



# Residentie DE PAULIENTJES Menen

TECHNISCHE BESCHRIJVING

## Bouwheer

---

**De Paulientjes NV**  
Kwadestraat 151 a bus 51  
8800 Roeselare

## Projectontwikkeling - Projectcoördinatie

---

**De Steenoven NV**  
Kwadestraat 151 a bus 51  
8800 Roeselare  
Tel. 051-25 00 36 – fax: 051-21 26 99  
info@steenoven.be



## Verkoop

---



## Architect

---

**EL ARCHITECTS BVBA**  
President Kennedypark 16B  
8500 Kortrijk

# INHOUDSOPGAVE

INLEIDEND	5
<b>I. BESCHRIJVING EIGENDOM WOONGEDEELTE</b>	<b>6</b>
<hr/>	
1. ALGEMEEN	6
2. DE GEMENE DELEN VAN DE ONDERNEMING	6
3. DE PRIVATIEVE DELEN VAN DE ONDERNEMING	6
<b>II. RUWBOUW</b>	<b>7</b>
<hr/>	
1. WERFINRICHTING	7
2. DE GRONDWERKEN – UITGRAVINGEN - GRONDOPRUIMING	7
3. FUNDERINGEN	8
4. DRAAGSTRUCTUUR	8
5. NIET-DRAGENDE BINNENWANDEN	8
6. GEVELS	8
7. BUITENSCHRIJNWERK	8
8. VLOERPLATEN	9
9. ISOLATIE	9
A. THERMISCHE ISOLATIE	9
B. AKOESTISCHE ISOLATIE	9
10. DE DAKAFWERKING	9
A. PLATTE DAKEN	9
11. CHAPE	9
12. PVC - LOOD – ZINK	9
13. HET RIOOLNET	10
14. TRAPPEN	10
<b>III. AFWERKING VAN DE GEMENE DELEN VAN HET GEBOUW</b>	<b>11</b>
<hr/>	
1. PLEISTERWERKEN	11
2. DE SCHILDERWERKEN	11
3. VLOEREN	11
4. SCHRIJNWERK	11
A. BINNENSCHRIJNWERK	11
B. SLUITWERK	11
5. ELEKTRICITEIT	11
6. VIDEOFONIE	12
7. DE LIFT	12
8. TRAPPEN	12
9. DE BRIEVENBUSSEN	12

<b>10. LEUNINGEN EN BALUSTRADES</b>	<b>12</b>
<b>11. GEMEENSCHAPPELIJKE LEIDINGEN</b>	<b>12</b>
<b>12. TELLERLOKALEN EN BERGINGEN</b>	<b>13</b>
<b>13 ONDERGRONDSE PARKING</b>	<b>13</b>
<b>14. OPLEVERING</b>	<b>13</b>
<b>IV. AFWERKING VAN DE PRIVATIEVE DELEN VAN HET GEBOUW – APPARTEMENTEN</b>	<b>14</b>
<hr/>	
<b>1. PLEISTERWERKEN</b>	<b>14</b>
<b>2. DE MUURBEKLEDING</b>	<b>14</b>
<b>3. VLOEREN, VLOERBEKLEDING EN VENSTERTABLETTEN</b>	<b>14</b>
A. TEGELVLOEREN	14
B. PLINTEN	14
C. VENSTERTABLETTEN	14
<b>4. SCHRIJNWERK</b>	<b>15</b>
A. BUITENSCHRIJNWERK:	15
B. BINNENSCHRIJNWERK:	15
<b>5. KEUKEN</b>	<b>15</b>
<b>6. DE SANITAIRE INSTALLATIE.</b>	<b>15</b>
A. DE LEIDINGEN	15
B. BADKAMERMEUBILAIR	16
C. SANITAIRE TOESTELLEN	16
<b>7. VENTILATIE</b>	<b>16</b>
<b>8. ELEKTRICITEIT</b>	<b>16</b>
<b>9. TELEFOON - RADIO - EN TV-AANSLUITING</b>	<b>18</b>
<b>10. CENTRALE VERWARMING</b>	<b>18</b>
<b>11. WARM WATER – KOUD WATER</b>	<b>18</b>
<b>12. OPMERKINGEN</b>	<b>18</b>
<b>13. TERRASSEN</b>	<b>18</b>
<b>14. OPLEVERING</b>	<b>18</b>
<b>V. ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN</b>	<b>19</b>
<hr/>	
<b>1. PRINCIPE</b>	<b>19</b>
<b>2. PLANNEN EN TEKENINGEN</b>	<b>19</b>
<b>3. ERELONEN ARCHITECT EN INGENIEUR</b>	<b>19</b>
<b>4. WIJZIGINGEN</b>	<b>19</b>
<b>5. MATERIALEN</b>	<b>20</b>
<b>6. WEDERZIJDSE VERBINTENISSEN VAN PARTIJEN</b>	<b>21</b>
<b>7. BETALINGSVOORWAARDEN</b>	<b>21</b>
<b>VI. BIJLAGEN</b>	<b>22</b>
<hr/>	

## INLEIDEND

---

Dit verkoopslastenboek heeft tot doel de kopers van de appartementen een duidelijk en overzichtelijke beschrijving te geven van de kwaliteit en van de binnen- en buitenafwerking van het gebouw.

