

# LASTENBOEK

---



Bouwheer: Defrabo bvba  
Markt 8  
8790 Waregem

Architect: Wielfaert Architecten bvba  
Nokerseweg 9  
8790 Waregem  
056/60.36.86

Verkoop: Immo Francis De Meester  
Holstraat 32  
8790 Waregem  
056/61.11.11

[waregem@demeester.be](mailto:waregem@demeester.be)

[www.demeester.be](http://www.demeester.be)

# 1 ALGEMEEN

## 1.1 Beschrijving van het gebouw

“Residentie “Beau Noir” is gelegen in Waregem en bestaat uit 2 handelsruimtes en 6 residentiële appartementen.

- Gelijkvloerse handelsruimtes
  - 1<sup>e</sup> verdieping 4 appartementen
  - 2<sup>e</sup> verdieping 2 appartementen
- 8 autostaanplaatsen
- 8 garages
- 6 bergingen

## 1.2 Veiligheid en Privacy

Ieder appartement beschikt over een videofooninstallatie met controlescherm. Het gebouw is geconcipieerd volgens de geldende voorschriften inzake brandveiligheid. De uitvoering van de bouwwerken gebeurt conform de wetten betreffende de veiligheid op tijdelijke en mobiele bouwplaatsen. Tevens zal er met een sleutelplan gewerkt worden waardoor bewoners slechts 1 sleutel dienen te gebruiken om alle deuren te openen.

## 1.3 Prijschommelingen van lonen en materialen tijdens de werken

De verkoopprijzen zijn vast en definitief en er zal geen verhoging toegepast worden voortvloeiend uit de schommelingen van lonen en materialen.

## 1.4 Materialen en architectuur

De moderne architectuur en de gebruikte kwaliteitsmaterialen accentueren het gebouw.

De thermische en akoestische isolatie van de constructie en de technische installaties in het gebouw voldoen aan de vigerende EPB reglementering en eisen anno 2022.

## 2 Ruwbouw

### 2.1.1 Afbraak en grondwerken

De grondwerken bevatten de uitgravingen - en aanvullingswerken volgens de afmetingen en aanduidingen op de architectuurplannen voor het uitvoeren van de funderingen en rioleringselementen.

### 2.1.2 Funderingen en rioleringen

- De funderingen worden uitgevoerd tot op vaste draagkrachtige grond op basis van de uitgevoerde grondsondering en stabiliteitsstudie opgemaakt door een gespecialiseerd studiebureau.
- Er zijn parkeerplaatsen, garages en bergingen voorzien.
- Over de volledige omtrek van het gebouw wordt onder de fundering een aarding lus geplaatst.
- De rioleringsbuizen zijn uitgevoerd in dikwandige PVC-buizen (Benor gekeurd) en dit voor alle afvoeren zoals aangeduid op het plan. De diameter van deze buizen wordt bepaald in functie van hun bestemming. De buizen worden aangesloten op de straatriolering. Afvoer regenwater van daken worden aangesloten op de waterpartij. (zie plan). Tevens is er een regenwaterput voorzien waarop dienstkranen worden aangesloten die te gebruiken zijn voor het onderhoud van de gemene delen van het gebouw.
- De nodige putten worden uitgevoerd zoals aangeduid op het plan van de architect.

### 2.1.3 Metselwerk

- De buitenmuren zijn samengesteld uit:
  - Een dragende binnenmuur-buitenmuur (prefab beton, of snelbouw, dikte volgt uit plan architect of stabiliteitsstudie opgemaakt door een gespecialiseerd bureau).
  - Spouwisolatie dikte 12 cm, onder voorbehoud definitieve studie energieprestatierichtlijn.
  - Luchtspouw van 3 cm als bijkomende thermische en akoestische isolatie.
  - Gevelmetselwerk.
- De binnenmuren worden gemetst met isolava of snelbouwsteen dikte volgens aanduidingen op het plan.

