

# RESIDENTIE KASTEELVIJVER

Kasteelstraat 28  
8920 LANGEMARK

## VERKOOPLASTENBOEK



**BOUWHEER**



**LAFAUT PROJECTS BV**

Kapellestraat 57A/000  
8700 Tielt

**ARCHITECT**



**V2-ARCHITECTEN BV**

Sint-Petrus en Paulusstraat 57b  
8800 Roeselare

## **ALGEMEEN**

Residentie Kasteelvijver ligt langs de Kasteelstraat en dit in het hartje van Langemark. Deze residentie geniet van een groen zicht met de vijver voor het gebouw. Tegelijk genieten de bewoners van een zeer rustige omgeving.

De residentie bestaat uit 31 ruime appartementen onderverdeeld in twee residenties en geniet van een prachtig zicht op het park. Voor een optimaal comfort worden ondergronds autostaanplaatsen, garageboxen, private bergingen en een gemeenschappelijke fietsenberging voorzien.

Het gebouw wordt opgericht en afgewerkt met duurzame materialen en de afwerking is aanpasbaar aan de wensen van de kopers.

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

### **Grondwerken**

De grondwerken omvatten de graafwerken voor het voorzien van de ondergrondse kelder en funderingen, volgens de afmetingen van de architectuurplannen en de stabiliteitsstudie.

### **Funderingen**

De funderingen worden uitgevoerd naar de resultaten van het diepsonderingsonderzoek opgemaakt door een gespecialiseerde firma. De stabiliteitsstudie werd opgemaakt door een studiebureau. Overeenkomstig het A.R.E.I. (algemeen reglement op de elektrische installatie) wordt er een aarding lus geplaatst tot het bekomen van een spreidingsweerstand kleiner dan 30 Ohm voor een gekeurde aansluiting van de elektrische installatie.

### **Riolering**

De rioleringen worden uitgevoerd in pvc en PE, Benor gekeurd.

De riolering wordt aangesloten aan de gemeenteriolering volgens de vigerende voorschriften. Er worden voldoende putten voorzien, conform de geldende reglementeringen.

### **Metselwerk**

De binnenmuren worden uitgevoerd in silicaat of snelbouw bouwstenen. De buitenzijde wordt uitgevoerd in een gevelsteen volgens keuze architect.

De lichte scheidingswanden binnen de appartementen worden afgewerkt in gipswanden, voorzien van een plamuurlaag.

### **Isolatie**

De buitenmuren zijn geïsoleerd in een materiaal en een dikte waarmee voldaan wordt aan de geldende EPB-regelgeving. 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.

### **Gewapend beton**

Het vloerplaten van het gebouw worden voorzien in een betonstructuur (predallen of gewelven) in combinatie met dragend metselwerk. De vloerplaten en de trapstructuur zijn eveneens in gewapend beton.

### **Gevels**

In de gevels is er een combinatie gemaakt van een gevelsteen met accenten in een andere gevelbekleding. De onderzijde van de overhangende luifels worden voorzien van crepi met isolatie.

### **Blauwe hardsteen**

De raamdorpels op gelijkvloers worden - voor zover aanwezig - uitgevoerd, overeenkomstig de plannen, in blauwe hardsteen van 5 cm dikte. De deurdorpels op het gelijkvloers zijn voorzien in blauwe hardsteen en hebben een dikte van 5 cm. Alle steensoorten zijn van eerste kwaliteit.

De raamdorpels op verdieping worden - voor zover aanwezig - uitgevoerd, overeenkomstig de plannen.

### **Platte daken**

Er wordt gebruik gemaakt van een dakverdichting in EPDM of bitumineuze dichting met onderliggend voldoende thermische isolatie. De platte dakafwerking vertoont een voldoende helling, hiervoor wordt gebruik gemaakt van hellingsbeton of hellingschape. De uitvoering van de platte dakwerken gebeurt door een gespecialiseerde firma die de nodige waarborgen kan bieden.

### **Regenwaterafvoeren**

De zichtbaar blijvende goten –indien aanwezig- en regenwaterafvoeren worden uitgevoerd in zink. De regenwaterafvoeren die ingewerkt zijn in de muren worden uitgevoerd in hoogdruk polyethyleen leidingen.

### **Buitenschrijnwerk**

Alle buitenschrijnwerken van de appartementen worden uitgevoerd aluminium, uit te voeren in een kleur te bepalen door de architect. De raamprofielen zijn voorzien van een thermische onderbreking. Alle buitenschrijnwerken zijn voorzien van dubbele beglazing met een U-waarde van maximum 1,0 W/m<sup>2</sup>K. De raamgehelen voldoen aan de energieprestatieregelgeving (EPB) en de nieuwe glasnorm (NBN S23-002). Vliegenramen zijn niet inbegrepen. De toegangsdeuren tot de gemene delen zullen uitgevoerd worden in aluminium.

