

*Residentie*  
**“FIDELIS I & II”**

*Graaf Jansstraat – Badenlaan  
8434 Westende*



*Lastenboek*

*Algemene & technische beschrijving*

# Residenties “Fidelis I & II”

---

## **Ligging:**

Fidelis I - Graaf Jansstraat 4 Westende

Fidelis II - Badenlaan 90 Westende

## **Fidelis I bestaat uit:**

Kelderverdieping -1	6 garages 9 parkings 11 bergingen
Gelijkvloerse verdieping:	3 appartementen
Eerste verdieping:	2 appartementen
Tweede verdieping:	2 appartementen

## **Fidelis II bestaat uit:**

Gelijkvloerse verdieping:	3 appartementen
Eerste verdieping:	3 appartementen
Tweede verdieping:	3 appartementen

## **Grondeigenaar:**

De Brouwzaal bvba  
Rattevallestraat 34  
8433 Slijpe / Middelkerke  
BE 0641.919.373

## **Bouwheer constructie:**

MB Vanhie bvba  
Brugsesteenweg 71  
8433 Mannekensvere  
BE 0689.638.920

## **Architect:**

WAB - Wylein & Partners architectenbureau bvba  
Guldenvlieslaan 65  
8000 Brugge  
Tel: 050/33.23.20

## **Naam koper:**

.....  
Verdere persoonlijke details koper, zie verkoopovereenkomst



GROUP VANHIE

## Inhoudsopgave:

Gegevens “Fidelis I & II” en partijen	2
Algemene uitvoering	5
1. De Ruwbouw	6
1.1 Beschrijving van de werken, materialen en leveringen	6
1.1.1 Het afsluiten van de bouwplaats	6
1.1.2 Diverse aansluitingen	6
1.2 De grondwerken – uitgravingen – grondopruiming	6
1.3 Funderingen	6
1.3.1 Vloerplaat op volle grond	6
1.3.2 Ondergrondse wanden	6
1.4 Rioleringen	7
1.4.1 Algemene bepalingen	7
1.4.2 Septische putten	7
1.4.3 Regenwaterputten	7
1.4.4 Doorvoeren	7
1.5 Draagstructuur en gevels	7
1.5.1 Metselwerken	7
1.6 Dragende en niet dragende binnenwanden	7
1.6.1 Dragende binnenwanden	7
1.6.2 Niet dragende binnenwanden	7
1.7 Natuursteen	8
1.8 Gewapend beton	8
1.9 Vloerplaten	8
1.10 Buitenschrijnwerken	8
1.11 Dakafwerking	8
1.11.1 Platte daken	8
1.11.2 Hellende daken	9
1.12 Isolatie	9
1.12.1 Thermische isolatie	9
1.12.2 Akoestische isolatie	9
1.13 Lood – zink	9
1.14 Binnen rioolnet	9
1.15 Terrassen	9
1.16 Leuningen	9
2. Afwerking gemeenschappelijke delen	10
2.1 Inkom windvang appartementen	10
2.2 Trappenhuizen	10
2.3 Technische en gemeenschappelijke ruimten	10

3.	De afwerking van het gebouw	11
3.1	Pleisterwerken – cementering	11
3.2	De muurbekleding (faiencen)	11
3.3	Vloeren en vloerbekledingen in het algemeen	11
3.3.1	Tegelvloeren	11
3.3.2	Plinten	12
3.3.3	Venstertabletten + deurdorpels	12
3.4	Glaswerken	12
3.5	Schrijnwerken	12
3.5.1	Buitenschrijnwerken	12
3.5.2	Binnenschrijnwerken	12
3.5.3	Sluitwerk	12
3.6	Keuken	12
3.7	De sanitaire installatie	14
3.7.1	Afvoerleidingen	14
3.7.2	Leidingen voor warm en koud water	14
3.7.3	Koud water	14
3.7.4	Sanitaire toestellen	14
3.8	Elektriciteit	16
3.8.1	Gemeenschappelijke delen	16
3.8.2	Appartementen	17
3.8.3	Garages	17
3.9	Mechanische ventilatie	18
3.10	Videofonie	18
3.11	Telefoon	18
3.12	Radio en TV	18
3.13	Verwarming op gas	18
3.14	De lift	18
3.15	Brandbeveiliging	19
3.16	Schilderwerken	19
3.16.1	Binnenwerk	19
3.17	Omgevingswerken	19
3.18	Oplevering	19
4.	Algemene verkoopvoorwaarden	20
4.1	Principe	20
4.2	Plannen en tekeningen	20
4.3	Wijzigingen	20
4.4	Materialen	22
4.5	Toegang op de werf	22
4.6	Uitvoeringsvoorwaarden	22
4.7	Bouwtaken / aansluitingen op nutsvoorzieningen / enz.	23
4.8	Ereloon architect	23
4.9	Slotbepalingen	23

## **Algemene uitvoering: Ruwbouwwerken en afwerking van het gebouw**

### **Architectuur en stabiliteit**

Het gebouw wordt opgericht volgens de architectuurplannen en uitvoeringsdossier van 'Architectenbureau WAB bvba' uit Brugge rekening houdende met de stabiliteitsstudie, opgemaakt door STBW bvba. De bouwheer en alle aannemers zullen de werken uitvoeren volgens de plannen van bovengenoemd architectenbureau. Nochtans kunnen de architect en ingenieur wijzigingen of aanpassingen aanbrengen die nuttig of noodzakelijk zijn omwille van esthetiek, techniek of vereist zijn door de administratie en/of gemeentelijke verordeningen.

### **Uitvoeringsplannen**

Na elke definitieve materiaalkeuze van de koper worden deze gegevens opgenomen in een definitief uitvoeringsdossier. Dit uitvoeringsdossier wordt door de koper ter goedkeuring ondertekend en is vanaf de ondertekening definitief.