Als ontwikkelaar willen wij een hoog kwalitatief woonproject realiseren.  
Het tijdloze architecturale concept en de hoge afwerkingsgraad zijn termen die het ontwerp bepaald hebben.

We hopen dat u even geboeid wordt door het project als wij zijn bij de ontwikkeling ervan.

Welkom bij Project De Paulientjes.

# I. **BESCHRIJVING EIGENDOM**

---

## **1. ALGEMEEN**

In het project is de woonkwaliteit een belangrijk uitgangspunt. De attractieve planopbouw, de binnenindeling en doordachte materiaalkeuze staan borg voor een optimaal comfort en een tijdloze uitstraling.

## **2. DE GEMENE DELEN VAN DE ONDERNEMING**

Deze zijn vastgelegd in de basisakte en houden hoofdzakelijk het volgende in:

- Het onverdeelde aandeel in het terrein
- De grondwerken, funderingen, draagstructuur, niet-dragende wanden, de gevels en de vloerplaten
- De terrassen en leuning
- De dakconstructie, dakbedekking en de isolatiematerialen
- De dakgoten, afleiders en het rioleringsnet
- De trappen en de liften
- De vloerbekleding en de muurafwerking van de gemene delen
- Het buitenschrijnwerk van ramen en deuren (inclusief alle glaswerken)
- Het binnenschrijnwerk van de gemene delen
- De technische kokers met de water-, gas- en elektriciteitsleidingen, ventilatiebuizen en schouwen
- De elektrische installatie ten behoeve van de gemene delen
- De videofonie en brievenbussen

Deze opsomming wordt gegeven bij wijze van voorbeeld en mag niet als beperkend geïnterpreteerd worden.

## **3. DE PRIVATIEVE DELEN VAN DE ONDERNEMING**

Het woongedeelte bestaat uit 37 appartementen. Op de gelijkvloerse verdieping is er tevens een handelsruimte.

In de kelderverdieping bevinden zich 40 parkeerstaanplaatsen en 37 bergingen.

De detailbeschrijving van de appartementen vindt u terug in de basisakte. Het verkoopplan geeft een weergave hoe deze woningen eruitzien.

De private delen omvatten in hoofdzaak volgende elementen:

- De vloerbekleding en de elementen waarop ze rusten met uitzondering van de dragende structuur
- De binnenmuren en tussenschotten met deuren met uitzondering van de dragende elementen
- De bekleding van de muren en het plafond
- De toegangsdeur tot de kavel met hun bijhorigheden
- Het buitenschrijnwerk
- De technische installaties voor zover ze dienen voor het desbetreffend privaat: de elektrische installatie, sanitaire installatie, verwarmingsinstallatie, videfooninstallatie en de ventilatie
- Het binnenschrijnwerk en de keukeninstallatie.

Deze opsomming wordt gegeven bij wijze van voorbeeld en is niet limitatief.

## II. RUWBOUW

---

### 1. WERFINRICHTING

#### Het afsluiten van de bouwplaats:

De bouwheer zorgt - op zijn kosten - voor de voorlopige afsluiting van de bouwplaats. Deze afsluiting moet beletten dat derden zich toegang zouden verschaffen tot de werken. Haar onderhoud valt ten laste van de bouwheer gedurende de ganse tijd van de onderneming. De bouwheer heeft echter het recht publiciteit aan te brengen op de afsluiting. Bij het beëindigen der werken wordt de afsluiting verwijderd op kosten van de bouwheer.

#### Diverse aansluitingen:

De voorlopige aansluitingen op gas, water en elektriciteit vallen ten laste van de bouwheer. De definitieve aansluitingskosten van water (tot en met de waterteller), elektriciteit (tot en met de tellerkast), distributie en telefoon vallen ten laste van de koper evenals de waarborgen en diverse vergoedingen die voortvloeien uit de aansluiting. Het verbruik wordt gerekend aan de bouwheer tot aan de voorlopige oplevering, zowel voor het privaatieve en gemeenschappelijke verbruik. Na de voorlopige oplevering wordt dit verrekend aan de kopers.

#### Het slopen, schoren en beplanken:

De sloopwerken van de bestaande constructie zijn ten laste van de bouwheer alsook de opmaak van de staat van bevinding voor de afbraak.

#### Werfinrichting:

Vallen nog ten laste van de bouwheer:

- Het onderhoud van de werken tot na de voltooiing
- Het verwijderen van puin en afval voor de voorlopige aanvaarding van de werken

### 2. DE GRONDWERKEN – UITGRAVINGEN - GRONDOPRUIMING

De uitgravingen zijn diep genoeg om stevige funderingen te bekomen en tevens het aanleggen van sleuven, riolen, onderzoekskamers en eventuele draineringwerken mogelijk te maken.

In de aannemingsom zijn begrepen:

- Alle uitgravingen
- Het uitbreken en wegvoeren van oud metselwerk
- Het stutwerk, de beschoeiingen, enz...

### **3. FUNDERINGEN**

De wijze van uitvoering van de fundering, wordt bepaald door het studiebureau, aangeduid door de bouwheer, in functie van de aard der gronden. Er wordt een aarding voorzien voor de volledige elektrische installatie.

