

# BF

## BEL-FORD

[www.bel-ford.be](http://www.bel-ford.be)



### **VERKOOPLASTENBOEK 1/12/2021**

BEL-FORD : GEBOUW B + C + D  
site tussen H. Consciencestraat, Wortelstraat en Sint-Amandsstraat

HENDRIK CONSCIENCESTRAAT 3, 5, 7, 9 en 11 te ROESLAERE

BOUWPARTNERS.....	3
1. ALGEMEEN.....	4
1.1 INLEIDING.....	4
1.2 OMVANG.....	4
1.3 ARCHITECTUUR.....	4
1.4 DUURZAAM BOUWEN.....	5
1.5 VOORSCHRIFTEN EN RICHTLIJNEN.....	5
2. ALGEMENE BESCHRIJVING VAN MATERIALEN EN UITRUSTINGEN.....	6
2.1 GRONDWERKEN.....	6
2.2 RIOLERING.....	6
2.3 ONDERGRONDSE CONSTRUCTIE.....	6
2.4 BOVENGRONDSE CONSTRUCTIE : DRAGEND.....	6
2.5 BOVENGRONDSE CONSTRUCTIE : NIET-DRAGEND.....	7
2.6 GEVELAFWERKING.....	7
2.7 THERMISCHE ISOLATIE.....	8
2.8 DAKBEDEKKING.....	9
2.9 BUITENSCHRIJNWERK.....	9
2.10 TERRASSEN.....	9
2.11 BORSTWERINGEN en GLAZEN ZICHTSCHERMEN.....	9
3. AFWERKING VAN PRIVATIEVE DELEN:.....	11
A. INRICHTING:.....	11
3.1 CHAPE EN VLOERISOLATIE:.....	11
3.2 PLEISTERWERKEN:.....	11
3.3 VLOEREN EN PLINTEN:.....	11
3.4 BINNENDEUREN:.....	12
3.5 MEUBILAIR:.....	12
3.6 KEUKENINRICHTING.....	12
3.7 VERLAAGDE PLAFONDS:.....	13
3.8 SCHILDERWERKEN:.....	13
B. TECHNISCHE UITRUSTING:.....	14
3.9 CENTRALE VERWARMING VIA WARMTENET:.....	14
3.10 SANITAIRE INRICHTING:.....	14
3.11 SANITAIRE TOESTELLEN:.....	15
3.12 ELEKTRICITEIT:.....	16
3.13 VERLICHTING.....	16
4. AFWERKING VAN DE ALGEMENE DELEN:.....	17
A. INRICHTING:.....	17
4.1 INKOMHAL:.....	17
4.2 TRAPHALLEN:.....	17
4.3 PARKEERGARAGE / KELDERBERGINGEN:.....	17
4.4 INKOMDEUREN - APPARTEMENTEN:.....	17
4.5 SCHILDERWERKEN:.....	17
B. TECHNISCHE UITRUSTING:.....	18
4.6 TELLERS EN AANSLUITKOSTEN:.....	18

4.7	SANITAIRE INRICHTING: .....	18
4.8	ELEKTRICITEIT: .....	18
4.9	VERLICHTING .....	18
4.10	LIFTINSTALLATIE .....	18
4.11	VIDEOFOON – DEUROPENER .....	18
4.12	BRANDVEILIGHEID .....	19
C.	BUITENAANLEG: .....	19
4.13	VERHARDING: .....	19
4.14	BEPLANTING: .....	20
4.15	MEUBILAIR: .....	20
4.16	VERLICHTING .....	20
5.	ALGEMENE BEPALINGEN .....	21
5.1	LASTENBOEK en PLANNEN .....	21
5.2	UITVOERINGSVOORWAARDEN: .....	21
5.3	PROJECTOPVOLGING .....	21
5.4	WIJZIGINGEN VAN GEBRUIKTE MATERIALEN .....	22
5.5	WIJZIGINGEN IN DE UITVOERING GEVRAAGD DOOR DE KOPER .....	22
5.6	ERELONEN .....	22
5.7	PRIVATE PRESTATIES .....	23
5.8	WERKEN UITGEVOERD DOOR DERDEN .....	23
5.9	AANSPRAKELIJKHEID en TOEGANG TOT DE WERF .....	23
5.10	VERZEKERINGEN .....	24
5.11	OPLEVERINGEN .....	24
5.12	ZETTING VAN HET GEBOUW: .....	24

## **BOUWPARTNERS**

**GRONDEIGENAAR:** HENDRIK CONSCIENCE VASTGOED  
Wielewaalstraat 20, 8740 Pittem

**BOUWHEER :** LADERO IMMO PROJECTS  
Wielewaalstraat 20, 8740 Pittem

**ARCHITECT :** CAAN ARCHITECTEN BVBA  
Gustaaf Callierlaan 35, 9000 Gent  
T 09 233 18 22  
www.caan.be

**AANNEMER:** JAN DE NUL Group  
Tragel 60  
9308 Hofstade Aalst

**STABILITEIT INGENIEUR** BM-ENGINEERING  
**INGENIEUR TECHNIEKEN** Beneluxlaan 1A  
8500 Kortrijk

## 1. ALGEMEEN

### 1.1 INLEIDING

Dit verkooplastenboek verschaft de individuele kopers van de privatieven een duidelijk en beknopt overzicht van de kwaliteit en de afwerking van het gebouw en zijn omgeving. De koper is vrij bepaalde afwerkingsposten in zijn privé-gedeelte te wijzigen, voor zover dit geen afbreuk doet aan het concept en/of de technische en esthetische waarde van het geheel en voor zover dit nog mogelijk is in de uitvoeringsfase van aankoop.

### 1.2 OMVANG

Residentie “**BEL-FORD**” is gelegen langs de H. Consciencestraat, de Wortelstraat en de Sint-Amandsstraat in het centrum van Roeselare. Het nieuwbouwproject bestaat uit 1 kantoorgebouw en 3 appartementsgebouwen rondom een groen binnengebied, en een ondergrondse parkeergarage over 2 bouwlagen.