Opmerking: Als een appartement in uitvoering komt vooraleer het wordt verkocht (standaarduitvoering), kunnen door de koper, mits een meerprijs, nog wijzigingen aangebracht worden voor zoverre nog mogelijk.

# 1. De Ruwbouw

## **1.1 Beschrijving van de werken, materialen en leveringen**

Het appartementsgebouw wordt opgetrokken in degelijke en duurzame materialen, functioneel ontworpen, dewelke zo weinig mogelijk onderhoud voor de toekomstige eigenaars vragen. Zo werd beslist een façade te metsen in plaats van te kiezen voor crepi enz...

### **1.1.1 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. De afsluiting beantwoordt aan de voorschriften van de gemeente.

Haar onderhoud valt ten laste van de bouwheer gedurende de ganse tijd van de werkzaamheden. Publiciteit kan enkel worden toegelaten mits akkoord van de bouwheer.

Bij het beëindigen der werken wordt de afsluiting verwijderd op kosten van de bouwheer.

### **1.1.2 Diverse aansluitingen**

De voorlopige werfaansluitingen op water en elektriciteit vallen ten laste van de bouwheer. De definitieve aansluiting en abonnement(en) op gas, water, elektriciteit, radio/TV distributie en telefoon vallen ten laste van de koper.

## **1.2 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 aannemingssom zijn begrepen:

- Alle uitgravingen in het algemeen
- Het uitbreken en wegvoeren van oud metselwerk
- Het stutwerk, de beschoeiingen, enz

De funderingen zijn vlak en regelmatig. De diepte ervan wordt bepaald door de aard van de grond die de last van het gebouw moet kunnen dragen. De uitgravingen zijn loodrecht en behoorlijk gestut teneinde ongevallen te voorkomen. Het bodemonderzoek werd toevertrouwd aan een bevoegd ingenieur die zich met de studie en het concept heeft gelast.

## **1.3 Funderingen**

De nodige maatregelen worden getroffen om de funderingen in droge grond aan te zetten. De funderingsvoeten zijn uit te voeren in steenslagbeton, betonblokken of gewapend beton, volgens de opgave van de ingenieur welke de funderingsvorm, afmetingen en samenstelling zal bepalen.

### **1.3.1 Vloerplaat op volle grond**

Uitvoering en samenstelling bepaald door de ingenieur.

### **1.3.2 Ondergrondse wanden**

De wanden die de liftput omgeven worden voorzien in beton, in het zicht, volgens de eisen van de ingenieur.

## **1.4 Rioleringen**

### **1.4.1 Algemene bepalingen**

De rioleringen worden tot aan de straat voorzien in functie van een gescheiden rioleringsstelsel. Afhankelijk van de plaatselijke toestand wordt de aansluiting op het openbaar net gescheiden of gemengd uitgevoerd. De rioleringen worden uitgevoerd in harde Benor-gekeurde pvc-buizen. Dit alles conform de stedelijke verordeningen.

### **1.4.2 Septische putten**

De toepassing ervan wordt getoetst aan de eventuele stedelijke bouwverordening.

### **1.4.3 Regenwaterputten**

Regenwaterputten met buffersysteem of volgens de stedelijke bouwverordening. Toezichtputten en onderhoudsputten zijn voorzien.

### **1.4.4 Doorvoeren**

Volgens de voorschriften van de bevoegde diensten worden de wachtleidingen (om de verschillende nutsleidingen binnen te brengen) tijdens de uitvoering van de funderingen aangebracht.

## **1.5 Draagstructuur en gevels**

### **1.5.1 Metselwerken**

De buitenwanden en draagstructuren van de bovenbouw worden opgetrokken in beton of traditioneel metselwerk.

In de spouw wordt isolatie geplaatst, dit alles conform de geldende EPB regelgeving.

De dragende wanden worden opgebouwd uit beton of metselwerk in snelbouwblokken of in volle/holle betonblokken, naargelang de noodwendigheid en te bepalen door de architect.

## **1.6 Dragende en niet dragende binnenwanden**

### **1.6.1 Dragende binnenwanden**

Alle muren die niet door de ingenieur als betonwand, betonbalk of betonkolom worden gedefinieerd worden uitgevoerd in traditioneel metselwerk met snelbouwstenen, achteraf met gips gepleisterd uitgezonderd voor wat betreft de kelderverdieping.

### **1.6.2 Niet dragende binnenwanden**

Deze worden uitgevoerd in isolava blokken, uitgezonderd voor wat betreft de kelderverdieping.

#### **Opmerking:**

Alle traditionele pleisterwerk is niet opgeplamuurd en niet overal volledig vlak. De schilderwerken houden nadien nog professioneel plamuurwerk en wrijfwerk in vooraleer met alle schilderwerken kan worden gestart. Indien gewenst kan de bouwheer U helpen bij het vinden van een schilder die het appartement volledig afwerkt conform uw eisen.

### **1.7 Natuursteen**

Eventuele natuursteenplaten voor de dorpels zijn afkomstig van één en dezelfde steengroeve voor het volledige gebouw. Kleur, structuur en herkomst te bepalen door de architect. Alle stenen worden met de grootste zorg afgewerkt en samengevoegd, zulks conform eventuele schetsen, profielen en tekeningen.

### **1.8 Gewapend beton**

De betonstudie gebeurt conform aan de Belgische normen wat betreft stabiliteit, drukweerstand en overlast.

De samenstelling van beton wordt bepaald door de verantwoordelijke ingenieur stabiliteit. De hoofdwapening is in staal, volgens de plannen van de ingenieur.

