

# LALYS



\* Niet-contractueel beeld

**Commercieel lastenboek - Woningen**  
Versie 06/09/2023

  
**IMMOBEL**  
SINCE 1863

# INHOUDSTAFEL

## HOOFDSTUK I: ALGEMENE BEPALINGEN 3

### 1. Algemeen 3

1.1 Doel van het commercieel lastenboek	3
1.2 Samenstelling van het project	3
1.3 Normen en vereisten	3
1.4 Diverse kosten	3
1.5 Toegang tot de werf	4
1.6 Materialen, handelswaarde en merkaanduidingen	4
1.7 Wijzigingen door de kopers	4
1.8 Afmetingen en andere vermeldingen op de plannen	5
1.9 Aansprakelijkheid van de Projectontwikkelaar	6
1.10 Team van de bouwheer	6

## HOOFDSTUK II: TECHNISCHE BEPALINGEN 7

### 2. Beschrijving van de werken 7

2.1 Voorbereidende werken	7
• Werfinrichting	7
• Grondwerken	7
2.2 Ruwbouw	7
• Funderingen	7
• Structuur	7
2.3 De gevels	7
• Gevelbekleding	7
• Deurdorpels en vensterbanken	7
• Voortuinen, opritten en terrassen	7
• Buitenschrijnwerk	8
• Garagepoort	8
• Carport	8
2.4 De daken	8
• De puntdaken	8
• Afvoerleidingen voor regenwater	8

2.5 Het binnenmetselwerk	8
2.6 De thermische isolatie	8
2.7 De elektriciteitsinstallatie	8
• Algemeen	8
• Beschrijving van de installaties	9
2.8 Verwarmingsinstallatie en ventilatiesysteem	9
• Privatieven:	9
• Verwarmingssysteem	9
• Ventilatiesysteem	10
• Productie sanitair warm water	10
2.9 De sanitaire installatie	11
• Distributie koud water	11
• Lozing van afval- en regenwater	11
• Primaire ventilatie	11
• Regenwater	11
2.10 De binnenafwerking	11
• Plafond- en wandafwerking	11
• Dekvloeren	11
• Vloer- en wandafwerking	11
• Binnenschrijnwerk	12
• Keukens	12
• Sanitaire toestellen	12

## HOOFDSTUK III: ADMINISTRatieve BEPALINGEN 14

### 3. Oplevering van het gebouw 14

3.1 Algemeen	14
• Voorlopige oplevering	14
• Definitieve oplevering	15
3.2 Termijnen	16
3.3 Varia	16



# HOOFDSTUK I

## Algemene bepalingen

### 1. Algemeen

#### 1.1 Doel van het commercieel lastenboek

Te midden van de Leiestreek, op enkele kilometers van het pittoreske Sint-Martens-Latem, bouwt Immobel het totaalproject “Lalys”. Dit exclusieve project omvat een duidelijke architectonische samenhang die de kwaliteitsaspecten en tijdloosheid van een traditionele buurt in ere houdt. Om van deze visie een verhaal te maken en te vertalen in een herkenbare en hedendaagse architectuur, heeft Immobel de handen in elkaar geslagen met Arcas Architects. Om de vooropgestelde diversiteit en harmonie te bekomen, werden er twee sferen gecreëerd - het dorpse ensemble en de tuinwijk -, beide met veel aandacht voor groene zones.

Dit lastenboek beschrijft de werkzaamheden en materialen die worden aangewend voor de bouw en de afwerking van ééngezinswoningen gelegen te 9800 Astene-Deinze, Karmstraat-Beekstraat-Pontstraat. Het is een aanvulling op de reeds aangeleverde verkoopplannen van de desbetreffende woning.

Het gaat om een uittreksel van de bestekken eigen aan elke bouwtechnische vakgroep die in functie van haar beroepsbekwaamheid werd of zal worden aangesteld.

Bepaalde prestaties die in dit bestek beschreven worden, zijn niet noodzakelijk van toepassing op alle woningen en moeten samen gelezen worden met het verkoopplan van elke individuele woning.

#### 1.2 Samenstelling van het project

Het project “Lalys” bestaat uit 80 ééngezinswoningen (30 gesloten bebouwingen en 50 half-open bebouwingen) en 1 meergezinswoning met een totaal van 20 appartementen en een privatieve ondergrondse parking.

#### 1.3 Normen en vereisten

De woning en haar technische installaties dienen te voldoen aan en conform te zijn met de voorwaarden die in de stedenbouwkundige vergunning en de milieuvergunning zijn opgenomen. De uitvoering van de werken geschiedt in overeenstemming te zijn met de volgende normen en voorschriften:

- De voorschriften van de beheerders van distributienetwerken (water, elektriciteit, telefoon- en teledistributie);
- Het Koninklijk Besluit van 25/01/2001 en zijn wijzigingen/aanvullingen, betreffende de tijdelijke of mobiele werkplaatsen (veiligheids- en gezondheidscoördinatie);
- Het Decreet van het Vlaamse Gewest dat de eisen bepaalt met betrekking tot de energie- en klimaatprestaties binnenin gebouwen;
- De gebruikelijke normen die in België van kracht zijn op het moment van de indiening van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning;
- De stedenbouwkundige vergunning.

#### 1.4 Diverse kosten

Zijn in de verkoopprijs inbegrepen: de bouwtafs, de aansluiting op de riolering, de vergunning afgeleverd door de brandpreventiedienst, de verzekering “alle bouwplaatsrisico’s” en de erelonen van de architect, de landschapsarchitect, de ingenieurs stabiliteit, speciale technieken en akoestiek alsook de veiligheids- en gezondheidscoördinator en de EPB-adviseur.

De aansluiting op de openbare nutsvoorzieningen is niet inbegrepen in de verkoopprijs. Een forfaitaire kost van € 6.000,00 excl. btw, zal aan de koper worden gefactureerd.