Er worden screens voorzien de appartementen A0302 – B0301 – B0302 en dit volgens het grondplan.

### **Ventilatie**

Overeenkomstig de EPB-regelgeving wordt er een D-systeem voorzien (mechanische toevoer en mechanische afvoer met warmteterugwinning). In functie van de specifieke vereisten voor het appartement afzonderlijk kan hier van afgeweken worden.

### **Terrassen**

De terrassen die uitgevoerd zijn in EPDM of bitumineuze dichting worden voorzien van een afwerking met keramische tegels met open voeg.

De terrassen worden voorzien van een borstwering. Type en model worden bepaald door de architect.

## **GEMENE DELEN**

### **TECHNISCHE UITRUSTING**

#### **Tellers en aansluitingskosten**

Alle aansluitingen op het verdeelnet en toevoerleidingen van water, elektriciteit, distributie, telefoon alsook het plaatsen van de tellers en tellerkasten, vallen ten laste van de kopers. De nodige – gemeenschappelijke – tellerlokalen worden voorzien in de kelder conform de voorschriften van de nutsmaatschappij.

#### **Sanitaire inrichting**

Er wordt een tellerlokaal voor de watertellers voorzien in de ondergrondse kelder. Per traphal wordt buiten één vorstvrije dienstkraan voorzien ter hoogte van de inkomdeur op het gelijkvloers, deze is aangesloten op regenwater. In het tellerlokaal van gebouw A zal er eveneens een DD-kraan voorzien worden.

#### **Elektriciteit**

Er wordt een tellerlokaal elektriciteit voorzien in de ondergrondse kelder. De installatie wordt uitgevoerd in overeenstemming met de voorschriften van de leverende maatschappij. Deze installatie is hermetisch daar waar de voorschriften van de stroomleverende firma het eist.

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

Verlichtingsapparatuur is enkel voorzien in de gemeenschappelijke delen en op de terrassen.

De meters worden geplaatst in de voorziene tellerruimtes. Ze zijn voorzien van een verliesstroomschakelaar en automatische veiligheden. Alle schakelaars en stopcontacten zijn Cebec gekeurd.

Voorzieningen voor de gemeenschappelijke installatie:

Inkom & traphal:	<ul style="list-style-type: none"><li>- verlichtingsarmaturen</li><li>- noodverlichting</li><li>- videofoon op het gelijkvloers</li><li>- drukknop bel per appartement</li><li>- bewegingsdetector in de gemene delen</li><li>- elektrische bediening van het rookluik</li><li>- branddetectie + sirene</li></ul>
Lift:	<ul style="list-style-type: none"><li>- voeding lift</li><li>- 1 gsm-kit</li></ul>
Ondergrondse garages:	<ul style="list-style-type: none"><li>- bewegingsdetectoren in doorrit naar garages</li><li>- armaturen met ingebouwde bewegingsdetector</li><li>- noodverlichting</li></ul>

### **Liftinstallatie**

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

### **Videofonie - deuropener**

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

### **Brandveiligheid**

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 lichtinlaat voorzien op de bovenste verdieping via een rookluik met automatische bediening. Deze inlaat is tevens dienstig als rookluik.

## **INRICHTING**

### **Inkom en traphallen**

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

De inkomdeuren van de appartementen worden uitgevoerd, beantwoordend aan de brandweerbeveiliging (30 min brandweerstand). De ingang deur, tussen inkomsas en traphal, is een aluminium, beglaasde deur, voorzien van een elektrisch slot, te bedienen vanuit de appartementen. Ze is voorzien van een vaste knop aan de kant van het inkomsas en éénzijdig met een kruk aan de kant van de appartementen. Deze deur is eveneens te openen met een sleutel. De inkomdeur van ieder appartement is van een cilinderslot en een 3-puntsluiting voorzien, het slot is in combinatie met het slot van de ingang deur.

De trappen in de traphal zijn, conform de brandweerbeveiliging, uitgevoerd in gewapend beton. Ze zijn voorzien van een handgreep in metaal of aluminium.

Gemeenschappelijke inkom en de traphal worden gepleisterd en geschilderd in acrylaatverf. Het binnenschrijnwerk van de inkom en traphal en de inkomdeuren van ieder appartement (zijde gemeenschap), worden afgewerkt met twee lagen verf.

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

Aan de gemeenschappelijke inkomdeur wordt een ingewerkte deurmat voorzien.

