

---

**LASTENBOEK****INLEIDING**

Het doel van onze onderneming is uw bouwproject uit te voeren zoals beschreven in dit lastenboek, inclusief alle diensten en leveringen die er deel van zijn en dit alles volgens de technische plannen, de technische details en de beschrijving opgenomen in de specificaties of, bij gebreke daarvan, volgens de regels van de kunst.

**BOUWPROMOTOR**

TEXO sprl  
rue Théodor Klüber 1 b  
7711 Mouscron (Dottignies)  
T 056 58 70 64

**ARCHITECT – STUDIEBUREAU - VEILIGHEIDSCOORDINATOR**

ARCHITECTENBUREAU DEVOOGDT Patrick BVBA  
Brugseweg, 126  
8920 Poelkapelle  
GSM : 046/71.58.61

**SITUATIE** **IN TOTAAL 6 EENGEZINSWONINGEN**

Kampstraat  
8840 VIJFWEGEN (Staden - Westrozebeke)  
3° Afdeling sectie A nrs. 21 B, 22 G 2 en 22 H 2

LOT 2 = Kampstraat, 10 F  
LOT 3 = Kampstraat, 10 G  
LOT 4 = Kampstraat, 10 H  
LOT 5 = Kampstraat, 10 I  
**LOT 6 = Kampstraat, 10 L**  
**LOT 7 = Kampstraat, 10 M**

## BESCHRIJVING

### 1. Fundering

De funderingen worden uitgevoerd volgens het rapport van het studie bureau en de regels van de kunst.

### 2. Riolering

Er is een septische put voorzien waarbij de overloop is aangesloten op het openbaar rioolstelsel. De aansluitingen op de openbare netwerken zijn voorzien.

Een citerne voor regenwater van 10.000 l is voorzien alsook een systeem met ... infiltratiebakken op de overloop). De regenwaterpomp is niet inbegrepen in de prijs maar de wachtleiding in socarex is reeds geplaatst. Er wordt ten stelligste aangeraden om de citerne volledig te ledigen en te reinigen voor het eerste gebruik.

Het deksel en/of het opzetstuk van de citerne zijn tijdelijke voorzieningen die geplaatst werden bij het begin van de werf. Het is de verantwoordelijkheid van de koper om een definitief deksel te plaatsen dat is aangepast aan de afwerking van zijn keuze en aan het uiteindelijke niveau van de voortuin.

### 3. Metselwerken

Keuze gevelsteen: Vandemoortel Beerse klier witte kalk en Wienerberger Riego Lona. De dorpels zijn in blauwe hardsteen. Op het einde van de werf wordt de façade opgevoegd met een standaard grijze voegmortel. De binnenmuren zijn opgetrokken in gebakken snelbouwstenen van 14 cm of 9 cm volgens de plannen van de architect.

### 4. Gewelven

De gewelven (tussen gelijkvloers en verdiep) zijn in beton van 13 cm of 17 cm dik in functie van de nodige draagkracht. Hierboven wordt een gewapende betonnen druklaag gegoten.

### 5. Dakconstructie

Het dakgebinte wordt ter plaatse getimmerd in behandeld hout (douglas). De boordplank is in thermo ayous.

### 6. Dakwerken

Het dakgebinte wordt afgewerkt met een onderdak in menuiserie en met sneldek Monier genuanceerd. De hanggoten en de afvoergoten zijn in zink.

Het plat dak is opgebouwd uit een onderlaag in Deboflex 3 T/F V50 op de gewelven, isolerende PIR-panelen van 10 cm, twee lagen roofing Iko Quadra en een afwerkingslaag in Iko Powergum. De afvoergoten zijn in rond zink, kleur grijs antraciet.

### 7. Buitenschrijnwerk

De ramen en de buitendeur(-en) zijn vervaardigd uit PVC (Jet Black).

Voordeur in hout met trekker en zijlicht.