Zijn evenmin in de verkoopprijs inbegrepen: de door de distributiebedrijven gevraagde waarborgen, tenzij ze uitdrukkelijk in dit document beschreven worden.

Ook het meubilair, de kasten en de binnenverlichting zijn niet inbegrepen, ook al komen deze op de verkoopplannen voor.

De kosten van de verkoopakte, de erelonen van notarissen, de kosten voor het opstellen van de basisakte en haar bijlagen, de btw en de registratierechten voor de delen van de prijs die betrekking hebben op de bouw en het terrein, zijn eveneens ten laste van de koper.

## 1.5 Toegang tot de werf

Om veiligheidsredenen zullen de werfbezoeken alleen plaatsvinden na afspraak en vergezeld van de klantenbegeleider verantwoordelijk voor het project, als en slechts als de bouwheer toestemming verleent.

Tijdens de ruwbouwwerken is de toegang tot de werf evenwel strikt verboden.

U wordt uitgenodigd tot maximaal drie geleide bezoeken aan uw woning, de voorlopige oplevering inbegrepen.

## 1.6 Materialen, handelswaarde en merkaanduidingen

De koper stelt de bouwheer in de mogelijkheid om zijn verbintenis uit te voeren. De bouwheer heeft het recht de plannen te wijzigen of andere materialen van gelijkwaardige kwaliteit te gebruiken dan diegene die in het lastenboek worden beschreven, in de mate dat deze wijzigingen gevorderd worden door de architect, de ingenieur, de bevoegde overheden, de verzekeringsmaatschappijen, de nutsmaatschappijen en/of om het comfort te verbeteren door het gebruiksgemak te verhogen of nog omdat de aannemer in de loop van de bouwwerken meent dat deze wijzigingen noodzakelijk of nuttig zijn opdat de uitvoering conform zou zijn met het lastenboek, ingevolge de niet-beschikbaarheid op de markt van de voorziene materialen, een kwalitatieve minderwaarde, onaanvaardbare leveringsvertragingen, faling van leveranciers of van onderaannemers, etc.

In het lastenboek wordt een aantal malen de benaming "handelswaarde" van de materialen gehanteerd.

Hieronder dient de particuliere verkoopprijs te worden verstaan, exclusief btw en plaatsing van de materialen, tenzij expliciet anders vermeld.

De gebouwen worden opgetrokken uit duurzame materialen van eerste keus, vrij van alle gebreken, die de stevigheid en de esthetiek van het gebouw waarborgen.

De merken en types van sanitaire uitrustingen, vloeren en wandbekledingen en van het keukenmeubilair die hierna beschreven worden, kunnen enkel vervangen worden door producten van gelijkaardige of betere kwaliteit, gekozen door de bouwheer.

## 1.7 Wijzigingen door de kopers

Wijzigingen aan dit bestek kunnen worden verzocht door de kopers na het tekenen van de verkoopsovereenkomst, in zoverre ze aanvaard worden door de bouwheer, ze beperkt blijven tot de afwerkingen en de technische uitrustingen en afhankelijk van de vooruitgang van de werken. Er kunnen geen wijzigingen worden aangebracht aan dragende muren of technische kokers. De aansluitingen van de sanitaire toestellen aan het hoofdniet, zowel wat de toevoer als de afvoer betreft, kunnen niet worden gewijzigd.

Eventuele wijzigingen worden pas uitgevoerd na het schriftelijk akkoord van de koper over de kostprijs en de eventuele verlenging van de uitvoeringstermijn van de werken die ermee gepaard gaat. De koper beschikt over een termijn van maximaal vijf (5) werkdagen om zijn akkoord schriftelijk te bevestigen.

De kosten voor de wijzigingen van de materialen worden berekend op basis van de handelswaarde van de gekozen materialen en die van de standaard-materialen vermeld in dit bestek. Bij deze prijzen worden eventuele bijkomende kosten gerekend die verschuldigd zijn voor de plaatsing van de gekozen materialen.

Elke wijziging aan de in dit bestek beschreven materialen, gaat gepaard met een aanvullende kost die de kosten dekt voor het beheer, de coördinatie en de administratie van de aanpassingen. Deze kost

bedraagt 10,00% van de kosten voor de wijziging waarom de koper verzoekt. De bouwheer betaalt het verschil niet terug in het geval dat de prijs van het materiaal dat de koper kiest lager is dan die van het standaardmateriaal vermeld in dit bestek.

Mochten de wijzigingen, waar de koper om verzoekt, bovendien een interventie vereisen van de klantenbegeleider zullen de extra kosten voor hun prestaties eveneens ten laste van de koper worden gelegd volgens de volgende logica:

- wijzigingen plan binnenmuur: 250 €,
- wijzigingen elektrisch plan: 150 €,
- wijzigingen centrale verwarming: 150 €,
- wijzigingen afwerkingsplan: 150 €

Deze prijzen zijn exclusief BTW. Wijzigingen waarvoor expertises van het studiebureau of architect nodig zijn zijn eveneens ten laste van de kopers. Deze zullen verrekend worden volgens hun erelonen.

Wanneer de koper om bepaalde redenen een gedeelte van de voorziene afwerking niet wenst te laten uitvoeren door de bouwheer (dit dient door de koper tijdig gevraagd te worden en er mogen geen problemen ontstaan met reeds geplaatste bestellingen, uitvoering of meer algemeen met de werfplanning) en deze staat dit toe, dan zal de koper maximaal 70,00% van het aangegeven budget kunnen recupereren, naargelang het product. Dit bedrag zal in mindering gebracht worden van de laatste betaalschijf.

De keuzes en de wijzigingen van de koper worden vastgelegd tijdens vergaderingen met de bouwheer. Daartoe worden er twee (2) ontmoetingen georganiseerd met de kopers om de keuzes en de wijzigingen vast te leggen.

