



## LASTENBOEK PROJECT VRASENENSTRAAT 1 - BEVEREN



---

## INHOUD

• Beschrijving project.....	4 & 5
• Aansprakelijkheid.....	6
• Grond- en inrichtingswerken.....	6
• Metsel- en betonwerken.....	7
• Dakwerken.....	8
• Buitenschrijnwerk en beglazing.....	8
• Pleisterwerken.....	9
• Vloer- en tegelafwerking.....	9 & 10
• Binnenschrijnwerk.....	11
• Keuken.....	11 & 12
• Elektriciteit.....	12 & 12
• Sanitair.....	13 & 14
• Verwarming.....	15
• Ventilatie en E-peil.....	15
• Opmerkingen.....	15 & 16 & 17
• Leveranciersinformatie.....	18

---

## PROJECT ONTWIKKELAAR

Immotop Moerbeke BV

BE 0888 214 350

Terweststraat 24 - 9180 Moerbeke-Waas

GSM: 0474 52 94 94

E-mail: [info@immotop-moerbeke.be](mailto:info@immotop-moerbeke.be)

[www.immotop-moerbeke.be](http://www.immotop-moerbeke.be)



- Architect: WE Architects  
Kronenhoekstraat 5 - 9170 Sint-Gillis-Waas  
[info@we-architects.be](mailto:info@we-architects.be)
- Ingenieursbureau: Bureau Van Ransbeeck  
Achiel Cleynhenslaan 148  
3140 Keerbergen
- EPB & Veiligheid: Nitra  
Dieptestraat 2/bus23a - 9160 Lokeren  
[support@nitra.be](mailto:support@nitra.be)

# BESCHRIJVING PROJECT

Dit nieuwe project betreft 4 ruime appartementen op een topligging in Beveren-Waas, vlakbij de Grote Markt.

Elk appartement beschikt over een ruime woonkamer met open keuken, twee ruime slaapkamers, badkamer, extra berging/wasplaats en twee ruime terrassen. Bijhorend heeft elk appartement een eigen garage en aparte fietsenberging.

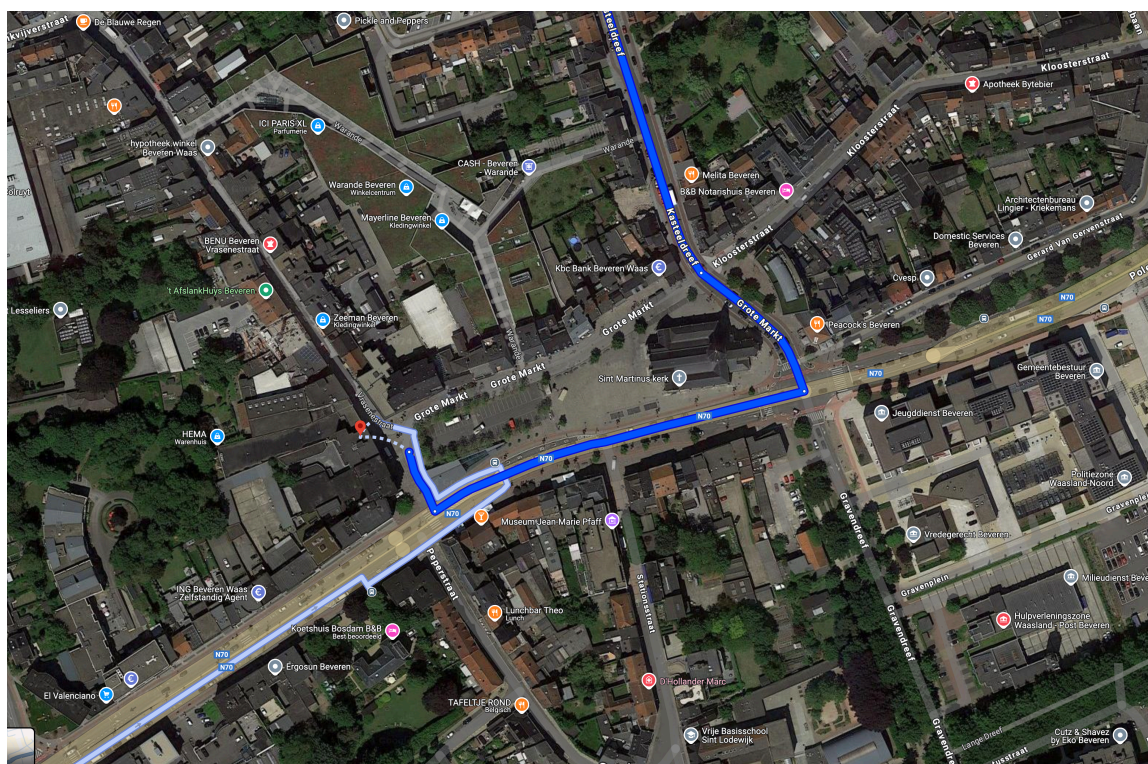
De appartementen worden gebouwd volgens de hoogste kwaliteitsnormen, met aandacht voor energiezuinigheid, veiligheid en duurzaamheid. Ze worden bovendien instapklaar en volledig afgewerkt naar uw smaak en wensen.