De coëfficiënten van overbelasting en spanning worden door de verantwoordelijke ingenieur bepaald. 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, dit mits de toelating van de ingenieur en onder de verantwoordelijkheid van de aannemer.

Voorziene werken in beton: de funderingsbalken, funderingsplaten, de trapslede en de kolommen, wanden, balken en lintelen, volgens studie ingenieur.

### **1.9 Vloerplaten**

De vloerplaten worden uitgevoerd in volle gewapende betonplaten of predallen of (voorgespannen) gewelven volgens voorschriften van de ingenieur.

### **1.10 Buitenschrijnwerken**

Het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in PVC, zwarte kleur, RAL 9005. Alle beglaasde elementen bestaan uit thermisch super isolerende beglazing met k-waarde van 1.1 W/m<sup>2</sup>K (conform de geldende isolatienorm op moment van vergunning). Indien de studie beslist voor super isolerende beglazing, 3 dubbele beglazing, wordt dit eveneens zo uitgevoerd.

De ramen worden voorzien van afzonderlijk afsluitbare verluchttingsroosters conform de EPB berekening van het gebouw, indien blijkt dat dit nodig is. Kleur en afwerking te bepalen door de architect.

De schuifrichting van de schuiframen en de draairichting van de opendraaiende ramen zijn niet wijzigbaar.

### **1.11 Dakafwerking**

#### **1.11.1 Platte daken**

Het dak vertoont een voldoende helling ter voorkoming van stilstaand water.

De uitvoering gebeurt door een gespecialiseerde firma die de nodige waarborgen biedt. Een 10-jarige waarborg wordt verstrekt door de uitvoerder mits regelmatig onderhoud.

#### Opmerking:

Kleine plasvormingen op vlakke daken of terrassen is eigen aan platte daken en kan geen reden zijn tot het weigeren van de voorlopige oplevering.



### ***1.11.2 Hellende daken***

Het daktimmerwerk wordt uitgevoerd in Europese Douglas Pine, Epicia of gelijkaardig. Het gedeelte van de dakbedekking met pannen uit gebakken aarde volgens de voorschriften aangebracht op latwerk met onderdak en isolerende rotswoldekens. Soort en kleur van de pannen volgens de keuze van de architect.

## ***1.12 Isolatie***

### ***1.12.1 Thermische isolatie***

#### **Vloeren tussen de verdiepingen:**

- Het aanbrengen van een degelijke thermische isolatie.
- Op de vloerplaat gelijkvloerse verdieping om de warmteverliezen naar de onderliggende grond op te vangen.
- Boven de dakplaat of in de dakstructuur van de dakverdiepingen.

#### **Gevels**

De gevels worden geïsoleerd door plaatsing van aangepaste isolatie conform de geldende EPB regelgeving.

#### **Daken**

Tussen de houten spanten of kepers worden rotswoldekens met aangepaste diktes aangebracht conform de geldende EPB regelgeving. Platte daken worden voorzien van isolatie aan buitenzijde conform de geldende EPB regelgeving, vervolgens afgedicht met EPDM.

### ***1.12.2 Akoestische isolatie***

De dek- of chapevloeren worden geplaatst volgens het principe van de 'vlottende deklaag'. Op de uitvullingslaag wordt een akoestische isolatie gelegd. Daarop wordt een afwerkingschape gelegd met dikte en afwerking in functie van de vloerbekleding.

## ***1.13 Lood-zink***

De zichtbare afvoerbuizen en goten voor het regenwater worden uitgevoerd in zink met aangepaste diameter, de onzichtbare afvoerbuizen worden voorzien in kunststofbuizen. De aannemer zal lood van voldoende dikte aanbrengen om de waterdichtheid van de blootgestelde plaatsen te verzekeren.

## ***1.14 Binnen rioolnet***

De binnen rioolbuizen van de sanitaire installatie zijn kunststofbuizen.

De leidingen beschikken over voldoende helling en hebben een adequate doorsnede teneinde een normale lozing van het afval- en huishoudwater te verzekeren. De buizen zijn uitgerust met de nodige ellebogen, verbindings- en verloopstukken.

## ***1.15 Terrassen***

De terrassen worden uitgevoerd in bankirai. Vorm, kleur en structuur te bepalen door de architect.

## ***1.16 Leuningen***

Beglaasde leuningen in aluminium, kleur te bepalen door te architect.

## 2. Afwerking gemeenschappelijke delen

### **2.1 *Inkom windvang appartementen***

- Een beglaasde inkomdeur met elektrisch slot te bedienen van in het appartement via de videofoon.
- Videofoon met bijhorende belplaat welke door de syndicus wordt voorzien van de appartement nummering en de naam van de bewoner.
- Al dan niet zijn de brievenbussen in de inkomhal voorzien. (volgens de vereisten van de post). De syndicus zal de brievenbussen voorzien van het huisnummer en de naamplaatjes van de bewoners.
- Vloerbekleding: Keramische vloer volgens de keuze van de architect
- Muren: schilderwerk
- Plafond: schilderwerk

### **2.2 *Trappenhuizen***

De bordessen tussen de deuren van de appartementen en voor de liftdeuren doorlopend onder de deuren van de trappenhuizen worden bekleed zoals in de inkom windvang appartementen. De (nood)trappen worden uitgevoerd in zichtbaar beton met trapneuzen.

Trappleuning in metaal of aluminium. Vorm, kleur en materiaal te bepalen door architect.