Wijzigingen dienen steeds tijdig te worden besproken, in functie van de werfplanning. Mondelinge toezeggingen hebben geen waarde zolang ze niet schriftelijk zijn bekrachtigd.

De koper mag in geen geval voor de voorlopige oplevering zelf werken uitvoeren of laten uitvoeren in zijn woning. Indien de koper, zonder weten van de bouwheer, zelf of via derden werken uitvoert aan het goed, geldt

dit als de aanvaarding van de voorlopige oplevering. Deze oplevering zal stilzwijgend en zonder opmerkingen plaatsvinden. Er zal in geen geval gevolg gegeven worden aan de schade die aan schrijnwerk, sanitaire toestellen, pleisterwerk, glaswerk, radiatoren en toestellen, verf, parket, enz. wordt vastgesteld na de ingebruikname door de eigenaar of een derde vertegenwoordiger. De bouwheer wordt in dit geval ontdaan van alle verantwoordelijkheden en garanties ten opzichte van de koper. Elke vorm van ingebruikname geldt eveneens als aanvaarding van de voorlopige oplevering.

## 1.8 Afmetingen en andere vermeldingen op de plannen

De afmetingen op de verkoopplannen worden gemeten van binnenmuur tot binnenmuur. De nauwkeurigheid ervan kan niet worden gegarandeerd, vermits er verschillen kunnen ontstaan tijdens de uitvoering van de werken. Eventuele verschillen, zij het groter of kleiner, zij het in het voordeel dan wel in het nadeel van de koper, kunnen in geen geval aanleiding geven tot een aanpassing van de prijs.

De plannen worden te goeder trouw opgemaakt door de architect. Elke aanpassing die noodzakelijk wordt geacht om stabiliteits-, technische en/of esthetische redenen, zal door de bouwheer worden uitgevoerd zonder dat het akkoord van de koper vereist is.

De secties en plaatsing van de kolommen en balken wordt bepaald door de raadgevende ingenieur, die de stabiliteitsplannen opmaakt onder toezicht van de architect. Zichtbare balken en kolommen zullen als normaal worden beschouwd, evenals sommige leidingen, al dan niet vermeld op de plannen.

De eventuele vermeldingen op de plannen m.b.t. kasten, meubels of verlichtingstoestellen zijn louter informatief, het meubilair is niet begrepen in de verkoopprijs tenzij anders vermeld in dit document.

In geval van tegenstrijdigheden geldt voor de documenten de volgende volgorde van prioriteit : het verkoopplan (1), het lastenboek (2), de verkoopakte (3).

## 1.9 Aansprakelijkheid van de Projectontwikkelaar

De voorlopige oplevering gaat gepaard met de officiële goedkeuring van de koper over de aan hem geleverde werken en sluit elk verhaalrecht van zijn kant uit met betrekking tot zichtbare gebreken. Hij kan na de voorlopige oplevering in geen geval nog schade verhalen die wordt vastgesteld aan het schrijnwerk, sanitaire apparaten, pleisterwerk, glaswerk, radiatoren, vloer-, muur- en plafondbekleding.

De tienjarige aansprakelijkheid van de aannemers en de architect, zoals voorzien in artikels 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek, begint te lopen vanaf de ondertekening van het verslag van de voorlopige oplevering van de woning.

Als na de voorlopige oplevering, ingevolge van het zetten van het gebouw of het uitzetten van de materialen, kleine barsten worden vastgesteld in de muren en plafonds, die niet kunnen worden toegewezen aan een fout bij het ontwerp of de uitvoering ervan, is het herstel van deze barsten voor rekening van de koper. De woning wordt opgeleverd na verwijdering van puin en afval.

## 1.10 Team van de bouwheer

### Bouwheer

Beyaert nv  
Anspachlaan 1, 1000 Brussel

### Architect

Arcas Architecture & Urbanism cv  
Natiënlaan 75A, 8300 Knokke-Heist

### Ingenieur stabiliteit

Stabitec nv  
Leo Baekelandstraat 18, 9000 Gent

### Landschapsarchitect

Joris Suda nv  
Molenhuisstraat 36, 9800 Bachte-Maria-Leerne

### Veiligheids- en gezondheidscoördinator

Stabitec nv  
Leo Baekelandstraat 18, 9000 Gent

### EPB-verslaggever

Casquo bv  
Desselgemseweg 64, 8790 Waregem



\* Niet-contractueel beeld

# HOOFDSTUK II

## Technische bepalingen

### 2. Beschrijving van de werken

#### 2.1 Voorbereidende werken

##### Werfinrichting

De werfinrichting, afsluitingen en veiligheidsmaatregelen tijdens de werken zijn in de aankoop prijs inbegrepen. Deze afsluiting moet ervoor zorgen dat derden zich geen toegang kunnen verschaffen tot de werf. De bouwheer heeft evenwel het recht hierop publiciteit aan te brengen. De kosten voor de voorlopige aansluiting op water en elektriciteit, nodig voor de werking van de werf, zijn ten laste van de bouwheer.

##### Grondwerken

De werken voor grondverzet omvatten de nodige uitgravingen voor het aanbrengen van de funderingen. De overtollige aarde wordt uitgespreid op het terrein na de grondaanvulling.

#### 2.2 Ruwbouw

##### Funderingen

De funderingen worden in gewapend beton uitgevoerd. De aanduidingen van de fundering op de plannen van de architect zijn indicatief en worden definitief bepaald door de studie van de ingenieur stabiliteit, die zich baseert op de resultaten van het bodemonderzoek, de berekeningen van de belasting van het gebouw en de nuttige overlasten. Op basis van deze informatie bepaalt de ingenieur nauwkeurig de exacte funderingswijze, afmetingen en betonsamenstelling.