### **4. DRAAGSTRUCTUUR**

#### Gewapend beton:

De draagstructuur van het gebouw wordt opgetrokken volgens de plannen, die opgemaakt zijn door het daarvoor aangestelde studiebureau. Deze draagstructuur behelst de funderingsbalken, de balken en kolommen, trappen en bepaalde wanden. De daarbij horende betonstudie is conform de voorschriften van de Belgische Norm. De betonstudie bepaalt onder andere de betonsamenstelling, de coëfficiënten van overbelasting en spanning, en de dikte van de wapeningen. De bekistingen zijn strak om alle vervormingen te voorkomen die door het aanstampen of trillen mochten veroorzaakt worden. Na verharding van het beton worden de bekistingen verwijderd, mits toelating van het studiebureau en onder de verantwoordelijkheid van de aannemer.

Het studiebureau draagt de uitsluitende verantwoordelijkheid voor de opmaak en het dimensioneren van de dragende betonconstructie.

#### Dragend Metselwerk:

Het studiebureau bepaalt eveneens het dragend metselwerk. Het dragend metselwerk zal, naargelang het geval, uitgevoerd worden in hetzij snelbouwstenen, hetzij in betonblokken, hetzij in silicaatstenen. Maar steeds volgens de aanwijzingen van het studiebureau.

### **5. NIET-DRAGENDE BINNENWANDEN**

De niet-dragende binnenwanden worden uitgevoerd, naargelang het geval in, hetzij in betonwanden, hetzij in snelbouw, hetzij in gipsblokken, hetzij in stijlwallen of silicaatwanden.

### **6. GEVELS**

De architect koos voor gevelparement in de kleuren wit grijs en donker grijs. ( het exacte type en formaat nog nader te bepalen)

De dorpels worden uitgevoerd in aluminium en arduin – afhankelijk van de locatie - en worden voorzien van een druiplijst. De dorpels worden zoveel mogelijk in één stuk gemaakt. Indien de lengte te groot is, wordt de dorpel onderverdeeld. Onder de naden wordt een stukje pvc geplaatst. De dorpels zonder waterkerende opkant worden steeds onder helling geplaatst.

### **7. BUITENSCHRIJNWERK**

Het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in thermisch onderbroken aluminium, gelakt naar keuze van de architect. Er wordt een beglazing met U-waarde van 1.1 W/m<sup>2</sup>.K voorzien, neutraal van kleur. Waar nodig zal veiligheidsbeglazing toegepast worden i.f.v. de geldende normeringen.



## **8. VLOERPLATEN**

De vloerplaten worden uitgevoerd met predallen of gewelven volgens voorschriften van het studiebureau. De uitvoering gebeurt in twee fasen. Ten eerste worden de predallen of gewelven geplaatst en vervolgens wordt de druklaag gegoten zodat de vloerplaat een monoliet geheel vormt.

## **9. ISOLATIE**

### **a. Thermische isolatie**

De thermische isolatie van de gevels, vloeren en (platte) daken zijn minimaal conform de huidige normeringen en de EPB voorschriften. In dit project wordt het K-peil - dit is de isolatiewaarde van een woongelegenheden - bepaald op K40. Het globale E-peil wordt maximaal E60.

### **b. Akoestische isolatie**

De gemene muren worden ontdubbeld of een gelijkwaardig alternatief zal toegepast worden. De dekvloeren van de appartementen worden zwevend uitgevoerd op een akoestische isolatie om contactgeluiden te minimaliseren. Het normaal akoestisch comfort is van toepassing in alle appartementen.

## **10. DE DAKAFWERKING**

### **a. Platte daken**

Het gebouw wordt afgewerkt met een plat dak, de dakdichting zal ofwel in PVC, EPDM, T.P.O. of bitumen uitgevoerd worden. De helling van dit dak wordt bekomen door een hellingschape met een helling van minstens 1,5 cm/m. Het dak wordt geïsoleerd volgens de minimaal geldende EPB-regelgeving.

## **11. CHAPE**

Boven de isolerende uitvullingslaag (schuimbeton of pur) wordt een afwerkingslaag of effen chape voorzien. Tussen deze 2 lagen wordt de akoestische isolatiemat geplaatst.

## **12. PVC - LOOD – ZINK**

De zichtbare regenwaterafvoeren worden uitgevoerd in zink met aangepaste diameter. De afleiders die in de muur verwerkt worden, worden uitgevoerd in PVC of PE.

Om de dichtheid van de blootgestelde plaatsen te verzekeren en bepaalde aansluitingen te realiseren worden slabben van lood of zink gebruikt.

De dakrandprofielen aan het platte dak zijn voorzien in aluminium met een aanzichthoogte van 5 à 7 cm.

### **13. HET RIOOLNET**

De binnenrioolbuizen van de sanitaire installatie zijn dikwandige pvc-buizen of PE-buizen die Benor gekeurd zijn.

De leidingen vertonen een voldoende helling en hebben een adequate doorsnede ten einde een voldoende vlugge lozing van het afval - en het huishoudwater te verzekeren.

De buizen zijn uitgerust met de nodige toezichtstukken, ellebogen, verbinding - en verloopstukken.