## **BUITENAANLEG**

De aanleg van de verhardingen en beplantingen van de gemene delen rondom het gebouw zijn ten laste van de verkoper conform het ontwerp van de tuinarchitect (BURO GROEN). De aanleg van de privatieve terrassen zijn voorzien volgens de plannen van de architect. Het onderhoud van de gemene delen is ten laste van de gemeenschap van het ganse gebouw, zoals beschreven in basisakte.

## **PRIVATE DELEN**

### **TECHNISCHE UITRUSTING**

In alle appartementen wordt vloerverwarming voorzien op één circuit met één regelthermostaat. Nergens zijn radiatoren noodzakelijk, enkel in de badkamer wordt een elektrische handdoekradiator voorzien en dit is in het budget van de sanitaire toestellen voorzien.

De sanitaire warmwaterproductie en de vloerverwarming zal opgewekt worden door een lucht/water warmtepomp met ingebouwde boiler.

Elk appartement zal daarbij een individuele buitenunit hebben, deze zal op het gemeenschappelijke dak geplaatst worden.

### **Sanitaire inrichting**

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

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.

### **Sanitaire toestellen**

Voor het geheel van de sanitaire toestellen is een handelswaarde voorzien van €5.000 tot €6.000 excl. btw en dit volgens tabel in bijlage.

### **Elektriciteit**

De meters worden geplaatst in tellerruimtes in de ondergrondse verdieping. Elk appartement krijgt zijn individuele meter. Per appartement wordt een zekeringkast geplaatst in de berging, voorzien van een verliesstromschakelaar en automatische veiligheids. Alle schakelaars en stopcontacten zijn Cebec gekeurd.

Voorzieningen voor de individuele installatie:

Inkomhal:	- 1 lichtpunt
Leefruimte:	- 3 lichtpunten aan plafond - 3 dubbele stopcontacten - 3 enkele stopcontacten - 1 enkel aansluitpunt distributie – tv - 1 enkel aansluitpunt telefoon
Keuken:	- 1 lichtpunt - 1 voeding voor lichtpunt aan keukenkasten - 1 enkel stopcontact oven - 1 enkel stopcontact microgolfoven - 1 enkel stopcontact frigo - 1 enkel stopcontact vaatwasmachine - 1 enkel stopcontact kookplaat - 2 dubbele stopcontacten
Berging:	- 1 lichtpunt - 1 stopcontact voor voeding en sturing van warmtepomp

- 1 enkel stopcontact voor wasmachine
- 1 enkel stopcontact voor droogkast
- 1 dubbel stopcontact voor internetaansluiting
- 1 enkel stopcontact voor ventielatie-unit
- 1 dubbel stopcontact
- Nachthal (indien van toepassing):
  - 2 lichtpunten
  - 1 enkel stopcontact
- Per slaapkamer:
  - 1 centraal lichtpunt
  - 2 dubbele stopcontacten
  - 1 enkel stopcontact
  - 1 enkel aansluitpunt distributie - tv
- Badkamer:
  - 1 dubbel stopcontact
  - 1 lichtpunt
  - voeding badkamermeubel
  - 1 enkel stopcontact voor radiator
- Terrassen:
  - 1 lichtpunt incl. armatuur (volgens lichtstudie architect)
  - 1 enkel stopcontact (aan het terras van de leefruimte)

*De installatie bevat geen armaturen in de private delen. De installatie wordt uitgevoerd volgens de Belgische normen en volgens de voorschriften van de stroombedelende maatschappij.*

### **Zonne-energie**

Per appartement worden er 4 zonnepanelen voorzien, goed voor een vermogen van 1.520 kW. De combinatie van de zonnepanelen met een warmtepomp en vloerverwarming zorgt er voor dat het E-peil wellicht onder de E30 zal komen.

### **Videfoon en deuropener**

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

### **Telefoon- & internetaansluiting**

Telefoonaansluiting is voorzien. Het buizenet voor de aansluiting op het telefoonnet is voorzien in elk appartement + eveneens in de lift.

## **INRICHTING**

### **Chape en isolatie**

Akoestische isolatie tegen de burenhinder. Chape van het type “zwevende vloer”, het betreft een akoestische mat geplaatst op een isolerende uitvullingslaag. Aanvullend is de bovenlaag een gewapende chape. Waar harde bevoering voorzien is, wordt de chape geplaatst in functie van de gekozen vloerdikte.



### **Bepleveringen**

De muren worden d.m.v. dunpleister afgewerkt volgens de regels van de kunst. Plafonds zijn afgewerkt met spuitpleisters. Alle hoeken worden beschermd met hoekijzers. De muren en plafonds van de garages worden niet bepleisterd. De dagkanten van het buitenschrijnwerk wordt ingepleisterd, behalve waar er uit noodzaak een houten bekleding moet zijn.