## Korte omschrijving

- Top locatie in Beveren
- Kwalitatieve en duurzame materiaalkeuze
- Ruime leefruimtes met open keuken
- 2 ruime terrassen met zicht op de Grote Markt
- Bijhorende privé-garage en eigen fietsenberging
- 2 ruime slaapkamers
- Inrichting van het appartement naar eigen keuze en smaak
- Ruime budgetten voor afwerking
- EPC - < E20

## LOCATIE



---

## AANSPRAKELIJKHEID

De koper heeft van de aannemer een tienjarige garantie op de ruwbouw ingaande vanaf de voorlopige oplevering, volgens artikel 1792 van het burgerlijk wetboek.

## GROND- EN INRICHTINGSWERKEN

- Inrichtingswerken:** Het oprichten van een bouwkeet en het aanvoeren van de nodige materialen en verdere werf-inrichting worden voorzien door de bouwheer. Het binnenbrengen van de nutsvoorzieningen en de teller en meterkasten zijn ten laste van de koper. Er wordt voor deze aansluitingen een forfaitair bedrag bepaald van 5000 euro + BTW (afrekening bij akte). De contracten regelt de koper rechtstreeks met de nutsmaatschappijen.
- Funderingswerken:** De aannemer zorgt voor het bouwrijp maken van het terrein. De uitgravingen worden uitgevoerd volgens de aanduidingen op de plannen en naargelang het advies van de ingenieur en architect. De aard van de fundering is in functie van de bodemgesteldheid die wordt weergegeven door een grondproef. De gesteldheid van de bodem en aard van de fundering kunnen de prijs van de woning niet beïnvloeden.
- Rioleringswerken en voorzieningen:**
  - Rioleringswerken: Deze leidingen zijn Benor-gekeurde buizen en worden geplaatst volgens de aanduidingen op het rioleringsplan met gescheiden stelsel. Ze worden in helling geplaatst naar de voorziene putten. Deze buizen hebben een diameter van minimum 110mm volgens aanduiding op de plannen. Aansluiting op het openbare rioleringsnet is volgens kostprijs en regelgeving van de lokale overheid.
  - Voorzieningen: De nodige invoerbuisen worden geplaatst om later de leidingen van water, elektriciteit, telefoon, tv-distributie te kunnen binnenbrengen. Deze PVC buizen hebben een diameter van 110mm en worden verder buiten het gebouw gelegd op aanwijzing van de plaatselijke maatschappijen.
  - Septische put: Een septische put wordt geplaatst volgens de voorschriften van de bouwvergunning en bouwplan. De put wordt afgesloten met een deksel.
  - Regenwaterput: De regenwaterput wordt geplaatst volgens de aanduiding op de plannen. De put wordt afgesloten met een deksel, er is recuperatie voorzien van regenwater.
  - Sifonputten: Worden geplaatst op het einde van de hemelwater riolering. Deze put heeft een diameter van 300mm en aangepaste aansluitingsopeningen. Hij wordt afgesloten met een PVC-kap of volgens aanduidingen op de plannen.
  - Inspectieputten: Zoals aangegeven op de rioleringsplannen. Deze putten hebben een diameter van 300mm en aangepaste aansluitingsopeningen. Hij wordt afgesloten met een PVC-kap. Van hieruit wordt de riolering aangesloten op de voorziene aftakking van het rioleringsstelsel van de gemeente.