- De gladde prédallen of gewelven (gewapend of voorgespannen) zijn uitgevoerd in beton, te plaatsen volgens de instructies van de fabrikant. De vloeren worden uitgevoerd in gewapend beton met behulp van welfsels (gewapend of voorgespannen) of breedvloerplaten.
- Waar nodig (scheidingsmuur met buur) is er voldoende akoestische muurisolatie voorzien.
- De nodige verluchtingen worden voorzien, volgend uit de studie betreffende de energieprestatierichtlijn. De appartementen zijn energiezuinig.

#### 2.1.4 Dakwerken

- Platte daken / Dakopbouw
- Dakconstructie wordt uitgevoerd met prédallen of gewelven (gewapend of voorgespannen), daarop een hellingsbeton + dampscherm. Alle nodige belastingen worden in acht genomen opdat de dakconstructie voldoende bestand zou zijn tegen alle normale belasting van wind, sneeuw en dergelijke
- Platte daken / Thermische isolatie
- De isolatie wordt gegarandeerd door 16 cm PUR, onder voorbehoud definitieve studie EPB.
- Platte daken / dakbedekking
- De Dakbedekking wordt uitgevoerd in roofing of EPDM.
- Dakranden en kroonlijsten  
Dakranden in aluminium te voorzien.
- Dakwaterafvoer  
Er zullen geen afleiders zichtbaar zijn op de gevel. De afleiders worden weggewerkt in de kokers.
- Het dak van de garages wordt voorzien van een groendak

#### 2.1.5 Buitenschrijnwerk – Gevelsluiting

- Het buitenschrijnwerk is uitgevoerd in aluminium
- Alle ramen worden uitgevoerd met dubbel isolerende beglazing (K-waarde 1,1 W/m<sup>2</sup>K).
- Er zijn geen binnenkassamenten uitgevoerd (cfr. Alle ramen en deuren worden uitgepleisterd). Er worden nergens rolluiken of zonneweringen voorzien.
- De naden tussen het buitenschrijnwerk en de façadestenen worden opgespoten met een elastisch voegwerk.
- De garages worden voorzien van een sectionale poort. Optioneel kan gekozen worden voor een poortmotor.

## 2.2 Binnenafwerking

### 2.2.1 Binnenpleisterwerken

- Alle muren worden machinaal gepleisterd
- De plafonds worden voorzien in spuitplamuur of dikpleister.
- schilderwerken in de privatieve delen zijn ten laste van de klant.
- Alle raamopeningen worden uitgepleisterd links, boven en rechts (cfr. Er worden geen binnenkassamenten voorzien).
- De garages worden niet gepleisterd.

### 2.2.2 Dek- en Bedrijfsvloeren

De vloeropbouw wordt aangepast in functie van de noodzaak thermische isolatie.

### 2.2.3 Binnenvloerafwerkingen

#### *Gemeenschappelijk*

De vloer in de gemeenschappelijke delen is uitgevoerd in keramische tegels, met ingewerkt vloermatkader t.h.v. de inkomdeuren. De inkomhallen worden geschilderd en decoratief ingericht. De videofonie wordt geïntegreerd in de brievenbussen. De brievenbussen zijn conform de wettelijke afmetingen van de post.

#### *Privatief*

- In alle droge ruimtes is een parketvloer voorzien Hw 60 EUR/m<sup>2</sup> (excl BTW), afgewerkt met bijhorende plinten.  
In de natte delen,( badkamer en keuken, berging en toilet) is er een keramische tegel voorzien Hw 35 EUR/m<sup>2</sup>(excl. BTW), afgewerkt met bijhorende keramische plinten.  
In een klassiek legpatroon (vierkant/recht) 60x60 wit of grijs gevoegd; dus zonder bepaalde motieven of andere specifieke legvormen.
- De vloertegels worden steeds verlijmd op de chape.
- De garages worden voorzien van een gepolierde betonvloer.

## 2.2.4 Binnendeuren en –ramen

### *Gemeenschappelijk*

De inkomdeuren van de appartementen zijn brandvertragende deuren (Rf 30'), van het type schilderdeuren met multiplex kassement en MDF omlijsting.