De appartementen worden onderverdeeld in 3 aparte volumes. 40 appartementen in blok B “CYPER”, gelegen aan de Wortelstraat. 19 appartementen in blok C “MANE”, gelegen aan de H. Consciencestraat en ten slotte nog 12 appartementen in blok D “ZONNEKIN”, gelegen in het binnengebied. De volumes worden zodanig ten opzichte van elkaar gepositioneerd dat de kwaliteit van het wonen en het binnengebied bevorderd worden.

In de 2 ondergrondse verdiepingen worden in totaal 148 autostaanplaatsen, 2 motorstaanplaatsen en 71 private bergingen voorzien. De ondergrondse parkeergarage is toegankelijk via een dubbele inrijhelling in de Sint-Amandsstraat. In de kelder is ook ruimte voor fietsenstalling, een stooklokaal, kuislokalen en tellerlokalen.

De centrale tuinzone zal publiek toegankelijk zijn.

Het gebouw wordt opgericht en afgewerkt met duurzame materialen.

### 1.3 ARCHITECTUUR

Het Gentse architectenbureau CAAN Architecten, realiseert met dit nieuwbouwproject een stijlvol gebouwencomplex in het centrum van de stad. Hierbij blijft de keuze voor zeer duurzame materialen die een mooi esthetisch geheel vormen en een goede technische uitvoering de prioriteit.

Het residentieel karakter van het gebouw wordt onder meer bepaald door:

- **woonkwaliteit:** voor alle appartementen is ingezet op ruime leefruimtes, veel licht, zon en uitzicht.
- **buitenruimte:** alle appartementen hebben ruime, functionele terrassen.
- **organisatie:** de appartementen worden afhankelijk van hun totale grootte voorzien van ruime slaapkamer(s) en waar mogelijk een polyvalente ruimte die kan dienst doen als bijvoorbeeld bureelruimte. In dit kader wordt er verwezen naar de verkoopplannen

- **gemeenschappelijke binnentuin:** de collectieve buitenruimte zorgt voor een mooie uitstraling.

Ook bij dit project zet CAAN architecten in op verfijnde detaillering, en de juiste nuances, ...

#### **1.4 DUURZAAM BOUWEN**

In uitvoering van een Europese richtlijn betreffende de energieprestatie-regelgeving, die bepaalde eisen stelt aan nieuwe gebouwen met betrekking tot Energieprestatie & Binnenklimaat (de zogenaamde EPBeisen), stelt de bouwheer (als houder van de stedenbouwkundige omgevingsvergunning en dus als aangifteplichtige met betrekking tot deze materie) de energieprestatieverslaggever aan.

De EPB verslaggever berekent het K- en E- peil van het gebouw / de woonentiteiten, via een softwareprogramma 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.

- K-peil: houdt hoofdzakelijk rekening met de isolaties van alle buitenschilden (vloeren, muren, daken), buitenschrijnwerk en beglazing.
- E-peil: houdt ook gedeeltelijk rekening met isolaties maar eveneens met de technische installaties (type verwarming en ventilatie)

Door gebruik te maken van het warmtenet van Mirom als duurzame energiebron zal het K- en E-peil ruim lager liggen dan de minimale vereiste waarde K40 en K50.

#### **1.5 VOORSCHRIFTEN EN RICHTLIJNEN**

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

- De uitvoering geschiedt volgens de op ogenblik van bouwvergunning van toepassing zijnde normen, 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.

## **2. ALGEMENE BESCHRIJVING VAN MATERIALEN EN UITRUSTINGEN**

### **2.1 GRONDWERKEN**

De grondwerken omvatten de graafwerken volgens de afmetingen van de architectuurplannen en de stabiliteitsstudie voor het uitvoeren van de keldervloerplaat.

### **2.2 RIOLERING**

De riolering wordt grotendeels opgehangen aan het plafond van de kelderverdieping. Binnen het gebouw wordt ze uitgevoerd in PE-HD, buiten het gebouw in PVC.

De riolering wordt aangesloten aan de gemeente-riolering volgens de vigerende voorschriften. De regenwaterputten, bufferput en septische putten worden voorzien, conform de geldende reglementeringen.

### **2.3 ONDERGRONDSE CONSTRUCTIE**

Vóór aanvang van de werken, wordt een diepsondering uitgevoerd door een gespecialiseerde firma, die inzicht zal verschaffen in de plaatselijke grondweerstand. Op basis hiervan wordt het funderingsconcept door een stabiliteits-ingenieur bepaald. De stabiliteitsstudie wordt opgemaakt door het **ingenieursbureau BM-ENGINEERING**.

Alle ondergrondse constructies in aanraking met de grond zullen uitgevoerd worden in gewapend beton. Voor de stut- en ondervangingswerken van de ondergrondse lagen wordt gewerkt met Soilmix wanden. Op bepaalde plaatsen blijft deze ruwe wand zichtbaar en worden er kleine afwateringsgootjes voorzien om het eventueel lekwater af te leiden. Lichte waterinsijpeling die het gebruik van de parking niet schaadt, wordt getolereerd. De binnenmuren in de kelder worden uitgevoerd in gewapend beton of metselwerk in betonsteen achter de hand opgevoegd.

De betonvloer van de kelder wordt glad afgewerkt. Lichte scheurvorming in de betonnen vloeren en wanden, ten gevolge van het drogingsproces (krimp) van beton, wordt als normaal beschouwd, tenzij hierdoor het functioneel gebruik van de kelder in het gedrang komt, wegens waterinfiltratie en/of stabiliteitsproblemen.

### **2.4 BOVENGRONDSE CONSTRUCTIE : DRAGEND**

Het gebouw wordt opgetrokken in een betonstructuur in combinatie met dragend metselwerk en/of kalkzandsteen. De vloerplaten zijn eveneens in gewapend beton. De wanden, kolommen, stalen liggers, betonbalken, ter plaatse gewapende betonvloeren en alle andere structurele elementen, worden berekend door een stabiliteitsingenieur. Deze worden uitgevoerd conform de plannen en berekeningsnota's van de stabiliteitsingenieur.

## 2.5 BOVENGRONDSE CONSTRUCTIE : NIET-DRAGEND

De niet-dragende muren in de appartementen worden opgetrokken in gipsblokken die glad worden afgestroken, klaar voor schilder.