---

# METSEL- EN BETONWERKEN

## 1. Buitenmuren:

- Binnenspouwblad in snelbouwsteen afgewisseld met beton kolommen en balken waar nodig.
- Spouwmuurisolatie met een dikte van 14cm.
- Gevelsteen: Traditioneel gevelmetselwerk
- Tussen de ontdubbelde muren wordt een minerale geluids- en thermische isolatie voorzien, o.a. in functie van de akoestische norm en EPB-regelgeving. Er wordt een minimum van 5cm voorzien.

## 2. Binnenmuren:

Tussen de wooneenheden: Opgetrokken in functie van de akoestische norm waarmee rekening dient gehouden te worden:

- Onder- en bovenaan de muren worden akoestische strips voorzien zodat de geluidsgolven in de woning zich niet kunnen voortplanten naar de bovenliggende woningen via muren en/of vloerplaten.

De dragende en niet dragende muren worden eveneens opgetrokken in snelbouwsteen.

Alle muren worden na plaatsing van de technieken schildersklaar (bepleister) afgewerkt.

## 3. Tussenvloeren:

Opbouw:

- Vloerafwerking (tegelvloer).
- Afwerkchape in combinatie met vloerverwarming.
- Akoestische mat.
- Isolerende chape.
- Draagvloer in breedvloerplaten (predallen)
- Plafondafwerking (schildersklaar).

---

## DAKWERKEN

1. **Platte daken:** Op de betonnen droogvloer wordt een helling voorzien in schuimbeton. Hierop wordt een damp scherm geplaatst met daarna dichting in roofing. Dakrand afgewerkt in aluminium.
2. **Dakisolatie:** De isolatie op de platte daken zal uitgevoerd worden met harde isolatieplaten met een dikte van 16cm.

## BUITENSCHRIJNWERK EN BEGLAZING

1. **Buitenschrijnwerk:** De ramen en buitendeuren zijn in aluminium (merk Deceuninck) (kleur wordt bepaald door bouwheer en architect.) Draairichting en klikstand volgens plannen. Het raam dat uitgeeft op het terras is een schuifraam.
2. **Hang- en sluitwerk:** Alle hang- en sluitwerk is tegen corrosie beschermd. De scharnieren en sluitpunten worden gecontroleerd op hun functie en zodanig geregeld dat alles feilloos functioneert.
3. **Beglazing:** Voor ramen en deuren met een glaspaneel wordt een isolerende dubbele beglazing voorzien met een K-Waarde 1,0.

## PLEISTERWERKEN

De binnenmuren van het hoofdgebouw worden van twee lagen bepleistering voorzien ofwel gelijkwaardige bepleistering volgens één laag systeem 'Knauf'. Waar wandtegels zijn voorzien wordt één laag ruwe bepleistering voorzien om een betere hechting te waarborgen. De bepleistering wordt toegepast op alle muren en plafonds. Aan alle hoeken is een hoekprofiel in gerekt metaalgaas (verzinkt) in de bezetting voorzien. De plafonds worden voorzien van twee lagen pleisterwerk of spuitplamuur.



---

## VLOER- EN TEGELAFWERKING

Op de draagvloer is een uitvullende isolerende chape van 12 cm voorzien, afgestemd op de heersende EPB-regelgeving, waarmee alle leidingen worden weggewerkt.

Er wordt een akoestische isolatielaag aangebracht, zijnde een zachte en lichtverende laag uit geëxtrudeerd kunststofschuim van polyethyleen.