### **2.3 *Technische en gemeenschappelijke ruimten***

- Gemeenschappelijke lokalen voor tellers (water – elektriciteit – gas).
- Gemeenschappelijk vuilnislokaal
- Gemeenschappelijke fietsenberging
- Keramische tegels volgens keuze van de architect
- Muren in teller lokalen en vuilnislokaal: metselwerk uit betonstenen of snelbouwstenen meegaand gevoegd en/of zichtbare bekisting, gladde betonwanden.
- Plafond : zichtbare gewelven of gewapend beton
- Deuren: Schilderdeuren, brandwerend waar nodig.
- Oprit en afwerking tussen Fidelis I & II: Betonklinker volgens de keuze van de architect

## 3. De afwerking van het gebouw

### **3.1 Pleisterwerken – cementering**

De muren en de plafonds worden zo vlak en zuiver mogelijk afgewerkt.

De verticale en uitspringende hoeken worden beschermd met hoekijzers tot plafondhoogte.

Opmerking: Alle pleisterwerk is niet opgeplamuurd en niet overal volledig vlak. De schilderwerken houden nadien nog professioneel plamuurwerk en -wrijfwerk in vooraleer met alle schilderwerken kan worden gestart.

### **3.2 De muurbekleding (faïence)**

De muurtegels zijn faïencetegels met verglaasd oppervlak. De voegen worden standaard uitgevoerd in witte kleur. Er is een vrije keuze van faïencetegels met een handelswaarde van 65,00 €/m<sup>2</sup> inclusief plaatsing (exclusief BTW).

Afwijkende handelswaarden en/of uitvoeringen worden in meer verrekend.

- handelswaarde: tot 30,00 €/m<sup>2</sup> excl. plaatsing, excl. Btw.

#### Detailering:

Badkamer: Muurbetegeling voorzien boven de douchebak tot juist boven de douchedeur. Op andere plaatsen is er geen muurbetegeling voorzien.

### **3.3 Vloeren en vloerbekledingen in het algemeen**

#### **3.3.1 Tegelvloeren**

Voor de keuze(s) van de bevoering(en) en diverse materialen zal één van onze medewerkers, U contacteren ten einde afspraken hier omtrent te maken.

Voor de appartementen (privatief):

- Volle keramische vloertegels
- Handelswaarde: 55,00 €/m<sup>2</sup> incl. plaatsing excl. Btw, (handelswaarde zonder plaatsing 30,00 €/m<sup>2</sup> excl. Btw gebaseerd op tegels 45/45 in normaal verband geplaatst evenwijdig met de muur, de plinten hebben een handelswaarde van 10€/lm excl. Plaatsing, excl. btw).
- De voegen worden standaard uitgevoerd in grijze kleur

Wanneer door de klant duurdere en/of grotere vloertegels, parket, muurtegels, plinten, tabletten, enz. gekozen worden, zal dit het onderwerp uitmaken van een prijsverrekening, gepaard gaande met een eventuele meerprijs voor de plaatsing. Voor deze verrekening wordt een offerte opgemaakt door de bouwheer en ter goedkeuring voorgelegd aan de koper.

De aannemer, plaatser van de bevoeringen bepaalt eventuele posities van uitzettingsvoegen volgens de regels der kunst. Zelfs bij doorlopende vloertegels zijn uitzettingsvoegen noodzakelijk, deze bevinden zich meestal in de deuropeningen. Hierdoor kunnen volle doorlopende tegels onderbroken worden.

De gekozen bevoeringen kunnen nooit verrekend worden aan een lagere totale handelswaarde dan de voorziene totale handelswaarde van het appartement.

Bij laminaatbevoering en parket wordt de uitvoeringstermijn verlengd met de totale uitdrogingsperiode van de chape.

Wanneer de klant de bevoering niet laat uitvoeren en enkel de chape laat plaatsen wordt enkel de handelswaarde van de bevoering verrekend en dit volgens punt 4.3 van de algemene verkoopsvoorwaarden van dit lastenboek.

### **3.3.2 Plinten**

Bij keramiekvloeren zijn de plinttegels in keramiek en hebben een voorziene handelswaarde van 10,00 €/lm excl. Plaatsing, excl. Btw.

### **3.3.3 Venstertabletten + deurorpels**

Tussendeurdeur bij inkomdeur appartementen: in aangepast materiaal met de aansluitende bevoering van de gemene delen. Tussendeurorpels aan deurovergangen binnenin het appartement zullen uitgevoerd worden door middel van een alu- of messingprofiel, indien de overgang gepaard gaat met een andere vloertegel. De tussendeurorpels binnen in het appartement worden verrekend.

Venstertabletten bij ramen met schoot zijn niet voorzien.

### **3.4 Glaswerken**

Een heldere dubbele isolerende beglazing wordt geplaatst in alle ramen van de appartementen. Warmtegeleidingscoëfficiënt van 1.1 W/m<sup>2</sup>K. Dikte in functie van de grootte van het chassis. De soort beglazing kan variëren afhankelijk van de EPB berekening van het appartement.

### **3.5 Schrijnwerken**

#### **3.5.1 Buitenschrijnwerken**

Zie punt 1.10

#### **3.5.2 Binnenschrijnwerken**

De inkomdeuren van de appartementen zijn brandwerende deuren. Deze deur is afgewerkt om te schilderen. De binnendeuren zijn schilderdeuren met deurkozijnen en omlijstingen in meranti of MDF. De deuren zijn voorzien van hang- en sluitwerk in messing of gelijkwaardig.

Verlaagde plafonds of omkastingen in gipskartonplaat waar nodig voor de doorvoer van leidingen en mechanische afzuiging.

#### **3.5.3 Sluitwerk**

De ingang deur van het appartementsblok op het gelijkvloers is voorzien van een elektrisch slot dat bediend wordt vanuit de appartementen. Verder zijn cilindersloten voorzien voor de inkomdeur van elk appartement, elke toegangsdeur naar de gemeenschappelijke hal op het gelijkvloers en de brievenbussen, welke met elkaar in combinatie staan. Van het geheel zal een sleutelplan gemaakt worden door een gespecialiseerde firma.