De scheidingswanden tussen de appartementen onderling en tegen de trapzaal en liftschacht zijn ontdubbeld met daartussen een thermische en akoestische isolatie conform de EPB norm.

## 2.6 GEVELAFWERKING

De buitengevels worden uitgevoerd in kwalitatief hoogwaardige materialen. De materiaalkeuzes voor de gevels zijn bepaald om tot een harmonieus architecturaal geheel te komen over de totaliteit van het project. De kleur, keuze, formaat en het aspect van deze materialen wordt bepaald door de architect in samenspraak met de bouwpromotor.

### \* betreffende de gevelafwerking van **GEBOUW B – GEVELMETSSELWERK / BETON** :

Gebouw B wordt voorzien van een gevelafwerking in **een bleke genuanceerde baksteen**; met uitzondering van de gevelplint op de gelijkvloerse verdieping. De gevelplint wordt uitgewerkt in grijs beton.

Het gevelmetselwerk zal worden gevoegd met een cementmortel van goede kwaliteit.

De betonnen terrassen en betonnen gevelelementen (raamdorpels) worden uitgevoerd in grijs beton. De inpandige terrassen worden afgewerkt met een witte gevelbepoetsing .



visualisatie (niet bindende weergave)

\* betreffende de gevelafwerking van **GEBOUW C/D – ZICHTBETON / HOUTEN GEVELBEKLEDING** :

De gevelafwerking van de gebouwen C/D wordt voorzien van **een witte of grijze betonstructuur** volgens keuze architect opgebouwd uit betonnen kolommen, en horizontale beton elementen (gevelbanden / terrassen). Ter hoogte van de inpandige terrassen worden de gevels afgewerkt met **een houten gevelafwerking in houten gevelplanchetten** type Mosa Bamboo Xtreme of gelijkwaardig. De gevelplanchetten worden verticaal tegen de achterliggende draagstructuur geplaatst. Op de dakverdieping worden de wanden afgewerkt met Trespa beplating of gelijkaardig. Type en kleur te bepalen door de architect.

De zijgevels van gebouw D en gemene muren van de gebouwen C/D worden afgewerkt met een witte gevelbepleistering.



visualisatie (niet bindende weergave)

## **2.7 THERMISCHE ISOLATIE**

De isolatie in de spouwmuren, van de gevelbepleistering alsook achter de houten gevelbekledingen worden uitgevoerd in een materiaal en dikte conform de EPB-berekening. Na de uitvoering zal de eigenaar een energieprestatiecertificaat voor nieuwbouw ontvangen die de conformiteit bevestigt.

De spouw van de scheidingsmuren tussen twee appartementen is opgevuld met een minerale wolplaat, die dienst doet als thermische en akoestische isolatie.



## **2.8 DAKBEDEKKING**

De platte daken worden uitgevoerd in een 2-laags bitumineuze dakverdichting, met onderliggend voldoende thermische isolatie (dikte en soort materiaal worden bepaald volgens de vereiste wettelijke voorschriften). De nodige tappunten voor regenwater worden uitgewerkt en waterdicht aangesloten met de regenwaterafvoeringen.

## **2.9 BUITENSCHRIJNWERK**

Alle ramen, inkomdeuren en schuifdeuren zijn vervaardigd in thermisch onderbroken raamprofielen in zwart gelakt aluminium; en worden voorzien van een dubbel isolerende beglazing (conform studie EPB). De raamgehelen voldoen aan de energieprestatieregelgeving en de nieuwe glasnorm. Kleine kleurverschillen in het glas zijn mogelijk als gevolg van het gebruik van verschillende glasdiktes etc...

Het buitenschrijnwerk-systeem wordt water- en winddicht aangesloten op de ruwbouw d.m.v de nodige slabben. De voegen tussen de gevelafwerking en buitenschrijnwerk worden gedicht met een elastische voegkit.

Alle vaste-, draai-, draaikip- en schuiframen zijn aangeduid op de verkoopplannen.

## **2.10 TERRASSEN**

De afwerking van de terrassen verschilt naar gelang de situering.

### **\* betreffende de terrasafwerking van **GEBOUW B – INPANDIGE TERRASSEN** :**

De inpandige terrassen welke op platte daken worden uitgevoerd, worden afgewerkt met duurzame houten terrasplanken geplaatst op een houten onderstructuur. De terrasplanken worden zichtbaar geschroefd met inox hardhoutschroeven. In functie van een correcte detaillering in functie van isolatie en afwatering bevindt de terrasafwerking zicht 1 traprede hoger dan de vloerpas.

### **\* betreffende de terrasafwerking van **GEBOUW B – UITPANDIGE TERRASSEN** :**

Alle uitpandige terrassen in geprefabriceerde betonnen elementen (die niet worden voorzien van een dakdichting) blijven zichtbaar.

### **\* betreffende de terrasafwerking van **GEBOUW B – PRIVATIEVE TUINTJES** :**

De terrassen in de private tuinen worden afgewerkt met standaard betondallen of klinkers geplaatst op een ondergrond van gestabiliseerd zand. Kleur en type te bepalen door architect.

### **\* betreffende de terrasafwerking van **GEBOUW C/B – INPANDIGE TERRASSEN / DAKTERRAS** :**

De inpandige terrassen + het dakterras worden afgewerkt met duurzame houten terrasplanken geplaatst op een houten onderstructuur op regelbare terrasvoeten. De terrasplanken worden zichtbaar geschroefd met inox hardhoutschroeven.

## **2.11 BORSTWERINGEN en GLAZEN ZICHTSCHERMEN**

Alle terrassen (in uitzondering van de gelijkvloerse appartementen) worden afgeschermd met een aluminium spijltjesbalustrade met als doel te beveiligen tegen afvallen . De borstwering wordt met aangepaste bevestigingsmiddelen

aan de ruwbouw gemonteerd volgens de richtlijnen van de fabrikant. De draairamen zonder schoot worden voorzien van een glazen balustrade als valbeveiliging.

In gebouw B worden tussen twee aansluitende terrassen een glazen zichtscherm voorzien in mat glas.