##### Structuur

De gebouwen vertonen een gemengde structuur bestaande uit gewapend beton, dragend metselwerk in snelbouwsteen, betonblokken en/of holleblokken. Het deel van het gebouw dat in gewapend beton uitgevoerd is, bestaat uit kolommen, balken, binnen- en buitenwanden, draagvloeren en houten structuur.

De draagvloeren en -platen worden in beton uitgevoerd en worden eventueel geprefabriceerd. De studie, voorschriften en realisatie van de uitvoeringsplannen met betrekking tot de structuur werden toevertrouwd aan het studie bureau voor de stabiliteit.

#### 2.3 De gevels

##### Gevelbekleding

De bekleding van de gevels bestaat uit een combinatie van baksteen en hout, overeenkomstig de plannen en de details van de architect.

Het binnenspouwblad wordt uitgevoerd in dragend metselwerk in snelbouwsteen of gelijkwaardig materiaal, volgens de plannen van de architect.

Tussen het binnenspouwblad en de gevelbekleding wordt een thermische isolatie in PUR of gelijkwaardig voorzien. De dikte wordt bepaald door de EPB-verslaggever, volgens het vooropgestelde S-peil, NEV-waarde (Netto-Energiebehoefte voor Verwarming) en PEV (specifieke Primaire EnergieVerbruik), zodoende conform te zijn aan de EPB regelgeving.

##### Deurdorpels en vensterbanken

Deurdorpels ter plaatse van gevelsluitingen worden uitgevoerd in aluminium of natuursteen.

##### Voortuinen, opritten en terrassen

De voortuinen, afsluitingen alsook de padjes naar de voordeur en de eventuele opritten worden allemaal aangelegd volgens het plan van de landschapsarchitect. Dit alles is inbegrepen in de verkoopprijs.

De inrichting van de tuinen werd aan de landschapsarchitect Joris Suda toevertrouwd. De voortuinen omvatten zones met beplanting en circulatie. De achtertuinen worden genivelleerd, en afgesloten met een zwarte omheining. De terrassen zijn indicatief en worden niet uitgevoerd.



De voorlopige oplevering kan niet geweigerd worden als, na de afwerking van de woning, de aanleg van tuin niet is kunnen gebeuren omwille van redenen van optimale timing (bv. gras inzaaien dient – om succesvol te zijn – best te gebeuren in het voorjaar en in het begin van het najaar).

De tuin wordt genivelleerd naar gelang het reliëf van het terrein. De grond aanwezig op het perceel zal gebruikt worden voor het inzaaien. Er wordt niet voorzien om grond aan te voeren.

### **Buitenschrijnwerk**

De kaders van het buitenschrijnwerk (buitenramen en-deuren) van de woning worden uitgevoerd in PVC en zijn bicolor. Langs de binnenzijde hebben deze een witte kleur en langs de buitenzijde zijn ze voorzien van een zwarte folie (RAL 9005 jetblack). De afmetingen en het beslag van deze elementen zijn voorzien conform hun functie: schuif- of draaikipramen, opendraaiende of openschuivende deuren, naargelang het uitvoeringsplan van de architect.

De beglazing van vensters en deuren wordt uitgevoerd in dubbel hoogrendements glas. De isolatiewaarde ende zonnetoetredingsfactor beantwoorden aan de studie van de EPB-verslaggever.

Volgens de voorschriften van de veiligheids- en gezondheidscoördinator, wordt waar nodig gelaagd en/of gehard glas voorzien.

### **Garagepoort**

De opening en de sluiting van de sectionale poort wordt automatisch in gang gezet via de afstandsbediening.

### **Carport**

De carpoort wordt vervaardigd met “cedral board” of gelijkwaardig, volgens de bouwvoorschriften.

## **2.4 De daken**

### **De puntdaken**

Het dak wordt afgewerkt in een rode dakpan,

volgens keuze van de architect. Het afdichtings- en isolatiepakket wordt in helling uitgevoerd en omvat houten spanten met een zacht isolatiemateriaal op basis van minerale wol of gelijkaardig, en een dampscherm.

### **Afvoerleidingen voor regenwater**

Het regenwater van de daken wordt opgevangen en afgevoerd in zichtbare, anthraciete verticale regenwaterafvoeren, overeenkomstig de plannen en de details van de architect.

## **2.5 Het binnenmetselwerk**

De binnenwanden worden uitgevoerd in metselwerk in snelbouwsteen of gelijkwaardig, overeenkomstig de plannen en de details van de architect.

## **2.6 De thermische isolatie**

De thermische isolatie van de woning wordt verwezenlijkt op een manier die een gemiddelde thermische isolatie-coëfficiënt garandeert voor de verwarming van 15 kWu/m<sup>2</sup> per jaar en een primaire energieverbruikcoëfficiënt van 45 kWu/m<sup>2</sup> per jaar, of volgens de gecorrigeerde grens-waarden die door de berekeningen en de bevindingen van het rapport van de EPB-verslaggever aanvaard worden.

Om het ventilatiesysteem in balans te houden en warmteverlies te beperken, wordt er gebruik gemaakt van dampkappen van het recirculerend type (met actieve koolstoffilter).

## **2.7 De elektriciteitsinstallatie**

### **Algemeen**

De elektrische installatie voldoet aan de geldende voorschriften. Vóór de voorlopige oplevering zullen de installaties worden gekeurd door een erkend controleorganisme.

De elektriciteitsinstallatie omvat:



- De stroomtoevoer tussen de cabine en de teller,
- Het aardingsnet,
- Een distributiecabine van de leverancier,
- Het primaire distributienetwerk,
- De afzonderlijke schakelkasten,
- Het secundaire distributienetwerk,
- De schakelaars, stopcontacten en niet-uitgeruste verlichtingspunten (zie detail hierna),
- De bekabeling (verbinding met de verdeeldoos ten laste van de koper) via buizen voor de telefonie en teledistributie.

