



# MAEDES

PROJECTONTWIKKELING

## Project Orroir



# LASTENBOEK

## VERKOOPSLASTENBOEK BOUWEN VAN 10 WONINGEN MET GARAGE

MAEDES BV  
Breulstraat 105  
8890 Moorslede  
BE 0717-596-397  
Tel : 0475 25 80 51 // Jocelyne Deprez  
Tel : 0498 91 61 33 // Maeyaert Pieter-Jan  
[info@maedes.be](mailto:info@maedes.be)

ARCHITECT MICHEL MEYRANT  
Chaussée de la Libération 12  
7750 ORROIR – MONT-DE-L'ENCLUS  
Tel. +32 69/45 41 63 Fax. +32 69/54 55 40  
[mmeyrant@hotmail.com](mailto:mmeyrant@hotmail.com)

VERHELST WIM BOUWCOÖRDINATIE  
Moerdijkstraat 5  
8710 SINT-BAAFS-VOKVE  
Tel. +32 474 24 76 70  
[info@verhelstbouwcoördinatie.be](mailto:info@verhelstbouwcoördinatie.be)

### ALGEMEEN

Het project omvat 10 ruime nieuwbouwwoningen met garage. Deze zijn gelegen in de Chaussée de la Libération – Rue du Profondrieux // 7750 Orroir – Mont-De-L'Enclus.

De woningen worden opgericht en afgewerkt met duurzame kwaliteitsmaterialen vastgelegd door Maedes BV. De afwerking is eventueel na overleg aanpasbaar aan de wensen van de kopers bij de leveranciers, aangeduid door Maedes BV.

De erelonen van zowel architect, ingenieur, veiligheidscoördinator en EPB-verslaggever zijn inbegrepen.

Met dit beschrijvend lastenboek wordt een volledig overzicht gegeven van de manier waarop we werken, en van de materialen waarmee de woningen zullen gebouwd worden.

## 1. Grondwerken

De grondwerken omvatten enerzijds het inplanten van het gebouw en anderzijds de graafwerken volgens de afmetingen van de architectuurplannen en stedenbouwkundige voorschriften.

## 2. Funderingen

De funderingen worden uitgevoerd naar de resultaten van het diepsonderingsonderzoek. Overeenkomstig het A.R.E.I. (algemeen reglement op de elektrische installatie) wordt er een aardingslus geplaatst tot het bekomen van een spreidingsweerstand kleiner dan 30 Ohm voor een gekeurde aansluiting van de elektrische installatie.

## 3. Riolering

De riolering wordt uitgevoerd in PVC buizen, BENOR gekeurd en wordt aangesloten aan de gemeenteriolering volgens de vigerende voorschriften. Er wordt een regenwaterput voorzien van 5.000 liter inclusief betondeksel, conform de geldende reglementeringen. De wachtleidingen voor elektriciteit, water, TV, telefoon en gas liggen klaar voor aansluiting.

## 4. Metselwerk

De dragende constructies worden opgetrokken in gewapend beton, kalkzandsteen of snelbouw met een breedte van 9 of 14 cm. De niet-dragende constructies worden uitgevoerd in snelbouw of gipswanden. Plaatselijk kunnen voorzetconstructies uitgevoerd worden in een gipskarton geheel. Een waterkeringslaag wordt aangebracht tussen de eerste en tweede laag bakstenen. Er wordt afwatering voorzien door middel van het aanbrengen van een open stootvoeg.

## 5. Gewapend beton

Het gebouw wordt opgetrokken in een betonstructuur in combinatie met dragend snelbouw-metselwerk of kalkzandsteen. Zijn voorzien: vloerplaten, kolommen en balken in gewapend beton.

## 6. 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 woningen is opgevuld met een glaswolplaat, die dienst doet als akoestische isolatie.

## 7. Gevels

Voor de gevels werd gekozen voor een rood genuanceerde Olivier Bricks, Brakelse moef, van 6 cm hoog en 20 cm lang of gelijkaardig gevelsteen, met een handelswaarde van 30 €/m<sup>2</sup>.

## 8. Voegwerk

Na plaatsing van het buitenschrijnwerk zullen de zichtbaar blijvende muren opgevoegd worden met een cementmortel van goede kwaliteit, passend in kleur en voorkomen met de bijhorende gevelsteen.