### **3. AFWERKING VAN PRIVATIEVE DELEN:**

In functie van de vordering der werken heeft de bouwheer reeds bepaalde beslissingen genomen in de afwerking van de privatieven. Op voorwaarde dat de keuze van de afwerking nog niet gemaakt is voor het betreffende appartement, geldt onderstaande beschrijving.

Indien de keuze van de afwerkingspost reeds gebeurd is, zijn wijzigingen niet meer mogelijk, de hieronder vermelde beschrijving is dan ook niet meer van toepassing.

Het vermelde tarief van btw is telkens 21%.

#### **A. INRICHTING:**

##### **3.1 CHAPE EN VLOERISOLATIE:**

Er is een nieuwe vloeropbouw voorzien van het type "zwevende vloer" :

- Isolerende uitvulling type Betopor of gelijkwaardig
- akoestische isolatiemat die wordt opgetrokken tegen de muren
- gewapende chape met vezels. De dikte is afhankelijk van vloerafwerking en kan variëren per verdiep.
- vloerafwerking (zie verder).

##### **3.2 PLEISTERWERKEN:**

Alle muren worden 'klaar voor de schilder' afgeleverd. Muren in beton worden bepleisterd, muren uit kalkzandsteen worden afgewerkt met een dunne spuitplamuur en binnenmuren in gipswanden worden glad afgelijmd. Alle hoeken worden beschermd met hoekijzers. De dagkanten van het buitenschrijnwerk worden gepleisterd.

De plafonds in gladde beton worden afgewerkt met een spuitplamuur, klaar voor de schilder. In de bergingen is er geen afwerking voorzien op het plafond door het verloop van leidingen en kanalen.

De bezetting in de privatieve delen zijn volgens de normale afwerkingsgraad, volgens richtlijnen van het WTCB. Dit betekent dat het oppervlak per 4m<sup>2</sup> maximaal 4 onregelmatigheden mag vertonen (plaatselijke onregelmatige gepolijste zones van maximaal 0,5dm<sup>2</sup>, spaanstrepen, zandkorrels). Aangezien een aantal oppervlaktegebreken toegelaten zijn, zal de schilder genoodzaakt zijn om voorbereidende werken uit te voeren (bijplamuren, gladschuren...) teneinde een verzorgd oppervlakte uitzicht te bekomen dat beantwoordt aan de eisen.

De beoordeling van de gladheid van het pleisterwerk gebeurt niet bij scheerlicht.

In de kelder is er geen pleisterwerk voorzien en blijven alle wanden in zichtbaar metselwerk, meegaand gevoegd, of in beton.

##### **3.3 VLOEREN EN PLINTEN:**

De keuze van de bevoeringen zal gebeuren uit een standaardpakket bij de leverancier, aangeduid door de promotor waar alle hieronder beschreven vloerbekledingen ter inzage liggen.

Keramische vloerbetegeling:

In het volledige appartement worden keramische tegels geplaatst met bijhorende plinten. De tegels worden verlijmd op de chape.

Er kan gekozen worden uit een aantal voorgelegde keramische tegels met formaat tot 60 x 60 cm en met een handelswaarde (niet geplaatst) tot 45 euro/m<sup>2</sup> (incl BTW). De koper kan afwijken van het standaard aangeboden gamma mits verrekening.

#### Keramische wandbetegeling:

In de badkamers en/of doucheruimtes wordt faience voorzien boven bad en/of douchetub tot aan het plafond (3 zijden).

De tegels worden verlijmd op de muren die voorzien zijn van kerdidoek of cementering.

Er kan gekozen worden uit een aantal voorgelegde keramische tegels met een formaat van 20 x 20 tot max 30 x 60 en een handelswaarde (niet geplaatst) van 45 €/m<sup>2</sup> incl BTW)

De koper kan afwijken van het standaard aangeboden gamma mits verrekening.

De aansluiting met bad en douche wordt opgespoten met waterdichte elastische siliconen.

De aansluiting muur-plafond gebeurt door de schilder.

**Voor bepaalde appartementen werd de keuze van de vloeren reeds bepaald door de bouwheer. Voor deze appartementen is de beschrijving hierboven niet meer van toepassing.**

### **3.4 BINNENDEUREN:**

De binnendeuren van de appartementen zijn effen schilderdeuren met standaard omlijsting in opbouw. Alle deuren worden voorzien van inox scharnieren en een standaardkruk aan beide zijden. De slotkasten van de deuren worden standaard niet doorboord. De deur van het toilet wordt voorzien van een vrij/bezet slot.

Onder alle binnendeuren wordt een spleet voorzien met een hoogte van ca. 10 mm. Deze dient als doorstroomopening en is verplicht door de energieprestatie regeling.

### **3.5 MEUBILAIR:**

Het los en vast meubilair (bv. inmaakkast) is enkel ten titel van inlichting en schikking op de plannen getekend, het is niet voorzien. Gordijnkasten worden niet voorzien.

### **3.6 KEUKENINRICHTING**

Door de bouwheer wordt per type appartement een keuken en keukenuitrusting uitgekozen en aangeboden. De koper beschikt over de mogelijkheid de betrokken leverancier een variant keukenconcept te laten uitwerken voor een aangepaste prijs. Voor elke keuken zal een afzonderlijk dossier samengesteld worden met tekeningen en technische documentatie van alle toestellen.

De keukenuitrusting van de appartementen bevat volgende toestellen:

- frigo met diepvriesvak
- telescopische recirculatie dampkap met koolstoffilter
- inbouwcombi-oven op hoogte

- keramisch kookplaat met tiptoetsen.
- geïntegreerde vaatwasmachine
- spoeltafel in inox (met 1 ½ wasbakken),
- ééngreepsmengkraan met beweegbare bek
- werkblad uit composiet

De handelswaarden van de keuken ligt tussen 9.000 EUR en 16.000 EUR (incl btw en incl. plaatsing) afhankelijk van de oriëntering en grootte van het appartement. De juiste waarde en visualisatie ligt ter inzage bij de makelaar.

De opstelling zoals weergegeven op het plan indicatief en is niet bindend voor de verkoper.

### **3.7 VERLAAGDE PLAFONDS:**

Plaatselijk zullen er verlaagde plafonds , verlaagde zone's of valse balk aangebracht worden i.f.v. wegwerken van ventilatieleidingen tussen de badkamers, toiletten, ... en de ventilatie-unit Deze worden uitgevoerd- in gyproc die afgewerkt worden klaar voor de schilder.