De verluchtingen van de standpijpen zijn uitgevoerd tot in het dak met luchtsnuivers. Buitenriolering en riolering in volle grond wordt uitgevoerd in buizen in pvc met Benor garantie, die rechtstreeks uitmonden in de stadsriool conform de gemeentelijke verordeningen.

In elk appartement is een waterafvoer voorzien in de berging voor een wasmachine. In de berging is enkel het gebruik van een condensatie droogkast toegestaan.

### **14. TRAPPEN**

Alle trappen van het gelijkvloers naar de verdiepingen worden afgewerkt in keramische tegels.

### III. AFWERKING VAN DE GEMENE DELEN VAN HET GEBOUW

---

Het ontwerp, de afwerking en de keuze van materialen van de gemeenschappelijke delen wordt bepaald door de architect.

#### 1. PLEISTERWERKEN

De plafonds alsook de muren van de inkom aan de lift worden uitgevoerd in spuitplamuur, pleisterwerk, dunpleister, ... al naargelang de ondergrond. De zichtbare verticale en uitspringende hoeken worden beschermd met gegalvaniseerde hoekijzers tot plafondhoogte. Gipsblokken en stijlwallen worden schildersklaar afgewerkt.

De wanden en plafonds van de trappenhuizen worden gepleisterd of met spuitplamuur bezet.

#### 2. DE SCHILDERWERKEN

De muren en plafond van de inkom en het sas op de verdiepingen zijn geschilderd afgewerkt. Ook de deuren van de gemene delen en de voorkant van de voordeuren die uitgeven op de gemene delen worden geschilderd.

#### 3. VLOEREN

Een bevoering wordt uitgevoerd in keramische tegels met aangepaste plinten naar keuze van de ontwikkelaar.

#### 4. SCHRIJNWERK

##### a. Binnenschrijnwerk

De sasdeur wordt uitgevoerd in hout of gelijkwaardig. Alle andere binnendeuren zijn schilderdeuren met een brandweerstand waar dit nodig is volgens de brandweervoorschriften.

##### b. Sluitwerk

De inkomdeur is zowel aan de binnen- als buitenzijde voorzien van een trekker.

De sasdeur is aan de buitenzijde voorzien van een trekker en aan de binnenzijde van inox kruk. De deur is voorzien van een elektrisch slot en wordt uitgevoerd in hout of aluminium.

De inkomdeur en de sasdeur toegang gevend naar de traphal worden opgeleverd met automatische deurpompen.

#### 5. ELEKTRICITEIT

De voorziene installatie vertrekt na de tellerkast en is conform de voorschriften van de stroomverdelende maatschappij.

De hoofdschakelaar en de hoofdverdeeldoos worden geplaatst in de nabijheid van de meterkast.

Een contactdoos met automatische zekeringen - met een bijkomende differentiële schakelaar - is aanwezig.

In de gemene delen zijn armaturen voorzien. In de hoofdinkom, de traphal en de gangen worden deze bediend met een detector. Een noodverlichting wordt voorzien zoals bepaald in de brandweervoorschriften.

## **6. VIDEOFONIE**

Een volledige videofooninstallatie bedient alle appartementen, elk aan de desbetreffende inkom. Ieder appartement heeft een drukknop die het elektrische slot van de inkomdeur in het gebouw bedient. De videofoon met drukknoppen en naambordjes wordt ingewerkt in de inkomhal van het gebouw. De locatie van de brievenbussen wordt bepaald door de architect.

## **7. DE LIFT**

Er wordt een personenlift voorzien voor minimaal 4 personen, uitgerust met alle veiligheidssystemen en die voldoen aan de nieuwste wetgeving.

Kenmerken:

- stopplaatsen op elk niveau met automatische schuifdeur
- een elektromagnetische rem ingeval van stroomonderbreking
- de afwerking van de buitenkant wordt geschilderd. (volgens kleur te bepalen door de architect)
- de cabine: volgens de plannen van de architect.
- afwerking van de cabine: bekleding wanden en vloer van de kooi met pvc, een spiegel en een aangepaste verlichting.

Verdere bijzonderheden:

Een drukknop, in de cabine, die toelaat de alarmbel te laten seinen ingeval van stroomonderbreking.

Een verzamelbord met drukknoppen die de liften naar de gewenste verdieping laat komen.

Een noodtelefoon wordt voorzien zoals bij wet bepaald. De aansluiting is ten laste van gemeenschap.

## **8. TRAPPEN**

De trappen en overlopen worden afgewerkt met keramische tegels. De leuninggen worden voorzien in aluminium of geschilderd metaal. De trappen en overlopen naar en in de kelderverdieping worden uitgevoerd in zichtbeton.

Er worden brandblusapparaten en/of haspels geplaatst conform de brandweervoorschriften.

## **9. DE BRIEVENBUSSEN**

De locatie van de brievenbussen wordt bepaald door de architect.

## **10. LEUNINGEN EN BALUSTRADES**

De leuninggen in de traphal zullen uitgevoerd worden in aluminium of metaal geschilderd.