### *Privatief*

Alle binnendeuren zijn tubespaan schilderdeuren, voorzien van het nodige hang- en sluitwerk, inox-deurkruk en gewoon sleutelslot met inox sleutel-rozas. Alle deuren worden afgewerkt met een multiplex kassement en MDF omlijsting.

## 2.2.5 Binnentrappen en leuning

### *Gemeenschappelijk*

In de gemeenschappelijke trappenhal zullen de trappen en overlopen betegeld worden. De trapleuning worden uitgevoerd in aluminium of staal. Er worden brandblusapparaten/brandhaspels geplaatst conform de brandweervoorschriften.

De brandhaspels worden waar mogelijk omkast.

## 2.2.6 Liften

Alle liften zijn voorzien voor 6 personen en uiteraard makkelijk toegankelijk voor rolstoelpatiënten.

De liftvloer wordt voorzien in dezelfde tegels als in de gemeenschappelijke delen.

## 2.2.7 Vast binnen meubilair

De handelswaarde voor de keuken bedraagt 12.500 EUR uitgezonderd voor de penthouse appartementen bedraagt de HW 15.000 EUR  
Het leveren en plaatsen van keukenmeubilair met standaard elektrische apparaten is voorzien met volgende karakteristieken:

- Spoelbak: RVS1.5 met geribbeld afdruiplak
  - Kraanwerk: éénhendel mengkraan, verchromd.
  - Dampkap: telescopische dampkap 60 cm
  - Oven: combi oven
  - Frigo: integreerbare koeler 154l/88cm
  - Kookplaat: vitrokeramische kookplaat 60 cm
  - Vaatwasmachine
- Er wordt geen gasleiding voorzien naar de keuken; een elektrische voeding voor het fornuis is wel voorzien.

## 2.2.8 Tablet- en wandbekleding

- Per badkamer worden wandtegels geplaatst t.h.v. bad en/of douche (10 m<sup>2</sup>); de voorziene handelswaarde is 35,00 EUR/m<sup>2</sup> (excl. BTW).

## 2.3 Technieken – Sanitair en Verwarming

### *Sanitair*

- De sanitaire installatie wordt berekend en uitgevoerd conform de Belgische norm.
- De toevoerleidingen zijn uitgevoerd in kunststof VPE-alu volgens systeem met hoofdleidingen (klassiek), incl. aansluiting op teller, servieskranen (behalve op uitgietsbakken), afsluitkranen en terugslagkleppen.
- De afvoerleidingen zijn uitgevoerd PE. ( Geberit of gelijkwaardig )

- De handelswaarde voor het sanitair bedraagt :  
2 slaapkamer appartementen : 4.500 EUR excl. btw



- Bovenstaande foto's zijn indicatief, de inrichting en uitrusting van elke badkamer varieert in functie van het type appartement, deze kan door de klant uiteraard in overleg vrij gewijzigd worden.

## **Verwarming**

- De verwarming en warmwaterproductie gebeurt via een lucht-water warmtepomp in combinatie met vloerverwarming.
- Een erkende keuring van de installatie is inbegrepen.
- Een elektrische sierradiator, type handdoekdroger, wordt voorzien in de badkamer.
- De vermogens zijn berekend bij een buitentemperatuur van – 10 °C volgens volgende waarden:
  - Eetplaats / zitplaats en keuken: 21 °C
  - Inkom en slaapkamers: 18 °C
  - Badkamer: 24 °
- Een afzonderlijke warmtestudie wordt opgemaakt.
- De temperatuurregeling gebeurt via een digitale klokthermostaat geplaatst in de leefruimte.



## **Brandpreventie**

Brandpreventie, brandsignalisatie en noodverlichting zijn voorzien volgens de van kracht zijnde normen.

## **Ventilatie**

Qua ventilatie wordt er gekozen voor een D-systeem.

De toevoer en afvoer gebeurt via een ventilator + zelfmodulerende toe- en afvoermonden. Elk appartement heeft zijn eigen ventilatie-unit.