### **3.8 SCHILDERWERKEN:**

Er zijn geen schilderwerken voorzien voor de private delen.

## **B. TECHNISCHE UITRUSTING:**

### **3.9 CENTRALE VERWARMING VIA WARMTENET:**

De verwarming gebeurt via het **warmtenet en de binneninstallatie van MIROM**. Het warmtenet is een groener alternatief voor de individuele verwarmingsketels. Het principe is heel eenvoudig: het warmtenet werkt met restwarmte (afvalwarmte) van de verbrandingsinstallatie van MIROM Roeselare, dat via ondergrondse warmwaterleidingen warmte naar het kantoorgebouw en de appartementen brengt, waar warmte wordt afgegeven aan het systeem van het gebouw. Er wordt eveneens een bijkomende gemeenschappelijke gasketel geplaatst op het systeem als loutere back-up voorziening wanneer het warmtenet van MIROM tijdelijk geen warmte levert bij bijvoorbeeld een onderhoud.

Elke appartement beschikt over een satellietverwarming (warmtewisselaar) die de warmte, afkomstig van het warmtenet, verdeelt naar de vloerverwarming en produceert via een warmtewisselaar sanitair warm water. De satellietverwarming is voorzien van alle accessoires zoals thermostaat, aquastaat en alle veiligheidsvoorzieningen, volgens de Belgische normen.

Het volledige appartement is voorzien van vloerverwarming. In de badkamer wordt er ook een elektrische handdoekradiator voorzien. Er is 1 thermostaat voorzien in de leefruimte.

Volgende temperaturen worden gewaarborgd bij een temperatuur van -8°C:

- Living: 22°C
- Keuken (indien afzonderlijk): 20°C
- Slaapkamer(s): 18°C
- Badkamer / douchekamer: 24°C

Er wordt een meetinrichting voorzien per appartement met registratie zodat het individueel verbruik per appartement kan verrekend worden.

Om het gebouw voldoende te drogen om een eindafwerking toe te laten voor de oplevering, zal ongeveer drie maanden voor de oplevering de installatie worden opgestart op naam van de kopers.

### **3.10 SANITAIRE INRICHTING:**

Alle waterleidingen worden uitgevoerd in kunststof (VPE). Een individuele waterteller wordt voorzien voor elk appartement. Warm water is voorzien aan keuken, ligbad, douches en lavabo's.

Volgende tappunten worden voorzien :

- Spoeltafel keuken (warm en koud),
- Vaatwasmachine (koud),
- Wasmachine in berging (koud)
- Toilet en handwasbakje (koud)

- Lavabo (enkel of dubbel) (warm en koud)
- Ligbad (warm en koud) – van toepassing afhankelijk van verkoopplan,
- Douche (warm en koud) – van toepassing afhankelijk van verkoopplan.

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

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

### **3.11 SANITAIRE TOESTELLEN:**

De sanitaire installatie wordt uitgevoerd volgens de normen van de in voege zijnde reglementering. De plaatsing van de toestellen en aansluiting op warm en koud water, is inbegrepen.

De sanitaire toestellen zijn een samenstelling van verschillende toestellen volgens aanduiding op plan, volgens type appartement en volgens hieronder beschreven budget.

Een gedetailleerd offerte van de toestellen per appartement werd opgemaakt door de leverancier FACQ en kan bezorgd worden door de makelaar.

De handelswaarde van de toestellen ligt tussen 3.150 EUR en 8.200 EUR (inclusief btw - exclusief plaatsing) afhankelijk van de ligging en grootte van het appartement.

Als er gekozen wordt voor een inloofdouche zal de douchetub zo laag als mogelijk geplaatst worden. Volgens technische voorschriften is het niet altijd mogelijk om deze inloofdouche gelijk met de vloer te plaatsen en ontstaat er een kleine opstap.

### 3.12 ELEKTRICITEIT:

De meters worden geplaatst in tellerruimtes in de ondergrondse verdieping. Elk appartement krijgt zijn individuele meter met hoofdschakelaar. Per appartement wordt een zekeringenkast die voldoet aan de wettelijke bepalingen geplaatst in de berging, eveneens voorzien van een verliesstroomschakelaar en automatische veiligheden. Alle schakelaars en stopcontacten zijn Cebec gekeurd.

ELEKTRISCHE VOORZIENINGEN																									
volgende contactpunten worden voorzien:																									
	lichtpunt	stopcontact	dubbel stopcontact	stopcontact d'istributie-tv	data	stopcontact telefoon	thermostaatleiding	binnenpost videofoon	voeding voor lichtpunt onder keukenkasten	stopcontact combi-oven	stopcontact d'ampkap	stopcontact frigo	stopcontact vaatwas	voeding kookplaat	stopcontact boven werkblad	stopcontact satelliet-unit	stopcontact wasmachine	stopcontact d'roogkast	stopcontact d'iepvries	stopcontactc ventilatie-unit	dubbel stopcontact aan zekeringskast	lichtpunt met sensor	lichtpunt met armatuur	voeding lichtpunt badkamermeubel (te bedienen met schakelaar)	
Leefruimte	2	6		1	1	1	1	1																	
Keuken	1								1	1	1	1	1	1	3										
Wc	1																								
Berging 1	1	1														1	1	1	1	1	1				
Berging 2*	1		1																						
Nachthal	1	1																							
Slaapkamer 1	1	4		1	1																				
Slaapkamer 2/3*	1	3																							
Badkamer 1	1	2																							1
Badkamer 2/Douchcel*	1	2																							1
Terrassen		1																					1		

(\*) indien van toepassing

De installatie wordt uitgevoerd volgens de Belgische normen en volgens de voorschriften van de stroombedelende maatschappij.

### 3.13 VERLICHTING

Er worden geen verlichtingsarmaturen voorzien in de privatieve delen.

De **terrasverlichting** wordt voorzien door de bouwheer bij oplevering. Aangezien buitenverlichting mee de architectuur en uitstraling bepaalt van het gebouw wordt dit vastgelegd door de architect, bijkomende vaste buitenverlichting tegen gevels of plafonds is niet mogelijk.