De vloerafwerking bestaat uit een uitvulchape met de daarop gekleefde vloertegels.

Vloeren zijn voorzien in de hele woning, met uitzondering van de slaapkamers, hier wordt parket voorzien.

Budgetten zijn per m<sup>2</sup> of lopende meter.

De materialen worden worden geleverd vanuit een vast gekozen leverancier.

Een overzicht kan men terugvinden in het hoofdstuk "Leveranciers".

1. **Vloertegels:** In de hele woning, met uitzondering van de slaapkamers en nachthal, zijn keramische vloertegels voorzien met een maximale afmeting van 60/60 gerectificeerd inclusief kleurvoeg. In deze ruimtes zijn bijhorende plinten voorzien. Indien gewenst kan gekozen worden voor een tegel groter dan 60/60 met een extra plaatsingskost.

Tegels max. 60 / 60 ( m <sup>2</sup> )	€ 50 + BTW =	€ 60,50
Plinten (per lopende meter)	€ 10 + BTW =	€ 12,10

2. **Parket:** In de slaapkamers wordt fineerparket (gelijmd) voorzien, geschikt voor vloerverwarming. In deze ruimtes zijn bijhorende plinten voorzien.

Parket ( m <sup>2</sup> )	€ 50 + BTW =	€ 60,50
Schildersplint voorzien		

3. **Muurtegels:** In de badkamer wordt een muurtegel voorzien met een maximale afmeting van 60/60, gerectificeerd inclusief kleurvoeg. De plaatsing is voorzien tot plafondhoogte voor heel de badkamer.

Tegels max. 60 / 60 ( m <sup>2</sup> )	€ 50 + BTW =	€ 60,50
---	--------------	---------

4. **Venstertabletten:** Venstertabletten worden voorzien in natuursteen.
5. **Terras:** Voor de terrassen zijn keramische terrastegels voorzien.

---

## BINNENSCHRIJNWERK

De binnendeuren zijn deuren met honingraatvulling van het stompe type -40 mm dik- bekleed met een hardbord.

Deuren zijn naar eigen keuze, te kiezen bij een vaste leverancier.

De deurbladen zijn voorzien van krukken en schildplaten in aluminium.

De deuren hebben een insteekslot.

Deuren (prijs per stuk geplaatst) :	€ 500	+ BTW =	€ 605
-------------------------------------	-------	---------	-------

## KEUKEN

De keuken is volledig naar eigen smaak samen te bestellen bij de opgegeven leveranciers.

Het vooropgestelde budget biedt een luxueuze keuken, uitgerust met alle nodige toestellen voor een maximaal comfort.

Wenst u uw keuken nog uit te breiden met andere mogelijke extra's, kan dit uiteraard tegen een meeprijs.

Dit gebeurt steeds in overleg met de leverancier die u een persoonlijke offerte zal bezorgen.

Keuken (prijs incl. plaatsing) :	€ 20.000	+ BTW =	€ 24.200
----------------------------------	----------	---------	----------

De afmetingen op de plannen zijn informatief en niet strikt-bindend; de opstelling van de keuken is ook afhankelijk van technische leidingen, aan- en afvoeren.

Binnen het budget kan de klant zelf het volledige concept en de configuratie van de keuken bepalen.

Dit wordt besproken in samenspraak met de bouwheer en één van de vaste leveranciers.

**- Toonzaal: zie hoofdstuk leveranciers**

---

## ELEKTRICITEIT

De ganse elektrische installatie wordt uitgevoerd conform de voorschriften van het AREI en zal gekeurd worden door een onafhankelijk keuringsorganisme.

De plaats van de lichtpunten + stopcontacten wordt bepaald door de koper in samenspraak met de elektriciens.

Voor de elektrische installatie is er een budget voorzien van €7000 excl. BTW.

Een voorbeeld van de lichtpunten/stopcontacten/data die hier inbegrepen zijn worden bezorgd aan de hand van een offerte, opgemaakt door de elektriciens.