## Beschrijving van de installaties

### Stroomtoevoer

De stroomtoevoer wordt verzekerd via een distributiecabine van de leverancier. Elke woning wordt individueel van elektriciteit voorzien vanaf een monofasige meter van 40A (230V+N).

### Aardingsnet

De aarding bestaat uit een lus onder de fundering. In het gebouw zorgt een netwerk van geïsoleerde koperkabels voor de volgende equipotentiaal-verbindingen:

- De hoofdverbindingen tussen de hoofdaardingslus en de hoofdleidingen voor water en verwarming, metalen ontladingen, elektriciteitskasten en-uitrustingen;
- Bijkomende verbindingen tussen de metalen delen die gelijktijdig bereikbaar zijn in de badkamers.

### Individuele elektriciteitskast

De individuele elektriciteitskast is een muurkast uitgerust met:

- Een ingangsschakelaar, met differentieelsysteem.

### Secundair distributienet

Het secundaire distributienet bestaat uit de verbindingen tussen de individuele elektriciteitskasten en de stopcontacten, lichtpunten en schakelaars. De verbindingen tussen de elektriciteitskasten en

de lichtpunten of stopcontacten worden uitgevoerd met VVB- of VOB-kabels in PVC-buizen. De buizen worden ingebouwd, behalve in de bergingen en/of garage, waar deze zichtbaar blijven.

### Elektrische uitrusting

Voldoende lichtpunten, schakelaars en stopcontacten worden voorzien om een modern wooncomfort mogelijk te maken. De lichtpunten worden voorzien zonder armatuur. De verlichtingsarmaturen van de voorgevel zijn naar keuze van de architect.

Het aantal stopcontacten, schakelaars en lichtpunten dat voorzien is in de woning is opgenomen in de hiernavolgende tabel. Dit overzicht hoort bestudeerd te worden met het verkoopplan dat het aantal kamers en de benaming ervan aangeeft.

## 2.8 Verwarmingsinstallatie en ventilatiesysteem

De berekeningen worden uitgevoerd door de adviserende ingenieur op basis van de geldende normen en een buitentemperatuur van -8°C met 90,00% relatieve vochtigheid. Onder deze omstandigheden worden volgende temperaturen gewaarborgd:

### **Privatieven:**

- |                        |                    |
|------------------------|--------------------|
| • Leefruimte en keuken | 21°C               |
| • Slaapkamer(s)        | 18°C               |
| • Badkamer(s)          | 24°C               |
| • Garage               | niet gecontroleerd |

### **Verwarmingssysteem**

Elke woning zal uitgerust worden met een individuele lucht-water warmtepomp voor de verwarming en de productie van sanitair warm water. Deze warmtepomp is bedienbaar met een thermostaat.

Elke woning wordt voorzien van vloerverwarming op de gelijkvloer en de eerste verdieping. Er is geen verwarming voorzien op zolder.

## Ventilatiesysteem

De woningen zijn uitgerust met een individueel ventilatiesysteem (type D+). Het toestel dient toegepast te worden als balansventilatie met warmterecuperatie in woningen. In deze systemen wordt gebruikte lucht afgezogen in keuken, badkamer, berging en toilet (de zogenaamde “natte ruimtes”). Verse buitenlucht wordt toegevoerd in de leefruimtes

zoals woon- en slaapkamers (de zogenaamde “droge ruimtes”). De ingebouwde warmtewisselaar draagt de warmte-energie van de afgevoerde lucht over op de toegevoerde lucht, vooraleer deze de woning wordt ingeblazen.

## Productie sanitair warm water

De warmwaterproductie zal afzonderlijk gebeuren door middel van een warmtepomp.

Lokaal	Stopcontact (enkel)	Stopcontact (dubbel)	Voeding meubel + lichtpunt	Lichtpunt	Schakelaar (s)	Bel	Behuizing TV-aansluiting	Behuizing telefoonaansluiting	Behuizing UTP-aansluiting	Stopcontact oven / microgolf	Stopcontact koelkast	Stopcontact vaatwasser	Stopcontact kookplaat	Stopcontact dampkap	Stopcontact VV-ketel	Voeding ventilatiegroep
Voorgevel				1		1										
Inkomhal	1			1	2											
Nachthal	1			1	3											
Leefruimte	2	2		2	2		1	1	1							
Keuken		2		1	2					1	1	1	1	1		
Toilet		2		1	2											
Dressing				1	1											
Slaapkamer	3			1	1				1							
Badkamer		1	1	1	1											
Wasberging	1	1		1	1											
Zolder				1	1										1	1
Terras	1			1	1											

\* Indien 2 getallen zijn opgenomen zal het weerhouden aantal afhangen van de grootte van het lokaal.

\*\* 1 enkel stopcontact voor wasmachine, 1 enkel stopcontact voor droger, 1 enkel stopcontact voor ventilatie, 1 enkel stopcontact voor verwarmingsketel, 1 dubbel stopcontact voor de modem. De modem is meestal geplaatst naast het elektrisch bord en deze kan zich zowel binnen als buiten de berging bevinden.

## 2.9 De sanitaire installatie

De woning is aangesloten op het drinkwaternet om te voldoen aan de behoefte aan sanitair water en voor verwarming.

### Distributie koud water

De koppeling van de toestellen op koud water gebeurt tegen normale netwerkdruk.

### Lozing van afval- en regenwater

Het afval- en regenwaterafvoersysteem wordt ontworpen en geïnstalleerd overeenkomstig de geldende voorschriften voor de afvoer van afval- en regenwater in gebouwen binnen het Vlaamse Gewest en de stad Deinze. Deze voorschriften vereisen een gescheiden afvoer van afval- en regenwater.