Verder zijn sloten voorzien voor respectievelijk de garages, die geen deel uitmaken van de hierboven aangehaalde combinatie.

### **3.6 Keuken**

In de appartementen is een keuken voorzien, qua volume zoals op de foto hieronder.

Plaatsingsplan enz wordt per appartement besproken met de keukenleverancier.

Deze zal volgens de specifieke eisen van de koper een keuken uitwerken. De voorziene particuliere som zal in mindering gebracht worden van de totaalprijs van de gekozen keuken.

De aanduidingen op de plannen zijn illustratief. Van de keuken zal een afzonderlijk dossier

samengesteld worden met tekeningen en technische documentatie van alle toestellen en apparaten.

De basis van de keuze keuken heeft reeds diverse opties ten aanzien van een standaard keuken, zo zijn de schuiven extra verstevigd voor het dragen van grotere gewichten in de kasten, zijn diverse kleuren en afwerkingsmaterialen verkrijgbaar zonder meerprijs, idem voor de werkbladen.



Indien er geen specifieke keuze gemaakt wordt, wordt de keuken uitgevoerd in de standaard witte kleur. De plinten worden eveneens uitgevoerd onder het keukenmeubilair, de keuken wordt bovenaan dicht gewerkt tot tegen het plafond in mdf die later kan mee geschilderd worden.

Het werkblad is uitgevoerd in de kleur Urban maar kan eveneens in verschillende varianten verkregen worden zonder meerprijs.

De standaard opstelling is zoals op de foto hierboven, incl. deurgrepen in inox geborsteld. Besteklade, zelfsluitende -en remmende functie inbegrepen op schuiflades evenals alle sanitaire benodigdheden voor aansluiting van de keukentoeestellen.

***Keukentoeestellen inbegrepen in de prijs:***

- Siemens Koelkast geïntegreerd, koelzone 150l
- Siemens kolom-oven 60 cm, multifunctionele oven, 8 verwarmingswijzen, mechanische timer
- Siemens dampkap, telescopisch met koolstoffilter, 60 cm – 340m<sup>2</sup>/u – 50 db(a) – halogeenverlichting
- Siemens kookplaat, highspeed – vitrokeramisch 60 cm, 4 zones (1 variabele zone) easytouch
- Siemens vaatwasser, volledig geïntegreerd 60 cm / 81,5 – 87,5cm 4 programma's 52 db, polynox
- Franke antea inbouwspoeltafel / 1000 x 510 mm / 1 + ½ bak / glad
- Franke spider – ééngreepsmengkraan met zwenkbare uitloop / top met kraanversteviging in RVS.

### **3.7 De sanitaire installatie**

De installatie wordt berekend en uitgevoerd conform de normen en voorschriften van de waterverdelingsmaatschappij.

#### **3.7.1 Afvoerleidingen**

Worden uitgevoerd in PE kunststofbuizen en hebben een aangepaste diameter.

#### **3.7.2 Leidingen voor warm en koud water**

Worden uitgevoerd in VPE leidingen volgens het buis-in-buis systeem.

#### Warm water productie:

De warm waterproductie in de appartementen gebeurt door middel van een verwarmingsketel op gas. Het betreft een condenserende gaswandketel.

#### **3.7.3 Koud water**

De waterbedeling gebeurt voor elk appartement met een individuele waterteller, alles volgens de voorschriften van de waterverdelingsmaatschappij.

#### **3.7.4 Sanitaire toestellen**

U wordt gecontacteerd om volgens uw specifieke wensen de opstelling van de sanitaire toestellen uit te werken. De voorziene particuliere som zal in mindering gebracht worden van de totaalprijs van de gekozen sanitaire toestellen. De aanduidingen op de plannen en visualisaties zijn illustratief. Van de sanitaire toestellen zal een afzonderlijk dossier samengesteld worden met tekeningen (en technische documentatie) van alle toestellen.

De gekozen sanitaire toestellen kunnen nooit verrekend worden aan een lagere totale handelswaarde dan de voorziene totale handelswaarde van het appartement.

Wanneer de kopers meer toestellen dan hier vermeld wensen te plaatsen voor al dan niet het voorziene bedrag, zal er een verrekening dienen te gebeuren voor bijkomende leidingen en plaatsing.

De keuze van de koper wordt op een uitvoeringsplan aangebracht en wordt na ondertekening definitief. Er wordt een dubbel dienstkraan als aansluitingspunt voor een eventuele wasmachine voorzien.

Elk appartement beschikt over een waterteller, opgesteld in het technisch lokaal en gevoed door een eigen leiding.

Volgende leidingen zijn standaard voorzien:

- Spoelbak in de keuken: warm + koud
- Voeding voor verwarming: koud
- WC: koud
- Handwasbakje toilet: koud
- Dienstkraan voor wasmachine: koud
- Douche: warm + koud
- Lavabo: warm + koud
- Afvoer voor wasmachine
- De nodige terugslagkleppen op de waterleiding worden geplaatst conform de reglementen van de waterverdelingsmaatschappij.

**De inbegrepen apparatuur is de volgende, per appartement:**

- WC (type hang – wc)
- Handwasbakje in toilet
- Toiletrol -en handdoekhouder
- Badkamermeubel met enkele lavabo, bijhorende spiegel en lichtpunt
- Inloopdouche 120 x 90 met glazen scheidingswand
- De bijhorende kranen

**Afbeeldingen inbegrepen sanitair:**



### **3.8 Elektriciteit**

#### Algemeen:

Aard van de stroom 220/380 Volt - wisselstroom.