## **11. GEMEENSCHAPPELIJKE LEIDINGEN**

In ieder appartement zijn er technische kokers waarin de leidingen van vuilwaterafvoer, watertoevoer, elektriciteitsleidingen, ventilatiebuizen, schouwen,... geplaatst zijn. Alles wat zich in de kokers bevindt maakt deel uit van de gemeenschap. Vanaf de aftakkingen maken deze voorzieningen deel uit van het privaatief.

Om het praktisch mogelijk te maken een onderhoud uit te voeren op de aanwezige CLV-schouwen (dubbelwandige afvoerschouw cv-ketel), dient – indien van toepassing – elke technische koker op het gelijkvloers voorzien te worden van een toezichtsluik.

## **12. TELLERLOKALEN EN BERGINGEN**

De wanden van deze lokalen in de kelder worden gelaten in gevoegd binnenmetselwerk. Het plafond laat de predallen/ gewelven zichtbaar. Er is een gepolierde betonvloer voorzien.

Eventueel kunnen de watertellers zich op de bordessen van de desbetreffende verdiepingen bevinden. De definitieve lokatie wordt bepaald in samenspraak met de watermaatschappij.

## **13. ONDERGRONDSE PARKING**

Deze parkeerruimte bevindt zich in op niveau min. 1 en is rechtstreeks toegankelijk via de liften.

In deze ruimten bevindt zich tevens de tellerlokale, hoogspanningscabine, fietsenstalling, vuilnisberging en private bergingen.

De vloer is uitgevoerd in polierbeton, de wanden in vlak beton.

De parking wordt voorzien van een automatische poort met een individuele afstandsbediening en een sleutelcontact.

De nodige signalisatie is voorzien.

## **14. OPLEVERING**

Bezemschoon, met verwijdering van alle puin en afval.

## **IV. AFWERKING VAN DE PRIVATIEVE DELEN VAN HET GEBOUW – APPARTEMENTEN**

---

### **1. PLEISTERWERKEN**

De plafonds alsook de muren worden uitgevoerd met een éénlagige spuitplamuur of pleisterwerk. De zichtbare verticale en uitspringende hoeken worden beschermd met gegalvaniseerde hoekijzers tot plafondhoogte. Stijlwanden worden behangklaar afgewerkt. Alle muren krijgen dezelfde pleistergrond. Schilderwerken worden niet voorzien.

### **2. DE MUURBEKLEDING**

De muren van de badkamer worden betegeld ter hoogte van de douche over de omtrek van vloer tot plafond. Waar een bad is voorzien wordt dit betegeld aan de frontzijde en rondom tot 2 m boven vloerpas. In het toilet is geen betegeling voorzien.

De kopers kunnen hun keuze maken bij een door de opdrachtgever aangewezen tegelleverancier. Voorziene handelswaarde bedraagt € 40/m<sup>2</sup> exclusief btw.

### **3. VLOEREN, VLOERBEKLEDING EN VENSTERTABLETTEN**

#### **a. Tegelvloeren**

Alle ruimtes worden voorzien van een keramische tegelvloer. De kopers kunnen hun keuze maken bij een door de opdrachtgever aangewezen tegelleverancier. Voorziene handelswaarde bedraagt € 35/m<sup>2</sup> exclusief btw.

Het plaatsen van parket is mogelijk mits verrekening. In dat geval dient er rekening gehouden te worden met een mogelijke termijnverlenging in functie van de droogtijd van de ondervloer.

Indien er speciale eisen noodzakelijk zijn voor de ondervloer dienen deze voor aanvang van de werken schriftelijk gemeld te worden door de koper. Voor de bepaling van de dikte van de ondervloer van eventuele niet afgewerkte vloeren, wordt uitgegaan van een afwerking van 1 cm dikte.

#### **b. Plinten**

Er worden overal bijhorende plinten voorzien.

#### **c. Venstertabletten**

Volgens ontwerp van de architect in MDF of travertin.

## 4. SCHRIJNWERK

### a. Buitenschrijnwerk:

zie gemene delen.

### b. Binnenschrijnwerk:

De inkomdeuren van de appartementen zijn brandwerend, voorzien van een driepuntsluiting, cilinderslot en aluminium deurbeslag, met een MDF omlijsting of gelijkwaardig.

De binnendeuren in de appartementen worden uitgevoerd in vlakke schilderdeuren met een omlijsting in MDF of gelijkwaardig en aluminium deurbeslag. De schilderwerken zelf van de deuren zijn ten laste van de koper.

De deur tussen hall en living is een glazen deur met scharnieren en deuromlijsting.

Deze deuren worden geplaatst volgens de EPB - normering, dat wil zeggen dat er een ventilatiedoorvoer is van minimum één centimeter (of 70 cm<sup>2</sup>) hoogte tussen de afgewerkte vloer en de onderzijde van elk deurblad aanwezig zal zijn, teneinde de luchtdoorstroming te garanderen.

De draairichting van de deuren is aangeduid op de plannen van de architect.

## 5. KEUKEN

De keukenmeubels worden uitgevoerd volgens de detailplannen en specificaties welke ter inzage liggen bij de verkoper.

De keukens worden standaard uitgerust met de hiernavolgende toestellen:

- Een spoeltafel met afdruiplak met mengkraan
- Een geïntegreerde dampkap met koolstoffilter
- Een ingebouwd elektrisch fornuis met keramische kookplaat en oven
- Een koelkast
- Een vaatwas

Alle toestellen zijn van een gekeurd merk.