Bijkomende gewenste elektrische voorzieningen zullen uitgevoerd worden tegen een meerprijs volgens de vooropgestelde offerte.

Elke appartement beschikt over 6 zonnepanelen.

## SANITAIR

De individuele waterteller wordt op last en verzoek van de koper, door de lokale maatschappij geplaatst, samen met de aansluiting van het private net op het openbaar net en dit in overeenstemming met de geldende reglementering.

De waterleidingen worden voorzien in Alpex buizen in mantelbuis voor elk individueel aansluitpunt. De leidingen worden aangebracht voor de pleisterwerken en ingebouwd geplaatst in de egalisatie laag en in de muur. Afvoerbuizen worden geplaatst in PVC met een geschikte diameter afhankelijk van een ruim gerekend afvoercapaciteit. Alle leidingen worden gekeurd afgeleverd voor de aansluiting op het rioleringsnet plaats vind.

### 1. Aansluitingspunten:

Toilet 1x	Toilet + lavabo
Keuken	Uitvoering volgens keukenplannen
Badkamer	Uitvoering volgens badkamerplannen

Extra aansluitpunten kunnen voor zien worden op aanvraag. Deze vallen buiten het berekende budget.

---

## 2. Toestellen:

Het sanitair is volledig naar eigen smaak samen te bestellen bij de opgegeven leveranciers.

Het vooropgestelde budget biedt een luxueuze badkamer, uitgerust met alle nodige toestellen voor een maximaal comfort.

Wenst u uw badkamer nog uit te breiden met andere mogelijke extra's, kan dit uiteraard tegen een meeprijs. Dit gebeurt steeds in overleg met de leverancier die u een persoonlijke offerte zal bezorgen.

Totaal budget sanitaire toestellen:	€ 8.000	+ BTW =	€ 9.680
-------------------------------------	---------	---------	---------

3. **Sanitair warm water:** Het sanitair warm water wordt opgewekt door een warmtepomp (Geothermisch/ dieptebooringen).

De inhoud van deze boiler is perfect afgestemd op het aantal sanitaire apparaten zoals voorzien.

## VERWARMING

De volledige woning is voorzien van vloerverwarming.

Verwarming dmv geothermische warmtepomp.

Volgende temperatuur wordt gegarandeerd bij een temperatuur van -10°C:

- Living 22°
- Keuken 22°C
- Hal 18°C
- Slaapkamers 18°C
- Badkamer 22°C

## VENTILATIE EN E-PEIL

De ventilatie van de woning gebeurt door middel van een systeem type D of zoals aangeduid door EPB verslaggever, dit om te kunnen voldoen aan het wettelijk vereiste E-peil.

***Het E-peil dat zal worden gehaald is minder dan E20 waardoor het energie-verbruik van de woning tot een minimum zal worden herleid!***

***De plaatsing van de zonnepanelen bevordert de uiteindelijke EPC score.***

Elk appartement beschikt over 6 zonnepanelen.

---

## OPMERKINGEN

1. **Plannen:** De plannen van het gebouw die aan de kopers worden overhandigd, zijn opgemaakt te goeder trouw door de architect. Indien afwijkingen zich voordoen, zowel in meer als in min, zullen deze beschouwd worden als aanvaardbare verschillen die in geen geval de eis tot welk danige schadevergoeding door één der partijen rechtvaardigen. Als de materialen of plannen in zulke mate wijzigen dat er een beduidend nadeel voor de koper ontstaat, zal dit verrekend worden in het voordeel van de koper.
2. **Lastenboek en plannen:** De verkoper behoudt zich het recht voor detaillaanduidingen van het lastenboek, alsook de plannen te wijzigen, indien deze nodig geacht worden door de architect of de verkoper, of voorgesteld worden door de bevoegde overheden of nutsbedrijven. De verkoper behoudt zich het recht voor detaillaanduidingen van het lastenboek, alsook de plannen te wijzigen, steeds in overleg met de koper.
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, en dit steeds in overleg en samenspraak met de koper.