De installatie is conform de voorschriften van de stroomverdelende maatschappij. Ze is volstrekt individueel en van het ingewerkte type.

De installatie voorziet verdeelkolommen voor de gemeenschappelijke delen, de appartementen, de liften. De hoofdschakelaar en het hoofdverdeelbord worden geplaatst in de nabijheid van de meterkast. Een individueel verdeelbord met automaten en differentieel schakelaars is aanwezig in elk appartement.

De installatie is gekeurd door een erkend controle organisme. De installatie wordt opgeleverd zonder verlichtingsarmaturen, noch lampen. Uitzondering: de verlichtingsarmaturen in de gemeenschappelijke delen worden voorzien.

Verder zijn er volgende voorzieningen:

#### **3.8.1 Gemeenschappelijke delen**

De installatie is in opbouw in de lokalen die niet gepleisterd worden.

##### Dienstlokalen

- 1 Lichtpunt enkele richting + armatuur
- 1 afzonderlijke voeding voor lift

##### Hall en trapzalen

- Lichtpunten met armatuur conform de vereisten van brandveiligheid.
- 1 bedieningsbord, videofonie

##### Oprit tot garages

- Lichtpunten + armaturen bediend door bewegingsschakelaar(s)

##### Uitstraling van het gebouw

- Verlichting van de voorgevels, aangesloten op de teller van de algemene delen, voorstel en keuze volgens beslissing architect.



### **3.8.2 Appartementen**

Onderstaande configuratie is een voorbeeld van wat inbegrepen is in het elektriciteitsbudget. Dit kan aangepast worden in samenspraak met de aannemer.

#### Living:

<i>Aantal</i>	<i>Omschrijving</i>
3	Lichtpunten, enkele richting
6	Stopcontacten
1	TV aansluiting
1	Telefoonaansluiting
1	Thermostaat
1	Aansluiting videofoon

#### WC:

<i>Aantal</i>	<i>Omschrijving</i>
1	Lichtpunt, enkele richting

#### Keuken:

<i>Aantal</i>	<i>Omschrijving</i>
7	Stopcontacten
1	Lichtpunt, enkele richting
1	Aansluiting elektrische kookplaat

#### Nachthal:

<i>Aantal</i>	<i>Omschrijving</i>
1	Stopcontact
1	Lichtpunt, 2 richtingen

#### Per slaapkamer:

<i>Aantal</i>	<i>Omschrijving</i>
3	Stopcontacten
1	Lichtpunt, enkele richting

#### Badkamer:

<i>Aantal</i>	<i>Omschrijving</i>
1	Stopcontact
2	Lichtpunten, enkele richting

#### Berging in privaatief:

<i>Aantal</i>	<i>Omschrijving</i>
1	Stopcontact voor wasmachine
1	Stopcontact voor droogkast
1	Stopcontact voor centrale verwarming
1	Extra stopcontact
1	Lichtpunt, enkele richting

### **3.8.3 Garages**

In de garages is geen elektriciteit standaard voorzien. Optioneel kan een lichtpunt en elektrische poort worden verkregen. De garages worden voorzien van een sectionaalpoort.

### **3.9 Mechanische ventilatie**

Elk appartement is aangesloten op een mechanisch ventilatiesysteem, hetzij collectief, hetzij individueel, geplaatst volgens vigerende regels en code van goede praktijk. De motor is van het geluidsarme type, het buizennet wordt uitgevoerd in de benodigde diameters volgens een door de aannemer voorgelegde studie. Horizontale verbindingen worden uitgevoerd in flexibele buizen. Terugslagkleppen worden geplaatst waar nodig.

De ventilatieventielen worden uitgevoerd in witte kunststof, conform de nodige vereisten. Indien door de koper een droogkast geplaatst wordt, dient deze van het type met ingebouwde condensator te zijn.

### **3.10 Videofonie**

Een videfooninstallatie bedient alle appartementen.

Ieder appartement heeft een drukknop die het elektrisch slot van de inkomdeur, van de inkomhal, in het gebouw aandrijft.

Per appartement: 1 drukknop aan de videfoon in de gemeenschappelijke delen. De videfoon wordt door de syndicus voorzien van naambordjes.

### **3.11 Telefoon**

In ieder appartement wordt het buizennet voor de aansluiting op het telefoonnet, in de living voorzien.

### **3.12 Radio en TV**

In ieder appartement bestaat de mogelijkheid om aan te sluiten op het radio- en TV-distributienet, dit in de living.

### **3.13 Verwarming op gas**

De basisinstallatie is op aardgas. De gaswand-condensketel type combi, een hoogrendementsketel zorgt voor een constante aanvoer van warm water en beantwoordt aan de meest strikte Europese normen en vereisten. Alle hulpstukken voor een verzorgde plaatsing zijn inbegrepen. In de living is een centrale digitale thermostaat met dag-nachtregeling voorzien. Alle cv-leidingen worden uitgevoerd in meerlagenbuis en worden geplaatst volgens het tweepijpsysteem. Alle radiatoren zijn voorzien van thermostatische kranen en zijn voorzien in de slaapkamer, badkamer, leefruimte.

Bij – 10 °C buitentemperatuur worden volgende binnentemperaturen verzekerd:

- |                    |      |
|--------------------|------|
| - Living en keuken | 22°C |
| - Badkamer         | 24°C |
| - Slaapkamers      | 18°C |

### **3.14 De lift**

De lift is conform de recente Europese normering inzake veiligheid en snelheid. De lift bedient alle verdiepingen.