De voegen in aansluiting tussen metselwerk en het schrijnwerk worden uitgevoerd met een plastische voeg behalve in geval van gelijmd metselwerk.

## 9. Dorpels

De raam- en deurdorpels worden uitgevoerd in arduin en/of het materiaal van het buitenschrijnwerk.

## 10. Hellende daken (woningen)

De dakconstructie zal uitgevoerd worden met oregonhout of gedrenkte Douglas. De constructie wordt bedekt met een onderdak. Een thermische isolatie in het hellend dak is voorzien. De dikte ervan zal door de EPB verslaggever worden bepaald.

Het hellend dak zal afgewerkt worden met grijze dakpannen.

## 11. Platte daken

Er wordt gebruik gemaakt van een éénlaagse dakverdichting in EPDM of Roofing. De platte dakafwerking vertoont een voldoende helling ter voorkoming van stilstaand water. De uitvoering van de platte dakwerken gebeurt door een gespecialiseerde firma die de nodige waarborgen kan bieden. De randafwerking wordt uitgevoerd met een aluminium profiel.

## 12. Regenwaterafvoeren

De zichtbaar blijvende goten en regenwaterafvoeren worden uitgevoerd in zink.

## 13. Buitenschrijnwerk

Het buitenschrijnwerk in PVC, uit te voeren in een licht grijs/antraciet kleur aan de buitenzijde, en aan de binnenzijde wit. 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). Overeenkomstig de EPB dienen bepaalde ramen voorzien te worden van ventilatieroosters die moeten instaan voor het aanvoeren van voldoende verse ventilatielucht. Het buitenschrijnwerk zal worden ingepleisterd. Daar waar ramen of deuren niet aansluiten tegen pleisterwerk wordt een houten uitbekleding voorzien.

## 14. Garage

De garages worden opgetrokken in metselwerk en meegaand opgevoegd. De garagepoort is een sectionaalpoort die handmatig wordt bediend. Ralkleur gelijkaardig

als het schrijnwerk. Type poort, Hormann, Crauwford, Assa Abloy of gelijkaardig. Eventueel kan men opteren voor een elektrische poort, mits meerprijs. Er wordt een keramiek tegel voorzien, met een handelswaarde van 15 €/m<sup>2</sup> en bijhorende plint van 9 €/lm

### 15. Aansluitingen

Aansluitingen voor water, gas, elektriciteit, distributie en riolering zijn niet inbegrepen. Alle aansluitingskosten zijn ten laste van de koper.

### 16. Centrale verwarming en warmwaterbedeling

De verwarming en de productie van warm water gebeurt met een individuele centrale condensatieketel op gas en omvat alle nodige leidingen, gebruiksklaar afgewerkt. De verwarming gebeurt door middel van radiatoren, standaard wit gelakt. Bij een buitentemperatuur van -10° C worden volgende temperaturen gewaarborgd :

- Woonkamer en keuken : 22° C.
- Slaapkamers : 18° C.
- Badkamer : 24° C.

De temperatuurregeling gebeurt via een kamerthermostaat die in de leefruimte wordt geplaatst. In alle andere ruimtes worden thermostatische kranen voorzien.

De individuele gasaansluiting is voorzien. Aansluitingskosten zijn ten laste van de koper. De gasinstallatie is voorzien van alle nodige afsluitkranen en beveiligingsvoorzieningen conform de bepalingen van de gasdistributiemaatschappij.

### 17. Sanitaire inrichting

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

Alle afvoerleidingen worden uitgevoerd in harde kunststofbuizen (PE – type Geberit of evenwaardig), temperatuursbestendig en speciaal geschikt voor sanitaire afvoerwaters. Afvoer voor de wasmachine wordt voorzien in de berging. Er kan enkel gewerkt worden met een condenserende droogkast, er is geen luchtafvoer voorzien voor een traditionele droogkast.

### 18. Sanitaire toestellen

- W.C. Gelijkvloers:
  - type hangtoilet + wit wc-deksel + bedieningsplaat
  - spiegel
  - handwasbakje voorzien van koud water
- Berging :
  - Uitgietbak met koudwaterkraantje
  - Voorziening van regenwaterput te vullen met stadswater.