De ventilator wordt bediend via een vierstandenschakelaar.

## **2.4 Technieken – Elektriciteit**

- De uitvoering gebeurt met decoratieve afdekplaten (kleur grijs of wit).
- De inrichting voldoet aan het technisch reglement en wordt gekeurd door een erkend keuringsorganisme.
- De verdeelkast is voorzien van automatische zekeringen.
- Een aansluitkabel voor TV-distributie, telefoon en elektriciteit is voorzien zowel in living als in grote slaapkamer.
- De aansluitkosten en tellerkast zelf zijn niet inbegrepen en ten laste van de koper.
- De installatie bevat geen armaturen en lampen.
- In bijlage vindt u een tabel met de elektrische voorzieningen die inbegrepen zijn en voldoen aan het AREI.
- Ieder appartement zal beschikken over een individuele PV-installatie.

## **Gemeenschappelijk**

De inkomhal en de trappenhal van de appartementen zijn voorzien van decoratieve verlichtingsarmaturen.

De verlichting in de inkomhal wordt bediend met automatische detectoren. In de trappenhal wordt er gebruikgemaakt van drukknoppen met tijds klok.

## *Privatief*

- Hal appartement
  - 2 lichtpunten , 3 bedieningen
  - 2 stopcontacten
- Badkamer
  - 1 lichtpunt, 1 bediening
  - 2 stopcontacten
  - 1 voeding lavabomeubel
- WC
  - 1 lichtpunt, 1 bediening
- Berging / CV
  - 1 lichtpunt, 1 bediening
  - 1 stopcontact wasmachine
  - 1 stopcontact droogkast
  - 1 stopcontact warmtepomp
  - 2 stopcontacten
- Woonkamer
  - 2 lichtpunten, 2 bedieningen
  - 1 thermostaat
  - 11 stopcontacten
  - 1 aansluiting telefoon
  - 1 aansluiting TV
  - 1 aansluiting UTP
  - 1 aansluiting videofonie
  - 1 buitenlicht terras, 1 bediening

- Keuken
  - 1 lichtpunt, 1 bediening
  - 1 lichtpunt, 1 bediening onder hangkasten
  - 4 stopcontacten werkblad
  - 1 stopcontact oven
  - 1 stopcontact koelkast
  - 1 stopcontact dampkap
  - 1 stopcontact vaatwas
  - 1 voeding kookplaat
  - 1 stopcontact
  
- Grote slaapkamer(s)
  - 1 lichtpunt, 2 bedieningen
  - 1 aansluiting UTP
  - 5 stopcontacten
  
- Kleine slaapkamer
  - 1 lichtpunt, 2 bedieningen
  - 4 stopcontacten
  - 1 aansluiting UTP
  -

## 2.5 Schilderwerken

### *Gemene delen*

- Wanden en plafonds gemene delen
- Deuren naar privatieve gedeeltes: 1-zijdig + omlijsting kant gemene delen
- Frontpanelen lift + deuren lift
- Volgens NCS-kleuren (Natural Color System)
- Decoratieve kleur (tenzij anders vermeld): nader te bepalen door de bouwheer
- Accent kleur (indien vermeld): nader te bepalen door de bouwheer

## **2.6 Buitenaanleg**

### ***Buitenverhardingen***

De parkingzone wordt uitgevoerd in waterdoorlatende verharding.

## **3 Opmerkingen**

### **3.1 Plannen**

De plannen van het gebouw die aan de kopers worden overhandigd zijn opgemaakt te goeder trouw door de architect.

Indien minieme 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 er partijen rechtvaardigen.

Maatwijzigingen aan de plannen zijn steeds mogelijk ten gevolge van stabiliteit- of technische redenen.

### **3.2 Lastenboek en plannen**

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

Waar er handelswaarden zijn vermeld dienen deze gekocht te worden bij leveranciers opgegeven door Defrabo bvba

### **3.3 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 voor wijzigingen aan te brengen in de keuze van de materialen voor zover deze wijzigingen geen nadeel berokkenen aan de in het lastenboek voorziene kwaliteit.