De dubbele beglazing is van het type Thermobel Starlite KW 1.0 met verluchttingsroosters volgens de geldende normen.

De dakvlakramen zijn van het merk Velux , type GGL in de slaapkamers en type GGU in de badkamer.

## **8. Binnenschrijnwerk**

De binnendeuren zijn van het type schilderdeur met een rechte deurkruk in in mat zwart en analoge scharnieren en sleutelplaat. Een deur in Steellook tussen de inkom en living. De trap is vervaardigd uit rubber wood. Er is een trektrap voorzien naar de zolder (via luik 70/120).

## **9. Pleisterwerken**

De muren en de plafonds worden met de hand gepleisterd (uitgezonderd de muren op de zolder).

Het pleisterwerk is geen definitieve eindafwerking. Vooraleer te schilderen kan het nodig zijn de muren en plafonds nog wat effen te wrijven of waar nodig wat op te stoppen. Er kunnen zich immers nog kleine kappen of vuilstrepen bevinden op de muren die veroorzaakt werden door passerende werklieden. Deze oneffenheden vallen onder de eindafwerking van de koper.

De voegen tussen de muren en de plafonds dienen afgewerkt te worden met een soepele, overschilderbare silicone.

De aanwezigheid van kleine scheurtjes in het plakwerk of het na verloop van tijd ontstaan ervan is inherent aan een nieuwbouwwoning.

## **10. Elektriciteit**

De elektrische installatie beantwoordt aan alle geldende voorschriften.

Inbegrepen in de prijs zijn ook de automatische zekeringen en de technische keuring.

Voor de concrete inplanting van de stopcontacten, lichtpunten, schakelaars e.d.m. verwijzen we naar de technische plannen in bijlage. Er zijn zonnepanelen geplaatst.

## **11. Warm water en centrale verwarming**

De verwarming werkt op aardgas. Er zijn radiatoren voorzien in de keuken/living, in de badkamer en in de slaapkamers. De verwarmingsketel is van het merk Buderus, type GB062 – 24K.

Er dient een tweemaaljaarlijks onderhoud uitgevoerd te worden op de brander en dit door een erkend installateur. Schade aan de brander (of aan de sanitaire installatie in het algemeen) die te wijten is aan een (te) hoge kalkconcentratie in het stadswater, kan niet in garantie genomen worden door de bouwpromotor. Wij raden de koper aan om een waterverzachter te plaatsen.

## **12. Sanitaire installatie**

De sanitaire installatie omvat alle leidingen alsook de volgende afwerking :

- 2 hangtoiletten van het type Sanbloc
- 1 handwasbakje met koudwaterkraan in de WC op het gelijkvloers
- 1 douchebak van 90x120 cm, de glaswand en het kraanwerk
- 1 lavabomeubel van 90 cm met mengkraan en spiegel op kader (standaard wit)
- 1 toevoer warm en koud water + afvoer voor spoelbak in de keuken
- 1 toevoer koud water + afvoer voor de brander alsook voor de wasmachine
- 1 buitenkraan op het terras
- 1 koudwaterkraan in de garage

---

**13. Ventilatie**

Er is een ventilatiesysteem C+ voorzien van het merk Renson Healthbox 3.0 (met mechanische afvoer en natuurlijke toevoer via raamroosters).

**14. Vloerwerken**

Het gelijkvloers is volledig gevloerd en voorzien van een passende plint. De klant heeft de keuze uit een ruim aanbod standaardtegels met een handelswaarde van 40 €/m<sup>2</sup> excl. BTW, plinten aan 8,00 €/m excl. BTW. Het verdiep is voorzien van een cementchape. De badkamer, de WC op het verdiep en de nachthal zijn ook gevloerd en voorzien van een plint (zelfde standaardprijzen GVL).