- Badkamer :
  - douche met thermostatische kraan + douchestang met sproeier
  - ligbad met ééngreepsmengkraan;
  - enkel lavabomeubel met spiegelpaneel en verlichting + mengkraan
  - type hangtoilet + wit wc-deksel + bedieningsplaat

Voor het geheel van de sanitaire toestellen is een handelswaarde van 3500 €(excl. BTW) voorzien. De opstelling zoals weergegeven op het plan is niet bindend voor de verkoper. Indien deze sanitaire toestellen niet door de verkoper dienen geplaatst te worden, wordt een bedrag door Maedes BV terugbetaald aan de koper dat gelijk is aan de handelswaarde min 45%.

### 19. Ventilatie

Overeenkomstig de EPB-regelgeving wordt er een mechanische ventilatie C+EVOII voorzien voor de vochtige ruimtes. Waar nodig zullen raamroosters worden geplaatst om de verse lucht binnen te brengen.

### 20. Elektriciteit

De teller en zekeringenkast worden geplaatst in de berging, eveneens voorzien van een verliesstromschakelaar en automatische veiligheden.

Voorzieningen voor de individuele installatie:

Inkom:

- 1 bel
- 1 lichtpunt
- 1 enkel stopcontact

WC:

- 1 lichtpunt

Leefruimte:

- 2 lichtpunten
- 3 dubbele stopcontacten
- 1 enkele stopcontact
- stopcontact distributie – tv
- stopcontact telefoon

Keuken:

- 1 lichtpunt
- stopcontact oven
- stopcontact microgolfoven
- stopcontact frigo

- stopcontact vaatwas
- stopcontact kookplaat
- 4 stopcontacten

Berging/wasplaats:

- 2 lichtpunten
- 1 enkel stopcontact
- 1 dubbel stopcontact
- 1 voeding ventilatie
- 1 stopcontact voor wasmachine
- 1 stopcontact voor droogkast
- 1 stopcontact voor CV-installatie

Nachthall:

- 1 lichtpunt

Badkamer:

- 1 lichtpunt
- voeding lichtpunt badkamermeubel
- 1 dubbel stopcontact

Slaapkamer ouders:

- 1 lichtpunt
- 2 dubbele stopcontacten
- 1 enkel stopcontact
- stopcontact distributie – tv
- stopcontact UTP

Slaapkamer kind 1/2:

- 1 lichtpunt
- 2 dubbele stopcontacten
- 1 enkel stopcontact
- stopcontact distributie – tv
- stopcontact UTP

Berging verdiep :

- 1 lichtpunt
- 1 enkel stopcontact

Zolder :

- 1 lichtpunt
- 1 stopcontact
- Voeding ventilatie

Terras:

- 1 lichtpunt
- 1 hermetisch stopcontact

Garage :

- 1 lichtpunt
- 4 stopcontacten

Indien geen specifieke keuze door de klant gemaakt en afgetekend wordt, gebeurt de keuze en plaatsing in overleg tussen aannemer en promotor.

## 21. Bepalingen

De woning wordt volledig gepleisterd met uitzondering van de zolder.

In alle overige ruimtes van de woning wordt gewerkt met traditionele bepleistering die wordt uitgevoerd volgens de regels der kunst. Daar waar schuine kanten van het dak aanwezig zijn gebeurt de afwerking met Gyplat die wordt uitgepleisterd. Alle hoeken worden beschermd met hoekijzers. De dagkanten van het buitenschrijnwerk wordt ingepleisterd. Er wordt een watervaste cementering voorzien in de douche. Muren van garage wordt uitgevoerd in snelbouwsteen en wordt meegaand opgevoegd. De graad van afwerking is dermate dat er nog voorbereidende werken dienen te gebeuren (bijplamuren, gladschuren,...) teneinde te kunnen overgaan tot de schilderwerken.

## 22. Chape en isolatie

Op het gelijkvloers wordt een laag PUR gespoten om te kunnen voldoen aan de isolatienormen. Dit volgens de studie van de EPB –Coördinator.

Op het gelijkvloers en op het eerste verdiep wordt er een chape geplaatst in functie van de gekozen vloerdikte.

## 23. Bevloering

De keuze van de bevloeringen zal gebeuren uit een standaard pakket bij de leverancier, aangeduid door de promotor waar alle hieronder beschreven vloerbekledingen ter inzage liggen. De volgende handelswaarden zijn voorzien: keramische tegel met verlijming op de chape: Inkom, WC, leefruimte, keuken, berging, badkamer, nachthal : handelswaarde 25 €/m<sup>2</sup> (excl. BTW en plaatsing), afmetingen 30/30 t.e.m. 45/45 Bijhorende tegelplinten of schildersplinten : handelswaarde 10 €/lm (excl. BTW en plaatsing).