We verwijzen hiervoor naar de bijlage.

Indien er wijzigingen aan de voorziene keuken worden aangebracht zullen de meerwerken worden verrekend.

## 6. DE SANITAIRE INSTALLATIE.

### a. De leidingen

Zij behelst de nodige leidingen voor een installatie conform de reglementen en de voorschriften van de watermaatschappij.

De afvoerleidingen worden uitgevoerd in Benor pvc-buizen en hebben een aangepaste diameter. Waterleidingen worden uitgevoerd in V.P.E. (vernette polyethyleen) kunststofbuizen omgeven door een bescherm mantelbuis. Plaatsing volgens de normen en de voorschriften van de leverende firma.

Het distributiesysteem voor koud - en warmwater is opgebouwd uit kunststofleidingen of gelijkwaardig.

Voorziene toevoeren en afvoeren:

- Koud-warm toevoer voor de spoelbak van de keuken + afvoer
- Koudwatertoevoer voor vaatwasmachine in de keuken + afvoer
- Koudwatertoevoer voor aansluiting van wasmachine + afvoer
- Koud-warm toevoer voor de wastafels, douche en/of bad ( waar van toepassing)
- Koudwatertoevoer voor wc

Het aanbrengen van de leidingen voor sanitair gebeurt zoveel mogelijk in de speciaal daartoe voorziene kokers.

Elk appartement heeft een afzonderlijke aansluiting op de hoofdleiding met een persoonlijke meter. De warmwaterbereiding gebeurt met de gaswandketel van de centrale verwarming in de berging.

## **b. Badkamermeubilair**

Zie bijlage: sanitaire toestellenlijst en foto badkamermeubilair toegevoegd aan het verkoopdossier.

## **c. Sanitaire toestellen**

Op de verkoopsplannen wordt aangeduid wat van toepassing is in de desbetreffende appartementen.

In de sanitaire toestellenlijst toegevoegd in de bijlagen bij deze technische beschrijving vindt u meer informatie over de voorziene toestellen.

De accessoires zoals zeephouders, tabletten, etc. zijn niet voorzien.

## **7. VENTILATIE**

De ventilatie voldoet aan de EPB – normen (energieprestatienormen voor het binnenklimaat) die van toepassing zijn op het ogenblik van het indienen van de bouwvergunning.

## **8. ELEKTRICITEIT**

De voorziene installatie vertrekt na de tellerkast en is conform de voorschriften van de stroomverdelende maatschappij.

De installatie voorziet verdeelkolommen voor de gemene delen, de appartementen en de lift. De hoofdschakelaar en de hoofdzekeringenkast worden geplaatst in de nabijheid van de meterkast.

Een individuele zekeringenkast met automatische zekeringen - met een bijkomende differentiële schakelaar - is aanwezig in elk appartement.

De leidingen gaan vanaf de zekeringenkasten naar de verschillende lichtpunten en contactdozen. Voorts is alles aanwezig voor een degelijke afwerking.

De installatie wordt opgeleverd zonder verlichtingsarmaturen.

De kosten voor de indienststelling van de individuele meter zijn ten laste van de koper, evenals de individuele aansluiting voor telefoon- en TV- distributie.

De aanvraag voor de elektrische keuring en de keuringskosten van de installatie zijn ten laste van de bouwheer.



De leidingen geplaatst in buizen en/of kabels zijn in vloeren en muren ingewerkt, met uitzondering van de bergingen waar de leidingen in opbouw op niet-gepleisterde muren en plafonds worden geplaatst.

Beschrijving van de installatie appartement: volgens de plaatsen voorkomend in het appartement. Indien hier wijzigingen worden aangebracht, dient men ook rekening te houden met een bijkomende kostenverrekening van het wijzigende leiding- en plaatsingswerk.

**Woonkamer:**

- 2 lichtpunten: enkele of meervoudige richting
- 5 stopcontacten
- 1 Tv-aansluiting
- 2 utp-aansluitingen waarvan 1 voor telefonie
- 1 telefoonaansluiting
- aansluiting kamerthermostaat

**Keuken:**

- 1 lichtpunt aan het plafond meervoudige richting
- 1 lichtpunt boven het aanrecht enkele richting
- 5 stopcontacten voor toestellen (oven, koelkast, vaatwas, dampkap, microgolf)
- 1 rechtstreekse aansluiting voor kookfornuis
- 4 stopcontacten

**Inkom -nachthal:**

- 1 lichtpunten aan het plafond meervoudige richting.
- 1 stopcontacten
- 1 appartementsbel

**WC:**

- 1 lichtpunt enkele richting

**Slaapkamer(s):**

- 1 centraal lichtpunt aan het plafond dubbele richting
- 3 stopcontacten
- in 1 slaapkamer: 1 utp- en tv- aansluiting

**Badkamer:**

- 1 centraal lichtpunt aan plafond enkele richting
- 1 lichtpunt boven wastafel enkele richting
- 2 stopcontacten naast wastafel

**Berging:**

- 1 centraal lichtpunt enkele richting
- 2 stopcontacten voor was - en droogmachine
- 1 dubbel stopcontact
- 1 voeding voor de wandgasketel
- 1 voeding voor de ventilatiemotor

**Terras:**

- 1 lichtpunt enkele richting

Videfoon:

- 1 belinrichting per appartement: 1 drukknop aan de videfoon in het gemeenschappelijk inkom, 1 drukknop aan de inkomdeur van het appartement, 1 appartementsbel in de inkom, 1 parlofoonontvanger in de woonkamer.