#### **4. AFWERKING VAN DE ALGEMENE DELEN:**

##### **A. INRICHTING:**

#### **4.1 INKOMHAL:**

De toegangsdeuren, tussen inkomsas en liftsas, zijn beglaasde aluminiumdeuren, voorzien van een elektrisch slot, te bedienen vanuit de appartementen. Deze inkomdeur wordt voorzien van een vaste greep aan de kant van het inkomsas en éénzijdig met een kruk aan de kant van het liftsas. De vloeren van de inkomhallen worden afgewerkt met keramische tegels, evenals de overlopen op de verdieping. Type en kleur wordt bepaald door architect in overleg met de promotor. Op het gelijkvloers wordt er tussen inkom- en sasdeur een ingewerkte vloermat geplaatst.

De inkomhal wordt ingericht met een brievenbusgeheel in meubelafwerking - combinatie van brievenbussen en videofoon.

#### **4.2 TRAPHALLEN:**

Het betreft gesloten trappenkokers welke proper en duurzaam afgewerkt worden. De trap wordt uitgevoerd in gladde beton en bijpassende bordestegels zodat dit 1 mooi esthetisch geheel vormt. De muren worden gepleisterd en geschilderd. De trappen in de traphallen zijn, conform de brandweerbeveiliging, voorzien van een handgreep in metaal of aluminium.

#### **4.3 PARKEERGARAGE / KELDERBERGINGEN:**

De parkeergarage is voorzien van een gepolierde betonvloer.

Alle wanden in de kelder blijven in zichtbaar metselwerk of beton.

#### **4.4 INKOMDEUREN - APPARTEMENTEN:**

De inkomdeuren van de appartementen zijn vlakke, effen schilderdeuren met 30 min brandweerstand. Deze deuren zijn voorzien van een 3-puntssluiting. Er is een vaste knop (inox) aan de buitenzijde en ½ inox L-kruk (19mm) langs de binnenzijde. In de inkomdeur van ieder appartement is een veiligheidscilinder voorzien, dit in combinatie met het slot van de ingangdeur.

#### **4.5 SCHILDERWERKEN:**

De gemene delen van het gelijkvloers en de verdiepingen zoals muren, plafonds, inkomdeuren (buitenzijde), tussendeuren, houtwerk, liftdeur ... enz. worden op aangeven van de architect geschilderd in kleuren die de standing van het project ten goede komen. De privative gedeelten, t.t.z. de appartementen zelf, worden niet geschilderd, noch behangen en zijn ten laste van de koper. De deuren op de ondergrondse verdiepingen worden niet geschilderd.

## **B. TECHNISCHE UITRUSTING:**

### **4.6 TELLERS EN AANSLUITKOSTEN:**

Alle aansluitingen en nodige uitbreidingen op het openbare verdeelnet van water, aardgas, warmtenet, riolering, elektriciteit, distributie, telefoon, internet alsook het plaatsen van de tellers en tellerkasten en de nodige keuringen, vallen ten laste van de kopers.

### **4.7 SANITAIRE INRICHTING:**

Per traphal op het gelijkvloers wordt één dienstkraan voorzien voor het onderhoud van de gemene delen. In de kelder is eveneens een aftappunt voorzien. Deze kranen worden aangesloten op regenwater. Per bouwblok wordt er een vorstvrije dienstkraan voorzien nabij de inkomdeur voor het algemeen onderhoud of onderhoud van de tuin.

### **4.8 ELEKTRICITEIT:**

De installatie wordt uitgevoerd in overeenstemming met de voorschriften van de leverende maatschappij. De meters worden geplaatst in de tellerruimtes in de ondergrondse ruimte. Ze zijn voorzien van een verliesstroomschakelaar en automatische veiligheids.

Deze installatie is hermetisch daar waar de voorschriften van de stroomleverende firma het eist.

### **4.9 VERLICHTING**

In de gemene delen wordt de nodige noodverlichting voorzien. Tevens zullen aangepaste esthetische lichtarmaturen geplaatst worden t.h.v. de algemene delen zoals inkomhal, liftsas volgens de keuze van bouwheer en architect. Functionele verlichting wordt geplaatst in de traphal, parkeergarage, fietsenberging, en privatieve bergingen i.d. ondergrondse lagen.

### **4.10 LIFTINSTALLATIE**

De liftinstallatie zal beantwoorden aan de meest recent Europese normeringen inzake veiligheid en snelheid. Persoonslift voor 8 -personen zonder machinekamer, met aandrijving in de liftschacht. De lift zal een spiegel, een handgreep en een noodverlichting bevatten. De lift is voorzien van telescopische schuifdeuren met opening van 90 cm breed zodat ze geschikt zijn voor rolstoelgebruikers.

Een telefooninstallatie is aanwezig voor gebruik in noodsituaties.