Voegsel : standaard wit of grijs.

In de slaapkamers is enkel chape voorzien. Er is een mogelijkheid tot laminaat of samengesteld parket tegen een meerprijs.

Er zijn wandtegels voorzien in de douche met een handelswaarde 20 €/m<sup>2</sup> (excl. BTW en plaatsing), formaat 20/20 t.e.m. 25/50 vierkant geplaatst, witte voeg. Er worden ook wandtegels voorzien tegen de voorkant bad, en ½ tegel boven het bad.



Opmerking : bij keuze van niet standaardformaten bestaat de mogelijkheid dat ook de plaatsingsprijzen zullen stijgen.

Venstertabletten in natuursteen (enkel daar waar vensters met schoot) handelswaarde 200 €/m<sup>2</sup> (excl. BTW en plaatsing).

Bij verschil in prijs van de vloeren of de wandbetegeling met de voorziene prijs zal het verschil in handelswaarde verrekend worden in plus of min. Indien de vloeren of wandbetegeling niet door de verkoper dienen geplaatst te worden, wordt een bedrag door De Hoogte TVH terugbetaald aan de koper dat op volgende manier wordt bepaald : aantal vierkante meters x (handelswaarde – 45 %) + plaatsingskosten (15 €/m<sup>2</sup>) inclusief bijhorende plinten.

#### 24. Binnenschrijnwerk

De binnendeuren zijn schilderdeuren met celvulling voorzien van standaard beslag, opgehangen aan een houten deuromlijsting en voorzien van een degelijk insteekslot met sleutel. Een PVC voordeur met 3-puntssluiting en tochtafdichter is voorzien. Binnen- en buitenkruk volgens keuze van Maedes BV.

Er is een houten trap (inclusief trapleuning) voorzien in beuk. Deze is niet vernist.

Er wordt een zolderval geplaatst die toegang geeft naar de zolder. De zolder zelf is niet voorzien van OSB platen.

#### 25. Keukeninrichting

Budget : € 6.000, excl. BTW.

De uitvoering gebeurt volgens detailtekeningen opgemaakt door de keukenleverancier aangesteld door de promotor. Indien er geen specifieke keuze gemaakt en afgetekend wordt door de klant gebeurt de keuze en plaatsing in overleg tussen aannemer en promotor.

- Vitro keramische kookplaat 4-zones
- Deco wanddampkap
- Multi functie heteluchtoven
- Koelkast met of zonder vriesvak
- Vaatwas met bestekmand
- Spoelbak inox, anderhalf + mengkraan

Indien de keuken niet door de verkoper dient geplaatst te worden, wordt een bedrag door Maedes BV terugbetaald aan de koper dat gelijk is aan de handelswaarde min 45 %.

#### 26. Schilderwerken

Er zijn geen schilderwerken voorzien voor de private delen.

## 27. Buitenaanleg

Er wordt een omheining voorzien met een betonplaat en poortje die toegang verleent tot de tuin. Het terras wordt voorzien door een tegel over de ganse lengte van de woning, en breedte van het tuinmuurtje. De oprit wordt voorzien in een grijze betonklinker of gelijkaardig materiaal.

## BIJZONDERE BEPALINGEN

### 1. Opkuis

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

### 2. 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

### 3. Materialen

De Bouwheer behoudt zich het recht voor sommige materialen vermeld in dit lastenboek te laten vervangen door andere materialen in overleg met de architect. De woningen worden gebouwd volgens bijhorende plannen onder voorbehoud van wijzigingen ten gevolge van stabiliteits- of technische studies.

### 4. Werfvreemde aannemers (niet aangesteld door de Bouwheer)

Het is de Koper van een woning ten strengste verboden andere aannemers op de werf te brengen en werken te laten uitvoeren aan zijn woning vooraleer de oplevering van de desbetreffende kavel heeft plaatsgevonden. Dit zou de Bouwheer ontslaan van alle verantwoordelijkheid en garantie ten opzichte van de eigenaar-Koper(s) voor wat zijn werk betreft.