Dergelijke wijzigingen kunnen zich trouwens in principe slechts voordoen om welbepaalde economische en commerciële redenen: nl. verdwijning van de markt voor de voorziene materialen, leveringstermijnen onverenigbaar met de normale gang der werken, enz...

#### 4. **Inbegrepen kosten:**

Volgende kosten zijn inbegrepen in uw totaalprijs:

- De erelonen van de architect
- De betonstudies
- De coördinatie- en veiligheidscoördinatiekosten
- EPB opvolging en -verslaggeving

---

5. **Werken uitgevoerd door derden:** Het is de koper vóór de toekenning van de voorlopige oplevering niet toegelaten werken, van om het even welke aard door derden te laten uitvoeren, uitgezonderd met schriftelijke toelating van de promotor. Ingeval de koper hiertoe van de verkoper de toelating krijgt, dient hij deze werken in overleg met de verkoper en diens planning in te schakelen waarbij tijdens de uitvoering alle regels m.b.t. veiligheid, verzekering, verwijderen van alle bouwafval, enz... in acht dienen genomen te worden. Bij gebrek hieraan heeft de verkoper het recht onmiddellijk alle maatregelen hiertoe te nemen op kosten van de koper. Het is de koper niet toegelaten de werf te betreden zonder begeleiding van de verkoper. Alle opgelegde veiligheidsmaatregelen dienen tijdens het bezoek gerespecteerd te worden.

6. **Opkuis:** De woning zal opgeleverd worden na een eerste opkuis, alle bouwafval zal door de aannemers verwijderd worden. Het grondig opkuisen van de ruiten, vloeren en sanitaire toestellen is ten laste van de kopers.

7. **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 verkoper, architect of aannemer. Het gaat hier immers om verschijnselen inherent aan de natuur van het gebouw.

Schade voortkomend door vroegtijdige schilderwerken zijn ten laste van de koper en kunnen niet verhaald worden op de promotor, architect of aannemer.

#### 8. **Betalingswijze:**

- Voorschot 5% op de grond bij aankoop (de rest te betalen bij afronding van de akte)
- Overige grondwaarde te betalen bij het tekenen van de akte
- Betaling gebouw in schijven na afronden van bepaalde werken in constructie:
  - **Schijf 1:** 20% bij einde funderingswerken;
  - **Schijf 2:** 15% bij einde metselwerken eerste verdieping;
  - **Schijf 3:** 15% bij einde metselwerken tweede verdieping;
  - **Schijf 4:** 10% bij einde dakwerken;
  - **Schijf 5:** 10% bij einde bezetwerken;
  - **Schijf 6:** 10% bij einde chapewerken;
  - **Schijf 7:** 5% bij einde sanitairwerken;
  - **Schijf 8:** 5% bij einde plaatsing keuken;
  - **Schijf 9:** 5% bij einde plaatsing deuren;
  - **Schijf 10:** 5% bij voorlopige oplevering.

---

## LEVERANCIERSINFORMATIE

- Keuken: **Keukenstudio Van Vliet of DEMO keukens**

**Keukenstudio Van Vliet** - Nieuwendijk 89 - 4571LH Axel [www.keukenstudiovanvliet.nl](http://www.keukenstudiovanvliet.nl)

**Demo Keukens** - Potterstraat 167 bus 5 - 9170 Sint-Pauwels [www.demokeukens.be](http://www.demokeukens.be)

- Vloeren: **Steylaerts** - Hoogkamerstraat 308 - 9140 Temse [www.steylaerts.be](http://www.steylaerts.be)

- Ramen & deuren: **De Clerck - Ramen en deuren** - Mosselbank 62A - 9120 Beveren [www.de-clerck.be](http://www.de-clerck.be)

- Sanitair: **Vepa** - Wachtebekestraat 115 - 9060 Zelzate [www.vepasanitair.be](http://www.vepasanitair.be)

Gelezen en goedgekeurd op ..... te .....

VERKOPER

KOPER(S)

.....

.....