### **4.11 VIDEOFOON – DEUROPENER**

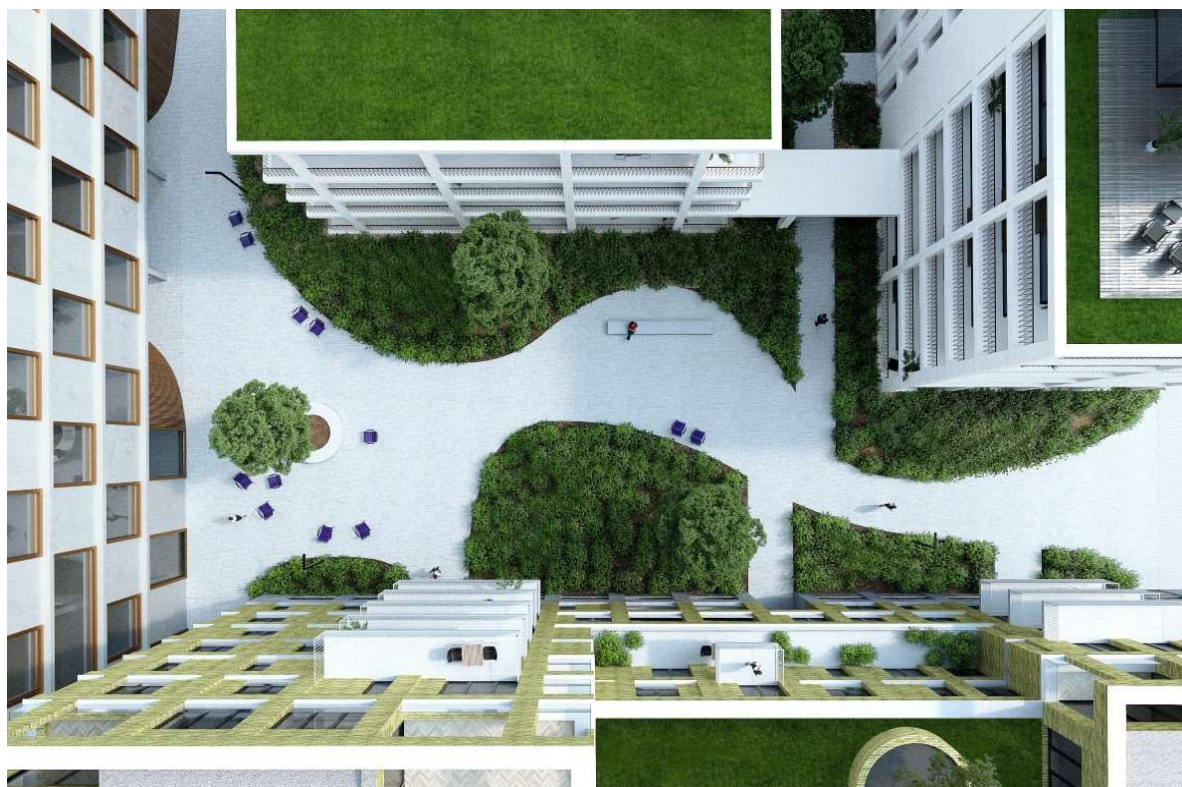
Een volledige videofooninstallatie verbindt alle appartementen met de inkomdeur van het bouwblok. Ieder appartement bevat apparatuur met belknop, die het elektrisch slot, voorzien in de inkomdeur kan bedienen.

#### 4.12 BRANDVEILIGHEID

Het gebouw wordt uitgevoerd conform de voorschriften van de lokale brandweer. Alle voorzieningen voor de totale brandveiligheid van het gebouw zijn in acht genomen. Brandvrije deuren aan inkom van de appartementen. In de traphal is er een rookluik voorzien op de bovenste verdieping die zorgt voor de rookafvoer in geval van brand. De nodige blusapparaten en/of brandhaspels zijn aanwezig inclusief de nodige pictogrammen.

#### C. BUITENAANLEG:

De buitenaanleg wordt uitgevoerd volgens de plannen en beschrijving van de architect. Bij de buitenaanleg wordt rekening gehouden met de eisen van de hulpdiensten.



#### 4.13 VERHARDING:

De verharding (bestrating/fietsparkeerplaatsen//onderhoudsboord/terrassen) wordt aangebracht op een verdichte ondergrond met waterdoorlatende capaciteit. De centrale toegangswegen in het binnengebied wordt uitgevoerd in kasseien of gelijkaardig. De naastliggende fietsparkeerplaatsen worden voorzien van een betonnen boordsteen, opgevuld met lavakiezels. Vanuit de Hendrik Consciencestraat is het binnengebied toegankelijk via een luie trap in functie van toegankelijkheid.

Tegen de gevels wordt een onderhoudsboord voorzien die enkel zal fungeren in functie van het gebouwbeheer; en niet als voetpad. De onderhoudsboorden worden eveneens voorzien van een betonnen boordsteen, opgevuld met lavakiezels.

Het centrale binnengebied wordt afgesloten voor alle gemotoriseerd verkeer door neerklapbare anti-parkeerpalen die direct onder het maaiveld kunnen worden opgeborgen.

#### **4.14 BEPLANTING:**

Zowel het centrale binnengebied, als de wortelstraat worden aangeplant met intensieve begroeiing. Het centrale binnengebied wordt aangevuld met een dikke laag substraat geplaatst op een wortelwerende folie en drainagemat. Een uniforme en weloverwogen beplanting zal zorgen voor een rustig, functioneel en harmonieus geheel, in relatie tot de gebouwen. Daarnaast worden een aantal bomen voorzien in de groenaanleg.

#### **4.15 MEUBILAIR:**

In het centrale binnengebied worden zitbanken voorzien, volgens keuze architect.

#### **4.16 VERLICHTING**

Langs de wandel/voetpaden zal de nodige verlichting worden geplaatst, volgens het ontwerp van de architect. Verder en ter aanvulling zullen er enkele bomen/struiken aangestraald worden door middel van grondspots.

## **5. ALGEMENE BEPALINGEN**

### **5.1 LASTENBOEK en PLANNEN**

Dit lastenboek verduidelijkt en vervolledigt de aanduidingen op de plannen. De bijgevoegde visualisaties zijn enkel ter impressie. Bij twijfel of tegenstrijdigheid primeert de beschrijving van dit lastenboek.

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

Indien minieme afwijkingen zich voordoen, zowel in meer al in min, zullen deze beschouwd worden als aanvaardbare verschillen die in geen geval de eis tot welkdanige schadevergoeding, door één der partijen rechtvaardigen. As-buultplannen worden in de loop van de uitvoeringen aangepast om uiteindelijk gevoegd te worden bij het post-interventie-dossier. De aanpassingen kunnen het gevolg zijn van op voorhand niet in te schatten toestanden, ofwel het gevolg zijn van individuele wensen van de kopers, ofwel het gevolg zijn van beslissingen van de architect in het belang van het gebouw.

De plannen kunnen door de koper gewijzigd worden in samenspraak met de aannemer en de architect voor zoverre dit technisch mogelijk is. Eventuele meerprijzen worden verrekend.

### **5.2 UITVOERINGSVOORWAARDEN:**

Het privatief 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 privatief voldoende is afgewerkt om gebruikt te kunnen worden overeenkomstig zijn bestemming. De termijn hiervoor zal verlengd worden indien er bijkomende werken gevraagd worden door de kopers en kunnen verlengd worden ingeval de vertraging te wijten is aan een feit dat onafhankelijk is van de wil van de bouwheer.