Technische kenmerken:

- Aard van de bediening: verdiepingsdrukknoppen met verklikkerlichtje
- Liftdeuren kooi: telescopische automatische schuifdeuren
- Telefoon: telefoonverbinding is voorzien.
- Noodverlichting
- Spiegel
- De lift is gekeurd vóór de indienststelling door een erkend organisme.

### **3.15 Brandbeveiliging**

Alle voorzieningen, in het bijzonder brandvrije deuren, haspels en poederblussers, worden geplaatst volgens de door de brandweer gestelde eisen.

In de trapzone, overlopen en gangen is noodverlichting voorzien conform de regelgeving.

### **3.16 Schilderwerken**

#### **3.16.1 Binnenwerk**

De bepleisterde delen van de gemeenschappelijke delen worden geschilderd. De inkomdeuren der appartementen zijn schilderdeuren, aan de buitenzijde geschilderd. De binnenzijde wordt afgewerkt door de koper.

De liftdeur is afgelakt in een ralkleur. In de technische lokalen en garages wordt niets geschilderd.

In de privé delen zijn géén schilderwerken voorzien. Alle voorzieningen voor de schilderwerken, waaronder ook plamuurwerk en schuurwerk aan bepleisterde wanden, verlaagde plafonds, enz. dienen door de koper voorzien te worden, de bouwheer kan U helpen bij het verkrijgen van een offerte om dit te laten uitvoeren.

### **3.17 Omgevingswerken**

De toegang tot de inkom, parkeerplaatsen en garages zal aangelegd worden naar vorm, kleur en materiaal bepaald door de architect.

De afwerking van de gemeenschappelijke delen zijn totaal onafhankelijk van de contractueel overeengekomen uitvoeringstermijn voor de appartementen. De toegangsweg wordt verhard.

### **3.18 Oplevering**

De appartementen worden bezemschoon opgeleverd, verwijdering van puin en afval.

## 4. Algemene verkoopvoorwaarden

### **4.1 Principe**

De panden worden verkocht sleutel op de deur, volgens de plannen en tekeningen van de architect en conform het lastenboek dat 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.
- Het lastenboek dat de uit te voeren werken en de te gebruiken materialen omschrijft.
- De notariële basisakte met het bijhorend reglement van de mede-eigendom.

### **4.2 Plannen en tekeningen**

De plannen die aan de kopers overhandigd worden dienen als basis voor het opmaken van de verkoopcontracten. Zij werden te goeder trouw opgemaakt door architect, gecontroleerd en goedgekeurd door MB Vanhie bvba en worden als basis genomen voor de gegevens voortkomend in de notariële akten.

Alle op de tekeningen of in de technische omschrijving genoemde maten zijn plus minus maten. De verschillen die er zouden zijn, in min of meer, al overtrof het verschil meer dan één/twintigste, zullen aanzien worden als geoorloofde 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.

De aanduiding van meubilering, uitrusting en/of toestellen op de plannen en visualisaties zijn enkel illustratief en ten titel van inlichting, hebben geen enkel bindend karakter.

De bouwheer en de architect hebben elk het recht, aan de plannen wijzigingen aan te brengen die zij nuttig of noodzakelijk zouden achten, hetzij om ze in overeenstemming te brengen met het gebruik van nieuwe materialen, hetzij om redenen van artistieke, technische, wettelijke of esthetische aard.

De bouwheer behoudt zich het recht voor wijzigingen aan te brengen in de keuze van de materialen voor zover deze wijzigingen geen nadeel berokkenen aan de in het verkooplastenboek voorziene kwaliteit. Dergelijke wijzigingen kunnen voortvloeien uit economische noodwendigheden (afwezigheid op de markt van de voorziene materialen, minderwaarde in de kwaliteit, onverenigbare vertragingen in leveringen, enz.) of om reden van afwezigheid, faling of onvermogen van de leveranciers of onderaannemers.

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

### **4.3 Wijzigingen**

De koper kan geen enkele wijziging aan de gemeenschappelijke delen vragen. Hij mag slechts wijzigingen vragen voor de private gedeelten, die hij koopt.

De wijzigingen die aan de korte technische beschrijving of binnen-indeling van de

appartementen, op aanvraag van de kopers, zouden worden aangebracht, zullen enkel en alleen de afwerking en de scheidingswanden in het appartement mogen betreffen, met uitsluiting van de ruwbouw, de dragende muren, de gemeenschappelijke delen, de gevels en de dakbedekking. De wijzigingen die door kopers zouden aangebracht worden aan de korte technische beschrijving op vraag van de kopers, zullen enkel de voltooiing van de privatieven mogen betreffen.

Wijzigingen zullen ereloonverrekeningen van de architect en eventueel ingenieur tot gevolg hebben, vermeerderd met een administratief bedrag van 250 euro excl. Btw.

Alle wijzigingen worden met de bouwheer besproken, waarna een uitvoeringsplan wordt opgemaakt en ter ondertekening wordt voorgelegd. Pas na ontvangst van het voor akkoord ondertekende uitvoeringsplan wordt de wijziging definitief. Dit uitvoeringsplan moet in het bezit zijn van de dossierbeheerder minstens één maand voorafgaandelijk de uitvoering van de betrokken werken.

Het staat de bouwheer steeds vrij de door de koper gevraagde wijzigingen te aanvaarden of te weigeren. De architect zal beslissen over de mogelijkheid van de uitvoering ervan, zij mogen in ieder geval geen vertraging voor de bouwwerken van de andere eigenaars meebrengen.

De koper die wijzigingen verlangt aan te brengen, zal aan de aannemer of de leverancier die het werk onder zijn bevoegdheid heeft of voor levering van het materiaal gecontacteerd werd, schriftelijk opdracht geven de wijziging in werk of levering voor zijn rekening uit te voeren, aan een overeengekomen prijs of in regie.