### 5. Ingebruikname en werken door werfvreemde derden

De ingebruikname van de woningen en/of het laten uitvoeren van werken door derden, niet aangesteld door de Bouwheer, zonder zijn schriftelijke toelating, geldt als definitieve aanvaarding van de privatieve delen.

### 6. Meerwerken en veranderingen

Meerwerken en veranderingen kunnen slechts uitgevoerd worden mits voorafgaandelijk en schriftelijk akkoord tussen de Koper en Bouwheer omtrent het voorwerp van de wijziging, de kosten, de termijn van afwerking en betalingsmodaliteiten en indien het stadium van opbouw dit technisch toelaat. Een offerte daarover zal aan de Koper worden overgemaakt. Een kopie van deze offerte dient door de Koper, uiterlijk binnen de acht dagen na verzending (tenzij hierop anders vermeld) aan de Bouwheer teruggezonden

worden, behoorlijk voor akkoord ondertekend. Bij gebreke hieraan wordt aangenomen dat de Koper afziet van de door hem gevraagde meerwerken en wijzigingen.

In geval van meerwerken of veranderingen zal de uitvoeringstermijn, vermeld in artikel 4.12, automatisch verlengd worden met minstens 1 werkdag per schijf van € 400,00 aan meerwerken. In functie van specifieke lever- en uitvoeringstermijnen kan deze uitvoeringsperiode nog extra worden verlengd. In geen geval kan een termijnoverschrijding ten gevolge van meerwerken of wijzigingen aanleiding geven tot het aanrekenen van boetes of kosten van de Koper jegens de Bouwheer.

## 7. Tegenstrijdigheden

De verkoopovereenkomst, onderhavig lastenboek en de plannen vullen elkaar aan. Moesten er zich tegenstrijdigheden voordoen, dan gelden de documenten in de volgorde zoals hierboven vermeld. Werken die niet expliciet vermeld staan in voorgaande beschrijving zijn niet in de verkoopprijs begrepen.

Alle meubilair is op de plannen getekend enkel ten titel van inlichting en maakt geen deel uit van de huidige overeenkomst. Ook de 3D tekeningen kunnen afwijken, en zijn niet bindend.

## 8. Plannen en verschillen

De plannen die aan de Kopers overhandigd worden, dienen als basis voor het opstellen van het verkoopcontract. Zij werden te goeder trouw opgemaakt door de architect na meting van het terrein. De verschillen die zouden voorkomen, hetzij in plus, hetzij in min, zullen beschouwd worden als aanvaardbare afwijkingen die in geen geval de eis tot dusdanige schadevergoeding door een der partijen rechtvaardigen.

Noodzakelijke aanpassingen om constructieve of esthetische redenen van algemeen belang zijn toegelaten zonder voorafgaandelijk akkoord van de Kopers.

## 9. Raadgevers aangesteld door de Koper

Indien de Koper zich laat bijstaan of adviseren door een architect, ingenieur, expert of dergelijke, zijn uiteraard alle kosten, erelonen, etc. daarvan te zijner laste. Dit geldt ook in geval van betwisting tussen Koper en Bouwheer, waarbij de door de Koper aangestelde raadgever advies uitbrengt. In geen geval zal enige uitspraak of daad van deze derde de Bouwheer er kunnen binden. Alle contractuele bepalingen gelden uitsluitend en rechtstreeks tussen Koper en Bouwheer.

## 10. Responstijd

De Koper moet de Bouwheer in de mogelijkheid stellen om zijn verbintenis uit te voeren. Hij is derhalve verplicht binnen de acht dagen te antwoorden op elk verzoek door de Bouwheer tot hem gericht in verband met de a1verking van de door hem aangekochte eigendom(men). Indien geen antwoord geformuleerd werd binnen deze periode, wordt aangenomen dat de Koper akkoord gaat met de voorstellen van de Bouwheer of dat de Koper de vrijheid laat aan de Bouwheer inzake keuze van materialen, kleuren enz..

### 11. Subleveranciers van de Bouwheer

De keuze van alle materialen, toestellen, etc. dient te gebeuren bij de speciaalzaak die door de Bouwheer wordt aangeduid.

### 12. Termijnen

Start der werken : Tot nader bepaling

Duurtijd der werken : 250 werkdagen.

Overeenkomst op datum ..... te .....

Voor akkoord,

Project Orroir

Voor akkoord,

De koper(s)