De dagen van weerverlet (regen, vorst, hevige wind, temperatuur, enz...) worden opgetekend in het register van de werf en worden niet meegerekend in de uitvoeringstermijn.

### **5.3 PROJECTOPVOLGING**

De bouwheer wordt bijgestaan door een volledig bouwteam (architect, stabiliteitsingenieur, ingenieur techniek,...) voor de opvolging van het volledige project en bepaling van de materiaalkeuzes.

Tekenwerk voor planaanpassingen of bijkomen studiewerk ten gevolge wijzigingen van de koper zullen verrekend worden.

#### **5.4 WIJZIGINGEN VAN GEBRUIKTE MATERIALEN**

De bouwheer en de architect behouden 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, onvereenigbare vertragingen in leveringen, enz.) of om reden van afwezigheid, falend of onvermogen van de leveranciers of onderaannemers.

Alle materiaal- en uitvoeringskeuzes zijn de exclusieve bevoegdheid van de architect

#### **5.5 WIJZIGINGEN IN DE UITVOERING GEVRAAGD DOOR DE KOPER**

Wijzigen 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 en prijs, welke steeds ten laste is van de koper. Buitenmuren, dragende constructies en kokers kunnen niet gewijzigd worden. Dergelijke wijzigingen gebeuren steeds in overleg met de architect.

Indien aanpassingen in het privaat gedeelte een consequentie hebben op het EPB-resultaten zal de koper instaan voor de kost van de herberekening en blijft hij volledig verantwoordelijk voor het resultaat.

Alle wijzigingen dienen besproken te worden met de hoofdaannemer en moeten schriftelijk aangevraagd worden. Het staat de bouwheer steeds vrij de door de koper gevraagde wijzigingen te aanvaarden of te weigeren. De bouwheer, aannemer en architect zullen beslissen over de mogelijkheid van de uitvoering ervan, zij mogen in ieder geval geen vertraging voor de bouwwerken van de andere eigenaars meebrengen.

De bouwheer laat niet toe dat bepaalde voorziene loten in zijn totaliteit uit de overeenkomst worden gehaald door de koper.

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.

Er kan indien technisch (nog) mogelijk, slechts een éénmalige wijziging toegestaan worden. Voor extra bijkomende en herhaalde wijzigingen worden kosten ereloon architect en projectleiding aangerekend.

Vanzelfsprekend wordt de opleveringstermijn verlengd met de termijn nodig voor de uitvoering van deze meerwerken of wijzigingen.

De meerwerken zullen als volgt door de verkoper aan de koper gerekend worden: 50 % bij goedkeuring en saldo volgens uitvoering der werken.

#### **5.6 ERELONEN**

De erelonen van de architect, ingenieur stabiliteit, en ingenieur technieken zijn inbegrepen in de verkoopprijs. De erelonen van Veiligheidscoördinatie en EPB + ventilatie verslaggeving en blowerdoor zijn ten laste van de koper en worden

aangerekend bij akte. De koper zal zelf instaan voor de betaling van de bijkomende extra erelonen ten gevolge inrichtingswerken of wijzigingen aan de oorspronkelijke plannen gevraagd door de koper.

#### **5.7 PRIVATE PRESTATIES**

Tenzij uitdrukkelijk vermeld en overeengekomen, zijn volgende prestaties niet inbegrepen in de verkoopprijs (deze opsomming is niet limitatief) : alle decoratie- en schilderwerken in de privatieve, verlichtingsarmaturen in de privatieve, de telefooninstallaties, de zonnewering, het vaststaande of niet vaststaande meubilair, de kosten en erelonen akte, het aandeel in de basisakte, meetkosten, btw, registratierechten, de bouwtaxen en alle prestaties die niet uitdrukkelijk in het lastenboek vermeld staan.

#### **5.8 WERKEN UITGEVOERD DOOR DERDEN**

Het is de koper niet toegestaan 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.

#### **5.9 AANSPRAKELIJKHEID en TOEGANG TOT DE WERF**

De werf kan onder geen enkele omstandigheden betreden worden door onbevoegden. De koper mag zich enkel op de werf begeven mits voorafgaandelijke akkoord van hoofdaannemer en na afspraak, vergezeld van een afgevaardigde van de bouwheer. Deze toegang heeft steeds plaats op eigen risico en zonder dat hij, in geval van ongeval, enig verhaal kan uitoefenen tegen de bouwheer.

De bouwpromotor en de architect kunnen niet aansprakelijk worden gesteld inzake betaling van schade en/of herstelvergoeding door het vroegtijdig aanbrengen van behang en schilderwerken door de koper, indien deze beschadigd wordt oa. door uitslag van bouwvocht, uitslag van pleisterwerk, waterschade enz... Zo ook voor schade te wijten aan kleine zetting of scheurvorming indien de bekleding niet bestaat uit voldoende elastische materialen.

Zolang de gemene delen nog niet volledig afgewerkt zijn geschiedt het bewonen van het appartement op eigen verantwoordelijkheid van de koper.

## 5.10 VERZEKERINGEN

Om de goede realisatie en de kwaliteit van de overeenkomst en de constructies te garanderen wordt er een ABR (Algemene Bouwplaats Risico)-verzekering afgesloten door de bouwheer.

Na de voorlopige oplevering moet de koper instaan voor zijn aandeel in de kosten van de blokpolis van het gebouw.

## 5.11 OPLEVERINGEN

De lokalen zullen opgeleverd worden na een eerste droge opkuis. De ondergrondse garages en bergingen zullen bezemschoon opgeleverd worden. Het grondig opkuisen der ramen, vloeren en sanitaire apparaten is ten laste van de koper.

## 5.12 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 behoort 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 plannen zijn gemaakt door de architect en worden gecontroleerd en goedgekeurd door de bouwheer.

De bouwheer zal, en dit niet later dan op het ogenblik van de authentieke akte, een waarborg stellen voor zover wettelijk vereist.

---

Dit verkooplastenboek bevat 24 pagina's

Voor goedkeuring en ontvangst,

Datum: ... / ... / .....

De Kopers,

De Verkopers,

Ladero Immo Projects bv