De wijzigingen, bijbestellingen of supplementen zijn contant betaalbaar en dit minimum een maand voor de uitvoering van deze werkzaamheden.

In verband met de opgenomen totaalwaarden dient gemeld dat, bij de keuze door de koper van een andere handelswaarde, het prijsverschil meer kan bedragen dan het verschil tussen de handelswaarden, dit ten gevolge van de kleine hoeveelheid, andere wijze van plaatsing of meer snijverlies bij grotere formaten.

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

Tussenkomen voor de koper en eventuele wijzigingen van de oorspronkelijke plannen, of decoratiewerken maken geen deel uit van deze overeenkomst. De kostprijs voor de veranderingen dient verhoogd te worden met de erelonen van de architect.

Het is de koper verboden, vóór de oplevering van het aangekocht goed, zelf (of door derden) werken uit te voeren (of te laten uitvoeren).

Indien materialen of werken uit de aanneming gelicht worden heeft de bouwheer het recht om een administratieve kost en een winstderving van 40% aan te rekenen op het te verrekenen bedrag.

#### **4.4 Materialen**

De bouwheer mag te allen tijde materialen vermeld in dit lastenboek vervangen door andere gelijksoortige en gelijkwaardige materialen.

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

#### **4.5 Toegang op de werf**

Het is de koper niet toegelaten de werf te betreden vóór de voorlopige oplevering van het desbetreffende pand.

De toegang tot de werf voor de koper of zijn afgevaardigde kan in uitzonderlijke gevallen toegelaten worden mits voorafgaande aanvraag en de uitdrukkelijke toestemming van de bouwheer en dit dan uitsluitend in het gezelschap van de verkoper of zijn afgevaardigde. Dit in het kader van de veiligheid en discipline op de werf.

#### **4.6 Uitvoeringvoorwaarden**

Het privaatief moet ter beschikking gesteld worden van de koper binnen de termijn bepaald in de verkoopovereenkomst.

Met het ter beschikking stellen wordt bedoeld dat het verkocht privaatief voldoende is afgewerkt om gebruikt te kunnen worden overeenkomstig zijn bestemming. De termijn hiervoor zal nochtans kunnen verlengd worden ingeval de vertraging te wijten is aan een feit dat onafhankelijk is van de wil van de bouwheer. Worden als dusdanig aanzien: staking, zelfs gedeeltelijke, heirkracht voortvloeiende uit oorlog, opstand, moeilijkheden met de verkeersdiensten, abnormale vertraging in de leveringen, gebrek aan arbeidskrachten, ongunstige weersomstandigheden, faillissement van één van de aannemers enz. Deze opsomming is niet beperkend.

De termijn zal eveneens verlengd worden met minimaal 20 werkdagen indien de koper veranderingen vraagt aan de bouwplannen betreffende zijn privé-gedeelte.

Ten slotte, in geval de koper niet stipt betaalt, zal de uitvoeringstermijn verlengd worden met een zelfde aantal dagen als de vertraging in de betaling.

De tijdelijke onderbreking brengt een verlenging mee van de termijn, verhoogd met de tijd die normaal nodig is om de werf opnieuw in werking te stellen.

De dagen van weerverlet (regen, vorst, hevige wind, enz.) worden opgevraagd bij de confederatie bouw en het KMI en beïnvloeden (verlengen) de uitvoeringstermijn.

De verlenging van termijn is in geen geval een reden tot vernietiging van de overeenkomst.

#### **4.7 *Bouwtaksen / aansluitingen op nutsvoorzieningen / enz.***

Zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs:

- Gemeenschappelijk materieel zoals vuilniscontainers, kuisgerief
- Bouwtaksen en wegenstaksen
- De kosten van registratie op de grondfracties, de notariskosten van de verkoopakte, de kosten van de basisakte, de BTW op de constructiewaarde
- De kosten voor verwarming van privé-lokalen van de koper voor de oplevering indien deze verwarming als doel heeft het drogen van deze lokalen te bevorderen (gas en elektriciteit);
- Het schilder- en behangwerk van de privatieve delen
- Abonnementen op distributie, telefoon, internet, water-, gas- en elektriciteitsleverancier zijn niet inbegrepen.
- De aansluitingen op de publieke nutsvoorzieningen (bv. water, gas en elektriciteit, TV, radio, telefoon) en straatverlichting
- De verlichtingstoestellen en eventuele zonnepanelen van de privatieve delen
- De vaste of losse meubels alsook de installaties die gebeurlijk op de verkoopplannen zouden voorkomen zijn slechts figuratief en als dusdanig te beschouwen, tenzij uitdrukkelijk vermeld in deze beschrijving.

#### **4.8 *Ereloon architect***

Het ereloon van de architect is inbegrepen in de verkoopprijs.

Dit ereloon behelst de verplichtingen die normalerwijze eigen zijn aan een architect met uitzondering van degenen die betrekking hebben op alle versieringswerken of de prestaties die voortvloeien uit een wijziging van de oorspronkelijke plannen, die eventueel kunnen gevraagd worden door de koper. Eventuele aanpassingen aan privatieven zijn wel te verrekenen met de koper van het privaatief.

#### **4.9 *Slotbepalingen***

Dit lastenboek is steeds een onderdeel van het tussen partijen opgestelde compromis. Het lastenboek is enkel geldig indien het binnen de 14 dagen, mede ondertekend werd door een zaakvoerder van MB Vanhie bvba.

De koper geeft hierbij de volmacht aan de bouwheer om de nodige nutsvoorzieningen voor zijn privaatief onmiddellijk op zijn naam te kunnen aanvragen.

Opgemaakt te ....., op ...../...../.....

Voor akkoord,

Voor akkoord,

De bouwheer,

De koper,