### Primaire ventilatie

De afvoerleidingen worden verlengd zonder afname van diameter voor ventilatie tot op het dak.

### Regenwater

Het regenwater wordt gecollecteerd in de regenwater-citernes, overeenkomstig de voorschriften van de aanvraag tot bouw- en milieuvergunning. Het reservoir met overloop maakt een vertraagde afvoer mogelijk en dient voor de recuperatie van regenwater ten behoeve van het onderhoud en het besproeien van de tuin.

## 2.10 De binnenafwerking

### Plafond- en wandafwerking

De muren in beton of metselwerk en plafonds krijgen een klassieke bepleistering en zijn klaar voor de schilder. De muren in gipsplaten worden bedekt met een dunpleister en worden eveneens klaar voor de schilder afgeleverd. De plafonds krijgen een spuit- of klassieke bepleistering en zijn klaar voor de schilder.

De afwerkingsgraad is conform de technische voorschriften van het WTCB (Wetenschappelijk en Technisch Centrum voor het Bouwbedrijf) TV284 Binnenbepleisteringen.

Schilderwerken zijn niet inbegrepen. De eventuele aansluitingen rond verwarmingselementen, keukentabletten, afvoeren, worden bijgewerkt, maar dienen nog door de koper afgewerkt te worden na voorlopige oplevering.

Haarscheurtjes of barsten kunnen zich gedurende het eerste jaar voordoen ten gevolge van krimp en kruip of ten gevolge van een verschillend uitzettingsgedrag tussen verschillende materialen. Deze barsten zullen nooit de stabiliteit van het gebouw in gedrang brengen en zijn inherent aan de natuur van het gebouw.

De garage en de bergingen worden noch bepleisterd, noch geschilderd. De zolder wordt niet afgewerkt (geen gyproc, noch pleister, noch chape).

### Dekvloeren

De vloerbekleding op het gelijkvloers wordt aangebracht op een zwevende dekvloer bestaande uit een thermische isolatie met akoestische randisolatie en een deklaag in cementmortel.

De vloerbekleding op het verdiep, uitgezonderd zolder, wordt aangebracht op een deklaag in cementmortel met akoestische randisolatie.

### Vloer- en wandafwerking

#### Inleiding

De materiaalbeschrijvingen, de commerciële handelswaarden en uitrustingen in kwestie in dit lastenboek zijn van toepassing in de mate dat deze op de verkoopplannen voorkomen.

Het vermelde afwerkingsbudget is de commerciële handelswaarde voor particulieren, excl. btw en excl. plaatsing (tenzij anders vermeld) op het moment van de uitvoering van de werken.

#### Tegelvloeren voor het gelijkvloers en de natte ruimtes

Op het gelijkvloers met uitzondering van de berging, wordt een gegerectificeerde keramische betegeling, formaat 60x60cm met rechte plaatsing en cementgrijze voegen voorzien. Ook de voorzijde

van de baden worden in deze tegel voorzien. De wanden die niet met wandtegels worden afgewerkt, zijn voorzien van voorgeschilderde MDF-plinten. Een metaalprofiel verzekert de aansluiting tussen de betegeling en het parket.

De handelswaarde van de tegels bedraagt € 35,00/m<sup>2</sup> excl. btw en excl. plaatsing. De handelswaarde van de voorgeschilderde MDF-plinten bedraagt € 5,00/lm excl. btw, excl. plaatsing.

#### **Tegelvloeren voor de bergingen en de garage**

In de garages en de bergingen wordt een keramische betegeling, formaat 30x30cm met rechte plaatsing en cementgrijze voegen voorzien, uitgerust met geassorteerde plinten.

De handelswaarde van de betegeling bedraagt € 15,00/m<sup>2</sup> excl. btw en excl. plaatsing. De handelswaarde van de geassorteerde plinten bedraagt € 5,00/lm excl. btw en excl. plaatsing.

#### **Wandtegels**

De muurbekledingen worden uitgevoerd waterresistente pleister of cementage. De niet-betegelde wanden worden bepleisterd met een pleister waarvan de dikte aangepast is aan de ondergrond. De pleisterwerken worden uitgevoerd volgens de regels van het vak.

In de bad- en/of douchekamer(s) wordt een witte keramische betegeling, formaat 30x60cm met rechte plaatsing en witte voegen voorzien op de muren rond het bad tot aan het plafond, op de binnenwanden van de douche, eveneens tot aan het plafond.

De handelswaarde van de wandtegels bedraagt € 25,00/m<sup>2</sup> excl. btw en excl. plaatsing.

#### **Houten vloerbekleding**

De vloeren in de nachthal en slaapkamers worden uitgevoerd in fineerparket met akoestische ondervloer. In deze ruimtes worden voorgeschilderde witte MDF-plinten voorzien.

De handelswaarde van het parket bedraagt € 44,95/

m<sup>2</sup> excl. btw en excl. plaatsing. De handelswaarde van de voorgeschilderde MDF-plinten bedraagt € 5,00/lm excl. btw en excl. plaatsing.

#### **Binnenschrijnwerk**

- De bladen van de binnendeuren van de woningen zijn van het tubulaire type, te schilderen. De omlijsting bestaat uit MDF-hout en heeft als afwerking een te beschilderen deurlijst. De scharnieren en handgrepen van de deur zijn inox. Het geheel van de deur en deurlijst is klaar voor de schilder. De plinten van de lokalen met parketvloer zijn in voorgeschilderde MDF.
- De trappen zijn vervaardigd in beuk of rubberwood en zijn onbehandeld.

#### **Keukens**

De verkoopprijs van de woning omvat de installatie van een hoogwaardige keuken die uitgerust is met een geheel aan kasten en een werkblad in laminaat. De handelswaarde bedraagt € 9.000 excl. btw. De volgende uitrustingen zijn standaard inbegrepen:

- Een inductiekookplaat,
- Een geïntegreerde vaatwas,
- Een klassieke oven,
- Een koelkast met geïntegreerde vrieslade,
- Een recirculatie-afzuigkap met actieve koolstoffilter,
- Een inox spoeltafel met anderhalve bak,
- Een ééngreepsmengkraan.