Indien de koper bij de keuze van zijn vloeren, plinten en faience aan de handelaar geen uitdrukkelijke wensen kenbaar maakt m.b.t. het legverband, de plaatsing of het voegsel dan zal de uitvoering van het werk standaard gebeuren en dus volgens eigen goeddunken van de vloerder. Indien de keuze van de koper een niet-standaardtegel betreft, kan dit resulteren in een meerprijs voor de plaatsing (b.v. parkettegels, fries,...).

**15. Faience**

Er is faience (40 €/m<sup>2</sup> excl. BTW) voorzien rond het bad (+ één rij boven bad) en in de douche.

**16. Isolatie**

- dak : glaswol van 22 cm tussen de spanten
- spouwmuur : polyurethaan panelen van 12 cm en blokken cellenbeton (ytong) voor de eerste gemetste rij van de binnenmuren
- gemene muren : geluidsisolatie van 2x2 cm
- vloer GVL : gespoten polyurethaan van 15 cm

**17. Keuken**

Er is een stelpost van € 10.000,00 voorzien (excl. BTW) voor een keuken. Dit bedrag voorziet in een standaardkeuken van 3,6 m met inbegrip van de elektrotoestellen (uitgez. vaatwas).

Er werd een standaard keukenplan uitgewerkt door de keukenbouwer dat ter beschikking ligt van de kopers. De keuken op de verkoopplannen is slechts een mogelijke opstelling. De koper kan zelf zijn keuken kiezen bij de door de promotor aangeduide keukenbouwer.

Er geldt een garantie van vijf jaar op de meubels.

**18. Tuin**

Op het terras ligt een waterdoorlatende beton die ook dienst doet als fundering voor een latere afwerking (breedte van de achtergevel x 3 m diep).

De tuin is niet aangelegd. Een beperkte egalisering van de grond achter de woningen zal worden uitgevoerd. Alle door de koper gewenste aanpassingen van het niveau van de tuin, de eventuele aanvulling met teelaarde en alle mogelijke afwerkingen zijn de exclusieve verantwoordelijkheid van de kopers en kunnen enkel uitgevoerd worden na het verlijden van de akte.

## 19. Carport

De carport wordt voorzien in gevelstenen met een sierlijst in hout. De onderlaag wordt voorzien in waterdoorlatende beton.

### OPMERKINGEN

- De promotor behoudt het recht om kleine aanpassingen uit te voeren aan het plan of de materialen, zonder evenwel te raken aan de waarde en de kwaliteit.
- De meubelen op het plan zijn niet inbegrepen, ze dienen enkel om de binneninrichting van de woning beter te visualiseren.
- De bouwpromotor voorziet in volgende aansluitingen: elektriciteit, gas en water. De kosten van deze aansluitingen zijn ten laste van de koper. Er worden ook wachtbuizen voorzien voor de TV-, internet- en telefoonaansluitingen.
- Bij niet-uitvoering van bepaalde werken uit dit lastenboek en dit op vraag van de koper worden deze in mindering gebracht aan 75% van hun waarde. Het is de kopers niet toegestaan zelf werken, van welke aard ook, uit te voeren of te laten uitvoeren door derden vóór de voorlopige oplevering. Indien er toch werkzaamheden plaatsvinden, wordt de voorlopige oplevering beschouwd als zijnde verworven.
- Wanneer de kopers bijkomende werken vragen, dienen deze supplementen bij de eerste vraag van de promotor betaald te worden, ook indien de verkoop van de woning zelf nog niet plaatsvond.
- Voor zijn/haar eigen veiligheid is het de koper uitdrukkelijk verboden de werf te betreden.
- De 3D-beelden van het project houden geen contractuele verbintenis in en tonen ook niet de door de promotor voorziene afwerking van de tuinen en de opritten. De 3D-beelden hebben enkel tot doel de koper een beter beeld te geven hoe de afgewerkte woning er zal uitzien.

Opgemaakt te \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_ exemplaren op \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / 20...

de koper(s)

de bouwpromotor