## **9. TELEFOON - RADIO - EN TV-AANSLUITING**

Aanwezig in ieder appartement in de woonkamer: het buizenet voor de aansluiting op het telefoonnet, en op het televisie - distributienet.

## **10. CENTRALE VERWARMING**

Er wordt individuele centrale verwarming voorzien, met een condenserende gaswandketel met een rookgasafvoersysteem op ieder appartement.

Onderstaande temperaturen worden verzekerd bij een buitentemperatuur van -10°C.

- inkom: 18°C
- woonkamer: 22°C
- keuken: 22°C
- slaapkamers: 18°C
- badkamer: 24°C

Regeling met een kamerthermostaat.

Witte plaatstalen radiatoren.

Er worden geen radiatoren voorzien in de toiletten, bergingen, hall en gemeenschappelijke ruimtes tenzij de comforteisen (min. 18° C) dit zouden vereisten.

Er zijn uitsluitend thermostatische kranen voorzien in badkamer en slaapkamers.

## **11. WARM WATER – KOUD WATER**

Productie van warm water gebeurt via de wandgasketel. De aansluitingen vanaf de ketel tot aan de sanitaire toestellen worden uitgevoerd door de installateur van de sanitaire installatie.

Een individuele koudwaterverdeling is aanwezig voor elk appartement. Deze behelst de aansluiting van al de sanitaire toestellen.

## **12. OPMERKINGEN**

Schilder - en behangwerken zijn niet inbegrepen.

## **13. TERRASSEN**

De prefab terrassen zijn afgewerkt in architectonisch beton op de verdiepingen. De balustrades (enkel van toepassing op de verdiepingen) worden deels uitgevoerd in aluminium, deels in glas.

De hoogtes van de borstweringen worden voorzien volgens de geldende normeringen en reglementering.

De terrassen op de gelijkvloerse verdieping worden afgewerkt in klinkermateriaal. (materiaal en kleurkeuze te bepalen door de architect)

De dakterrassen worden afgewerkt in een duurzame houtsoort.

## **14. OPLEVERING**

Bezemschoon, met verwijdering van alle puin en afval.

## V.

## ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN

---

### 1. PRINCIPE

De appartementen worden verkocht volgens de plannen toegevoegd aan de akte en conform de technische omschrijving 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 hiernavolgende documenten:

- de plannen gehecht aan de basisakte en in voorkomend geval de gewijzigde plannen gevoegd bij de notariële verkoopakte
- de technische omschrijving die de uit te voeren werken en de te gebruiken materialen omschrijft
- de notariële basisakte met het bijhorende reglement van mede-eigendom

### 2. PLANNEN EN TEKENINGEN

Het gebouw wordt opgericht volgens de plannen en tekeningen opgesteld door het architectenbureau.

Alle op de plannen en tekeningen of in het lastenboek opgegeven maten en maatsijfers, zijn plusminus maten. Noodzakelijke aanpassingen uit constructieve of esthetische redenen van algemeen belang zijn toegelaten zonder voorafgaandelijk het akkoord van de kopers te bekomen. De beschrijving in dit lastenboek heeft dan ook steeds voorrang op de plannen. Maatwijzigingen aan de plannen zijn steeds mogelijk, ten gevolge van stabiliteits- of technische redenen. De plannen werden ter goeder trouw opgemaakt door de architect na meting van het terrein door de landmeter.

Voor de verkoop gelden enkel de notariële plannen, de commerciële plannen zijn slechts ter info. De eventuele verschillen, in min of in meer (met een maximum van 1/20) die mochten vastgesteld worden na afwerking en/of bij oplevering, worden beschouwd als gedoogzaamheden.

### 3. ERELONEN ARCHITECT EN INGENIEUR

Het ereloon van de architect en de ingenieur is inbegrepen in de verkoopprijs voor zover er geen wijzigingen komen aan de oorspronkelijke plannen, eventueel gevraagd door de koper

### 4. WIJZIGINGEN

De wijzigingen die aan voorliggend lastenboek op vraag van de koper worden aangebracht mogen enkel en alleen de afwerking betreffen en dienen voorgelegd te worden voor akkoord.

Bovendien mag hierdoor geen vertraging veroorzaakt worden in de termijn van uitvoering van het geheel der werken of schade berokkend worden aan de onderneming.

De bouwheer, architect en ingenieur zijn volstrekt vrij al dan niet in te gaan op de vraag naar wijzigingen van de koper.

Door het feit een belangrijke wijziging aan te brengen ziet de koper af van de opleveringsdatum voorzien in de verkoopovereenkomst. Vanzelfsprekend zal deze opleveringsdatum verlengd worden met de tijd nodig voor de oplevering van deze supplementaire werken. Mede omwille van redenen van coördinatie en verantwoordelijkheid kunnen de wijzigingen en meerwerken alleen uitgevoerd worden door aannemers aangeduid door de bouwheer.

