEN

Alle foto's en afmetingen op plannen die in dit verkoopdossier voorkomen, hebben geen bindende waarde. Enkel de uitgeschreven tekst geldt als contract en in geval van tegenstrijdigheid primeert de beschrijving van dit verkoopslastenboek op het verkoopplan, zo ook de keukeninrichting, badkamerinrichting en ingemaakte kasten. Verkoopplannen en visualisaties die worden meegegeven met de klant zijn enkel ten indicatieve titel. Ingetekend meubilair, zowel vast als losstaand, is niet inbegrepen tenzij anders vermeld in het verkoopslastenboek.

### 8.18 HERZIENING VERKOOPPRIJS

De prijs vermeld in artikel "Prijs (P)" is de prijs op de dag van ondertekening van deze overeenkomst.

Conform de wettelijke voorwaarden is 80 % van de prijs van het gebouw voor herziening vatbaar. Het aandeel van lonen en sociale lasten wordt bepaald op 40 % (maximaal 50 %) (parameter a, hierna besproken) en 40 % voor materialen, grondstoffen en producten (parameter b, hierna besproken). De herziening gebeurt bij iedere betalingsschijf en wel aan de hand van de hierna vermelde formule:

$$p = P (a * s/S + b * i/I + c)$$

In deze formule worden de termen bepaald als volgt :

- *P* vertegenwoordigt het bedrag van de op basis van het contract opgemaakte staat;
- *p* is het bedrag dat aangepast werd;
- De term *a s/S* is gebaseerd op het gemiddelde uurloon, gevormd door het gemiddelde van de lonen der geschoolde werklieden, geoefende werklieden en handlangers zoals die door het Nationaal Paritair Comité voor het Bouwbedrijf vastgesteld zijn voor de categorie die overeenstemt met de plaats waar de bouwplaats van de aanneming gelegen is. De lonen worden verhoogd met het door het Ministerie van Openbare Werken aangenomen totale percentage van de sociale lasten en verzekeringen.
- *S* vertegenwoordigt het gemiddelde uurloon dat geldt op de datum waarop het contract werd gesloten, verhoogd met het door het Ministerie van Openbare Werken op dezelfde datum aangenomen totale percentage van de sociale lasten

en verzekeringen, en s hetzelfde gemiddelde uurloon dat werd opgenomen dat geldt op de datum waarop het contract werd gesloten, verhoogd met het door het Ministerie van Openbare Werken op dezelfde datum aangenomen totale percentage van de sociale lasten en verzekeringslasten en verzekeringen.

- De term  $b$   $i$  is gebaseerd op het maandelijks indexcijfer voor de op de binnenlandse bouwmarkt verwerkte voornaamste materialen en grondstoffen.
- $l$  vertegenwoordigt dit indexcijfer op de dag waarop de overeenkomst werd ondertekend.
- $i$  vertegenwoordigt dit indexcijfer dat werd opgenomen vóór de aanvang van de werken, waarvoor gedeeltelijk betaling werd gevraagd.
- $c$  vertegenwoordigt de vaste term die niet voor herziening vatbaar is.

De actuele verkoopprijzen zijn vast indien de compromis wordt getekend op ten laatste 28/02/2023.

#### **8.19 BTW TARIEF**

Onder specifieke voorwaarden kan er worden gekocht aan 6% btw op het constructiedeel. Deze voorwaarden zijn bepaald door de Vlaamse en/of Federale overheid.

## 9. PARTNERS

## 10. REFERENTIEPROJECT

### RESIDENTIE ISABELLE

SINT-JANSSTRAAT 61  
8840 STADEN