### **3.4 Erelonen van de architect**

De erelonen van de architect zijn inbegrepen in de verkoopprijs.

Deze erelonen behelzen de verplichtingen die normalerwijze eigen zijn aan een architect met uitzondering van degenen die betrekking hebben op alle versieringswerken of degenen die voortvloeien uit een wijziging van de oorspronkelijke plannen, die eventueel zou aangevraagd zijn door de koper.

### **3.5 Werken in meer of min – wijzigingen gevraagd door de koper**

Alle werken voorzien in de aan de kopers overhandigde beschrijving en die op schriftelijk bevel van de kopers, en na aanvaarding door de verkoper, niet werden uitgevoerd zullen op het krediet van hun rekening komen, voor de waarde van de aan de verkoper gerekende kostprijs.

Daarentegen zullen alle supplementaire werken die, eveneens op schriftelijk bevel van de kopers, worden uitgevoerd op het debet van hun rekening komen.

Indien de kopers wijzigingen verlangen aan de oorspronkelijke plannen van de privatieve delen, ofwel andere materialen wensen dan deze beschreven in de hen overhandigde omschrijving, dan zullen zij deze veranderingen bijtijds aan de verkoper dienen aan te vragen, opdat het vastgestelde tijd- en werkschema niet zou worden verstoord. Indien de verkoper oordeelt dat hij de gewenste wijzigingen kan aanbrengen, zal hij aan de kopers een prijsvoorstel voorleggen gebaseerd op de handelswaarde.

Alvorens een aanvang wordt gemaakt met de gewenste wijzigingen, zal dit document, voor akkoord, door de partijen ondertekend dienen te worden.

De kostprijs voor de bevolen supplementaire werken zal met vijftien ten honderd verhoogd worden voor toezichts- en administratiekosten en dit met een minimum van 125 EUR.

Vanzelfsprekend zal de opleveringsdatum verlengd worden met de tijd nodig voor de uitvoering van de supplementaire werken.

### **3.6 Tellers – Taksen**

Het huren van tellers (elektriciteit – gas – water – enz...) wordt afzonderlijk aan de kopers aangerekend.

Dit geldt ook voor de aansluitingskosten en de eventueel bijkomende kosten voor de nutsvoorzieningen uitgevoerd door de nutsmaatschappijen en de aannemers. Provisioneel begroot op 3.500 EUR (excl. btw). Om praktische redenen zal de energieleverancier door de aannemer worden vastgelegd, dit voor het eerste jaar na opening van de meters.

### 3.7 Werken uitgevoerd door derden

Het is de koper niet toegelaten werken, van om het even welke aard vóór de voorlopige oplevering van zowel het privaat als van de algemene delen door derden te laten uitvoeren.

### 3.8 Opkuis

De lokalen zullen opgeleverd worden na een eerste opkuis. Het grondig opkuisen der ruiten, vloeren en sanitaire toestellen is ten laste van de kopers.

### 3.9 Zetting van het gebouw

De krimp- en zettingsbarsten veroorzaakt door de normale zetting van het gebouw is enerzijds geen reden tot uitstellen van betaling en anderzijds ressorteert dit niet onder de verantwoordelijkheid van de promotor, architect of aannemer. Het gaat hier immers om verschijnselen inherent aan de natuur van ieder gebouw. Het wordt aangeraden het privaat slechts definitief op te schilderen na een periode van +/- 3 jaar na de pleisterwerken (cfr. Advies WTCB)

### 3.10 Meubilering

De meubilering is niet voorzien en werd enkel ten titel van inlichting en schikking op het plan getekend.

Alle opgegeven handelswaarden in dit lastenboek zijn exclusief BTW.

Ondertekend te ..... op ...../...../.....

De koper(s)

Gelezen en goedgekeurd,



**Vragen & info**

Holstraat 32  
8790 Waregem

056 61 11 11  
[www.demeester.be](http://www.demeester.be)