De keuken omvat de levering en plaatsing van het meubilair en de huishoudtoestellen die door de bouwheer gekozen werden, behalve indien de koper om een afwijking hiervan vraagt. De grootte en de opstelling van het keukenmeubilair zoals weergegeven op het verkoopplan is louter indicatief.

#### **Sanitaire toestellen**

De sanitaire toestellen worden standaard in een witte kleur voorzien, tenzij anders vermeld. De plaatsing van de onderstaande toestellen en hun aansluitingen op warm en koud water zijn inbegrepen in de prijs.



Het handwasbakje in het toilet wordt niet op warm water aangesloten. De nodige aansluitingen voor een wasmachine en een condensatiedroogkast worden in de (was)berging of in de garage voorzien.

De volgende sanitaire toestellen worden geleverd voor zoverre deze op het verkoopplan voorkomen. Het verkoopplan heeft voorrang op onderstaande beschrijving. Sanitaire toebehoren worden niet geleverd.

#### **Badkamermeubel**

Meubel met gemelamineerde witte voorzijde en zijkanen dat omvat:

- Twee soft closing-schuifladen met handgreep;
- Werkblad in mineraalsteen met één of twee wasbakken (naargelang het verkoopplan), uitgerust met sifon en een rozet en een mengkraan per wasbak;
- Spiegel en inbouwverlichting, over de lengte van het lage meubel.

#### **Ligbad met doucheoptie:**

Badkuip in wit acryl (zie verkoopplan voor de afmetingen), omvattend:

- Een thermostatische kraan, een douchegeheel met handgreep en flexibel;
- Een glazen wand voor de badkuipen met douche functie;
- De badkuip is uitgerust met een sifon en een rozet met dop.

#### **Douche**

Douchekuip in hoogwaardig wit acryl (zie verkoopplan voor de afmetingen), omvattend:

- Een douchegeheel met verchroomde thermostaat;
- Een douchedeur, draaiend of schuivend naargelang het geval;
- De douchekuip is uitgerust met een sifon en een rozet.

#### **Hangtoilet**

Wandgeplaatste closetpot met een zitting, een bedieningspaneel en een dubbele spoeling:

- Handenwasser in porselein met een sifon en een kraan.

# HOOFDSTUK III

## Administratieve bepalingen

### 3. Oplevering van het gebouw

#### 3.1 Algemeen

Om de voorlopige oplevering mogelijk te maken moeten de werkzaamheden, in hun geheel, beëindigd zijn, niettegenstaande kleinschalige onvolkomenheden die tijdens de garantietermijn kunnen worden hersteld, en moet het goed in een staat verkeren waarin het kan worden gebruikt in overeenstemming met de bestemming ervan.

De, zelfs voorlopige, inbezitneming zal worden beschouwd als een voorlopige oplevering van de woning. Worden als dusdanig beschouwd, de ontvangst van de sleutels van de woning, de installatie van meubels, het sturen van arbeiders ter plaatse met het oog op de uitvoering van eender welke werkzaamheden zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de Verkoper, de uitvoering van verfwerken binnenin of decoratiewerken en de volledige betaling van de aankoopprijs zonder enig voorbehoud.

De voorlopige oplevering impliceert de goedkeuring van de Koper van de werken die hem worden afgeleverd, en sluit eender welk verhaal van zijnenwege uit voor zichtbare gebreken, waarbij de Verkoper (i) uitsluitend gehouden blijven tot de tienjarige aansprakelijkheid en (ii) uitsluitend aansprakelijk zijn voor de verborgen gebreken tot de definitieve oplevering in overeenstemming met hetgeen hierna is bepaald i.v.m. de definitieve oplevering.

#### Voorlopige oplevering

De voorlopige oplevering van de woning, waarop onderhavige verkoop betrekking heeft, zal in aanwezigheid der Partijen worden uitgevoerd tussen de Verkoper en de Koper, waarbij de architect wordt uitgenodigd. Onder voorbehoud van de inbezitneming van het goed zoals hierboven vermeld, zal alleen een schriftelijke en tegensprekelijk tussen Partijen opgemaakte akte het bewijs leveren van de voorlopige oplevering van het verkochte goed.

De voorlopige oplevering en de overhandiging van de sleutels veronderstellen de voorafgaande betaling

door de Koper van het saldo van de aankoopprijs en van de aanvullende bestelde werkenprijs, alsook de ondertekening van het document inzake de vrijgave van de borg in het kader van de Wet Breyne.

De Verkoper vraagt deze voorlopige oplevering schriftelijk aan en verzoeken de Koper per ter post aangetekend schrijven om ertoe over te gaan binnen een termijn van vijftien dagen na de datum van de verzending van deze aanvraag.

De werken worden geacht zich in staat van voorlopige oplevering te bevinden, tot het bewijs van het tegendeel wordt geleverd, op de dag van voltooiing die door de Verkoper in zijn opleveringsverzoek is aangeduid.

De Koper verbindt zich ertoe om de voorlopige oplevering te aanvaarden als de goederen in overeenstemming zijn met de plannen en het lastenboek, en hij zal de voorlopige oplevering niet mogen weigeren als nog kleine voltooiings-, herstel- en afwerkingswerkzaamheden moeten worden uitgevoerd.

Het voorbehoud dat eventueel tijdens de voorlopige oplevering wordt geformuleerd, zal geen impact hebben op de globale toekenning van de voorlopige oplevering. De Verkoper verbindt zich ertoe om de onder voorbehoud geformuleerde werkzaamheden toegewijd uit te voeren.