Eventuele lichte scheidingswanden worden voorzien van een plamuurlaag.

Verder worden ook de venstertabletten ingepleisterd en deze worden dus niet standaard voorzien van een natuursteen.

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

### **Bevloering**

De keuze van de bevoelingen zal gebeuren uit een standaardpakket bij de leverancier, aangeduid door de promotor waar alle hieronder beschreven vloerbekledingen ter inzage liggen. De volgende handelswaarden zijn voorzien : 55,00€/m<sup>2</sup> (excl. btw) met bijhorende plinten.

Er zijn wandtegels voorzien in de badkamer voor een totaal van 10m<sup>2</sup>, H.W. 40,00€/m<sup>2</sup> (excl. btw).

### **Binnenschrijnwerk**

De binnendeuren van de appartementen zijn standaard schilderdeuren klaar om te schilderen, opgehangen aan 3 paumelles. De binnendeur van het toilet is voorzien van een vrij/bezet slot. De overige binnendeuren zijn niet voorzien van een slot.

### **Vast meubilair**

Voor het geheel van het keukenmeubilair inclusief de toestellen, is een handelswaarde voorzien van €12.000 tot €14.000 excl. btw en dit volgens tabel in bijlage.

De dampkap is voorzien van een koolstoffilter en wordt aldus niet aangesloten op het centraal afzuigsysteem.

De opstelling zoals weergegeven op het plan is niet bindend.

### **Schilderwerken**

Er zijn geen schilderwerken voorzien voor de private delen.

## **BIJZONDERE BEPALINGEN**

### **Opkuis**

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

### **Werken uitgevoerd door derden**

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

Het is dan ook ten strengste verboden om tijdens de werkzaamheden het gebouw te betreden zonder de aanwezigheid van een projectleider van de promotor.

### **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.

### **Plannen**

De plannen van het gebouw, die aan de kopers worden overhandigd, zijn opgemaakt te goeder trouw door de architect. Indien beperkte afwijkingen zich voordoen, zowel in meer als in min, zullen deze beschouwd worden als aanvaardbare verschillen die in geen geval de eis tot schadevergoeding, door één der partijen rechtvaardigen.

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

De secties van kolommen en balken worden bepaald door de ingenieur, onder toezicht van de architect. Zichtbare balken en kolommen zullen als normaal beschouwd worden, evenals sommige leidingen, al of niet vermeld op de plannen. De aanduiding van meubilering op de plannen is enkel ten titel van illustratie met uitzondering van de zaken die beschreven werden. Ook de visualisaties worden louter ter illustratie getoond. De architect is steeds vrij in de keuze van de materialen.

### **Lastenboeken**

De aannemer-verkoper behoudt zich het recht voor detaillaanduidingen van huidige lastenboek en plannen te wijzigen indien deze nodig geacht worden door de architect, of voorgesteld worden door de bevoegde administratieve overheden.

### **Wijzigingen van gebruikte materialen**

De werken zullen door de aannemers uitgevoerd worden met de materialen die in de beschrijving aangegeven zijn. Op advies van de architect behoudt de verkoper zich het recht om wijzigingen aan te brengen in de keuze van de materialen voor zover deze wijzigingen geen nadeel berokkenen aan de in het lastenboek voorziene kwaliteit. Dergelijke wijzigingen kunnen zich trouwens in principe slechts voordoen om welbepaalde economische en commerciële redenen: nl. Verdwijning van de markt van de voorziene materialen, leveringstermijn onverenigbaar met de normale gang de werken, enz.

Gekozen materialen beneden de handelswaarde, zoals voorzien in dit lastenboek, worden niet in min verrekend.

### **Erelonen**

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

### **Wijzigingen op vraag van de koper**

Wijzigingen en/of aanpassingen welke op het verzoek van de koper worden aangebracht aan de bepalingen van dit lastenboek kunnen alleen betrekking hebben op de afwerking van de private delen en zullen door de aannemer slechts worden aanvaard voor zover zij ten gepaste tijde werden aangevraagd en er een schriftelijk akkoord bestaat nopens aard en prijs, welke steeds ten laste is van de koper.

### **Visualisaties**

De visualisaties die gebruikt worden voor verkoopdoeleinden, kunnen afwijken van de werkelijke uitvoering. Afwijkingen kunnen de bouwheer dus niet ten laste gelegd worden.

Dit verkooplastenboek bevat 11 pagina's

Opgemaakt te ..... op .....

De overeenkomst is opgemaakt in evenveel exemplaren als er partijen zijn en de partijen verklaren ieder één exemplaar van deze overeenkomst ontvangen te hebben, kennis genomen te hebben van alle bepalingen en er zich akkoord mee te verklaren.

De verkoper,

De koper,