Indien deze wijzigingen meerwerken inhouden dan zullen deze meerwerken worden verrekend. Minwerken brengen een last van 15 % op die minwerken mee als winstderving. Bijkomende werken of bepaalde afwerkingen geven automatisch en stilzwijgend aanleiding tot verlenging van de uitvoeringstermijn.

Eventuele wijzigingen zullen alleen uitgevoerd worden na een voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van de kopers aangaande de kostprijs van de wijzigingen. Laat de bouwheer na oplevering werken uitvoeren door de aannemer, dan dient deze hiervoor beroep te doen op de veiligheidscöördinator van de bouwheer, dit voor zover nog niet alle werken zijn voltooid. Mondelinge toezeggingen hebben geen waarde.

Bij het uitblijven van een akkoord aangaande een meerwerk binnen de gestelde termijn, in de vorm van een offerte, dewelke door de koper als supplement aan de promotor werd aangevraagd, zal de gevraagde meerwerken nietig zijn en zullen de werken standaard worden uitgevoerd.

De bouwheer zijnerzijds behoudt zich het recht voor detailwijzigingen aan te brengen aan voornoemde documenten, hetzij deze hem door de ter zake bevoegde overheid zouden worden opgelegd of door de regels van de kunst zouden worden ingegeven.

Het is de koper verboden voor de oplevering van het hele aangekochte goed zelf (of door derden) werken uit te voeren of te laten uitvoeren.

## **5. MATERIALEN**

De bouwheer mag ten allen tijde materialen vermeld in het lastenboek vervangen door andere gelijksoortige of gelijkwaardige materialen.

Opmerkingen:

- A) Zijn niet in de huidige onderneming inbegrepen:  
De verlichtingstoestellen van de privatieve gedeelten en de telefooninstallaties  
De kosten van aansluitingen, van het plaatsen en openen van de gemeenschappelijke tellers voor water, gas, electriciteit en radio- en tv-distributie.  
Het behangpapier en de schilderwerken van de privatieve gedeelten
- B) De bezoeker, toekomstige koper of koper heeft geen toegang tot de werf indien niet vergezeld van een afgevaardigde van de verkoper of de bouwheer, mits voorafgaandelijke afspraak. Zelfs in dit geval zal elk bezoek tot op de dag van de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen plaatsvinden op hun eigen risico, waarbij zij geen verhaal kunnen uitoefenen tegen de verkoper, de bouwheer, de architect of de aannemer in geval van een gebeurlijk ongeval tijdens een bezoek aan de werf.
- C) De huidige beschrijving vervangt of vervolledigt de aanduidingen op de plannen
- D) De vaste of losse meubels, alsook de installaties die op de verkoopsplannen zouden voorkomen zijn slechts figuratief aangebracht en als dusdanig te beschouwen, tenzij uitdrukkelijk vermeld in bovengaande beschrijving.
- E) De aandacht van de kopers wordt gevestigd op het feit dat het gebouw nieuw is en dat zich bijgevolg een licht of gedeeltelijke zetting kan voordoen alsmede eventuele uitzetting veroorzaakt door de temperatuurschommelingen, waardoor lichte barsten kunnen verschijnen, waarvoor noch de bouwheer, noch de architect, noch de aannemer kunnen verantwoordelijk worden gesteld en dit volgens de toelatingen van het WTCB.

## 6. WEDERZIJDSE VERBINTENISSEN VAN PARTIJEN

- a. De bouwheer- verkoper is er toe gehouden het verkochte pand te leveren overeenkomstig de art. 1581 en v.s.v. het Burgerlijk Wetboek enerzijds, en de basisakte anderzijds.
- b. De koper is verplicht het aangekochte goed te aanvaarden zij het dan onder alle waarborg naar rechte. Het betreft in dit geval een ruilovereenkomst
- c. De kopers zijn ertoe gehouden het gebouw te onderhouden zowel privaatief als gemeenschappelijk, volgens het onderhoudsboekje van gebouwen die opgenomen is in het algemeen reglement van de mede-eigenaars.

## 7. BETALINGSVOORWAARDEN

Compromis : 5% voorschot op totaalprijs

Authentieke akte : Grondwaarde min voorschot

Bouwwaarde naarmate de vordering der werken, betalingstermijn vijftien dagen na factuurdatum.

Voor de appartementen:

- 15% bij gieten van de vloerplaat kelder
- 10% bij storten vloer gelijkvloers
- 10% bij storten vloer eerste verdieping
- 10% bij storten vloer tweede verdieping
- 10% bij storten vloer derde verdieping
- 10% bij aan brengen van de dakdekking
- 15% bij uitvoering van de technieken
- 10% bij uitvoering van de chapewerken
- 5% bij het plaatsen van het binnenschrijnwerk
- 5% bij voorlopige oplevering

Voor de parkeerplaats:

- 50% bij het gieten van de vloerplaat kelder
- 45% bij storten van de vloer van het gelijkvloers
- 5% bij voorlopige oplevering

Elke schijf telkens te verhogen met de verschuldigde BTW.

Opmerking:

De volgorde van deze schijven kan naarmate de volgorde van de uitvoering der werken gewijzigd worden.