De Verkoper verbindt zich ertoe om, voor het verkochte goed, het postinterventiedossier, de 'as built' plannen, de technische documenten met betrekking tot de geïnstalleerde uitrusting, de gebruiks- en onderhoudsinstructies, alsook de garanties van de leveranciers te verstrekken binnen de maand volgend op de voorlopige oplevering.

De eventuele weigering om de voorlopige oplevering bij te wonen moet, samen met de redenen ervoor, aan de Verkoper worden bekend gemaakt per ter post aangetekende brief die binnen acht dagen na de voorziene datum van de voorlopige oplevering naar de Verkoper wordt verstuurd.

Als de gemotiveerde weigering om tot de oplevering over te gaan of om de oplevering te aanvaarden aan de Verkoper is betekend, kan laatstgenoemde hetzij de redenen voor de weigering aanvaarden en nogmaals de oplevering aanvragen na de gevraagde herstelwerken te hebben uitgevoerd, hetzij in der minne of, bij ontstentenis, in rechte de aanstelling van een deskundige eisen die wordt belast met de vaststelling van de werkelijkheid of het niet-bestaan van de redenen voor de weigering van de oplevering en met de bepaling van de eventuele kostprijs van de herstelwerken.

Als de Koper het schriftelijk verzoek van de Verkoper om de oplevering binnen de hierboven vermelde termijn te verrichten, naast zich neerlegt, zal de Verkoper hem per deurwaardersexploot aanmanen en zal de Koper worden geacht de voorlopige oplevering te aanvaarden als hij, binnen de vijftien dagen volgend op deze aanmaning, niet verschijnt op de in dit exploot vastgestelde datum met het oog op de oplevering.

Wanneer de Koper laattijdig betaalt en nadat hij hiervoor in gebreke is gesteld overeenkomstig artikel XIX. 2 van het Wetboek Economisch Recht, dan is hij, na het verstrijken van een termijn van 14 dagen na ontvangst van voormelde ingebrekestelling, een verwijlntrest verschuldigd gelijk aan de wettelijke intrestvoet, verhoogd met 3 % per jaar, evenwel zonder dat deze intrestvoet hoger mag zijn dan de referentie-intrestvoet vermeerderd met acht procentpunten zoals bedoeld in de wet van 2 augustus 2002 betreffende de bestrijding van de betalingsachterstand bij handelstransacties, verhoogd met een forfaitaire schadevergoeding gelijk aan 65 euro vermeerderd met 5 procent van het verschuldigde bedrag op de schijf boven 500 euro met een maximum van 2000 euro als het verschuldigde bedrag hoger dan 500 euro is.

De datum van voorlopige oplevering van de woning vormt het beginpunt van de tienjarige aansprakelijkheid.

### **Definitieve oplevering**

De definitieve oplevering van de woning zal plaatsvinden ten minstens één jaar na de voorlopige oplevering. Ze zal in aanwezigheid van de Partijen

worden uitgevoerd tussen de Verkoper en de Koper. Alleen een schriftelijke en tegensprekelijk tussen Partijen opgemaakte akte zal de definitieve oplevering van het verkochte goed bewijzen.

De Verkoper vraagt deze definitieve oplevering schriftelijk aan en verzoekt de Koper per ter post aangetekend schrijven om ertoe over te gaan binnen een termijn van vijftien (15) dagen na de datum van de verzending van die aanvraag.

De eventuele weigering van de Koper om tot de definitieve oplevering over te gaan, moet, samen met de redenen ervoor, per ter post aangetekende brief worden meegedeeld en naar de Verkoper worden verstuurd voordat de hiervoor bepaalde termijn van vijftien dagen is verstreken.

De eventuele weigering om de definitieve oplevering te aanvaarden moet, samen met de redenen ervoor, per ter post aangetekende brief worden gemeld en naar de Verkoper worden verstuurd binnen acht dagen na de datum van de definitieve oplevering.

Als de gemotiveerde weigering om tot de definitieve oplevering over te gaan of om die oplevering te aanvaarden aan de Verkoper is betekend, kan laatstgenoemde hetzij de redenen voor de weigering aanvaarden en nogmaals de oplevering aanvragen na de gevraagde herstelwerken te hebben uitgevoerd, hetzij in der minne of, bij ontstentenis, in rechte de aanstelling van een deskundige eisen die wordt belast met de vaststelling van de werkelijkheid of het niet-bestaan van de redenen voor de weigering van de oplevering en met de bepaling van de eventuele kostprijs van de herstelwerken.

Als de Koper het schriftelijk verzoek van de Verkoper om de oplevering binnen de hierboven vermelde termijn van vijftien dagen te verrichten, naast zich neerlegt, zal de Verkoper hem per deurwaardersexploot aanmanen en zal de Koper worden geacht de definitieve oplevering te aanvaarden als hij, binnen vijftien dagen volgend op deze aanmaning, niet verschijnt op de in dit exploot vastgestelde datum met het oog op de oplevering.

### 3.2 Termijnen

De begindatum van de werken en de leveringstermijn van de woning die de normale bewoonbaarheid van deze verzekeren, worden vermeld in iedere onderhandse verkoopovereenkomst.

In geval van een termijn in werkdagen, worden niet als werkdagen beschouwd: weekends, wettelijke feestdagen, jaarlijkse vakantie, inhaaldagen in de bouwsector, dagen waarbij de temperatuur onder de 0°C daalt, dagen waarop het meer dan 4 uur regent of dagen waarop de windsnelheid hoger is dan 16,60m/s (= 60,00km/h). Deze meteorologische rustdagen worden bepaald op basis van de gegevens die worden meegedeeld door het Koninklijk Meteorologisch Instituut van België (KMI).

### 3.3 Varia

De voor dit project gemaakte computerbeelden niet bindend zijn en zuiver ter indicatie gegeven worden.

