

**Residentie Siepel  
Immerzeeldreef 1 te 9300 Aalst**



**COMMERCIEEL LASTENBOEK**

BOUWHEER : NV Hyboma  
Wilgenlaan 39 - 8610 Kortemark  
tel : 051/56.74.01  
[info@hyboma.be](mailto:info@hyboma.be)

ARCHITECT : Architectenburo Berkein  
Bellemstraat 50 – 9880 Aalter  
Tel : 09/227 88 27  
[info@architectenburo.berkein.com](mailto:info@architectenburo.berkein.com)

## **GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN – ALGEMENE AFWERKING.**

### A. Funderingswerken

Grond- en funderingswerken worden aangepast aan de aard van de bodemgesteldheid en uitgevoerd overeenkomstig de stabiliteitsstudie van de aangestelde ingenieur. Het gebouw staat op een gewapende vloerplaat waarbij de bovenkant (keldervloer) gepolierd wordt.

### B. Betonconstructie

Alle dragende muren, balken, kolommen en andere betonuitvoeringen worden tevens uitgevoerd volgens de studie van de ingenieur.

### C. Riolering

De rioleringen zullen uitgevoerd worden door middel van aangepaste materialen en volgens de gemeenschappelijke reglementen en de voorschriften van de hygiënedienst. De riolering wordt nagezien door een erkend keuringsorganisme waarbij een rioolkeuringsattest wordt afgegeven. (terug te vinden in het postinterventiedossier dat wordt afgegeven bij de voorlopige oplevering).

Het water op het kelderniveau (t.h.v. de buitentrap en interne afvoerputjes) wordt verzameld in een bufferput 5.000 l onder de keldervloer en verwijderd via een pompinstallatie.

Er zijn drie hemelwaterputten met een gezamenlijke capaciteit van 25.000 l. Het regenwater wordt herbruikt voor de privaatieve toiletten, gemeenschappelijke dienstkraantjes en eventueel de wasmachines. Deze putten kunnen gevuld worden met water vanaf de gemeenschappelijke teller.

Er wordt een ondergronds infiltratiebekken aangelegd met een capaciteit van 10.000 l waarvan de overloop niet mag aangesloten worden op de straatriolering.

### D. Metselwerk

Alle binnenmuren en het binnenblad van de buitenmuren bestaan uit metselwerk in baksteen. De buitenmuren van het kelderverdiep en buitentrap naar kelderverdiep worden uitgevoerd in zichtbare grijze waterdichte beton.

Alle ruimtes waar de muren niet bepleisterd worden, voornamelijk op kelderniveau – zoals de bergingen, garages, autolift en tellerlokalen – worden zichtbaar meegevoegd tijdens de opbouw of zijn uit zichtbeton.

### E. Buitenparament

De gevels zullen uitgevoerd worden in een handvorm beige-grijs genuanceerde gevelsteen, kleur te bepalen door de architect. De buitengevels zullen achteraf gevoegd worden, zuiver en gelijktijdig, in overeenstemming met de gekozen gevelsteen.

## F. Isolatie

### Tegen opstijgend vocht

Alle opgaande muren, ter hoogte van de vloerplaat, zijn voorzien van een laag DPC of gelijkwaardig materiaal.

### Geluidsisolatie

Isolatie tegen verticale geluidsoverdracht : overal is in de verdiepingsvloer een geluidswerende laag (3 cm ethafoam) aanwezig.

De scheidingsmuren tussen de appartementen onderling en tussen privatieven en gemene delen zullen uitgevoerd worden in dubbele snelbouwmuren voorzien met extra isolatie in de spouw (2 cm partywall).

Onder en boven de snelbouwmuren van de appartementen worden geluidswerende sonicstrips voorzien.

Het appartementsgebouw voldoet aan de norm van "gewoon akoestisch comfort".

### Thermische isolatie

De thermische isolatie wordt bepaald door de EPB-studie. Ieder appartement zal minimum E-peil 54 behalen.

Overal wordt dubbel isolerende beglazing gebruikt (K=1,1)". Het glas zal geplaatst worden in elastische, niet verhardende kit met de nodige glaslatten.

In alle gevelmuren (12 cm pur), in de dakopbouw (16 cm pur) alsook in de vloeropbouw (boven kelder 12cm pur, boven gelijkvloers en verdiepingen 7 cm betopor en 3 cm ethafoam) komt er thermische isolatie.

## G. Dakafwerking.

Op het terras achterzijde/zijkant 2<sup>de</sup> verdiep (app 2.3) en het plat dak van het gebouw wordt asfalt, EPDM of gelijkwaardig zorgvuldig en vakkundig aangebracht. Het plat dak van het gebouw is onbegaanbaar.

Het terras palend aan app 2.3 is deels begaanbaar. Het begaanbare gedeelte wordt afgepaald met een glasbalustrade van ongeveer 1 m hoog en het begaanbare gedeelte wordt vervolgens afgewerkt met padoek-beplanking. De onbegaanbare gedeelten worden niet verder afgewerkt.

Buitenliggende terrassen en balkons worden vervaardigd in architectonisch beton. Hierop komt geen verdere afwerking.

## H. Dorpels

De raam- en deurdorpels worden vervaardigd uit blauwe hardsteen of alu , voorzien van de nodige opstanden en gleuven, volgens de detailtekeningen van de architect.

## I. Buitenafvoeren

De regenafvoeren en goten worden vervaardigd uit zink. Alle zijn voorzien van de nodige vastzettingen die vakkundig geplaatst worden. De bladvangsers worden voorzien in PVC.

#### J. Trappen.

De gemeenschappelijke trappen, zowel de buitentrap als de binnentrappen worden uitgevoerd in zichtbeton.

#### K. Buitenschrijnwerk

Het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in PVC (opgelegd door de epb-verslaggever) van het type schuivend, draaiend en vast, naargelang de noodwendigheid, voorzien van het nodige bouwbeslag. De constructie van de ramen zal volledig stijf zijn, teneinde elke vervorming te voorkomen, rekening houdend met de heersende winddrukken en de toelaatbare tolerantie.

Overall is dubbel-isolerende beglazing voorzien. De ramen worden rondom opgespoten met een elastische kit. Volgens EPB-studie worden er waar nodig ventilatieroosters voorzien in de ramen. Kleur nader te bepalen door architect.

#### L. Balustrades en terrassen.

De terrasleuningen en/of borstweringen worden uitgevoerd volgens ontwerp van de architect.

Tussen de privatieve terrassen van de appartementen op de verdieping komt een zichtscherf in mat glas.

#### M. Ventilatie

Alle ingesloten lokalen worden ontvlucht volgens studie EPB (minimum systeem C+ Evo II).

Per appartement is een aparte ventilatiegroep met eigen bediening.

#### N. Brandbeveiliging

Het gebouw zal opgericht worden overeenkomstig de wettelijke bepalingen en/of de gemeentelijke verordeningen, in voege op datum van de toekenning van de bouwvergunning om te voldoen aan de eisen betreffende de brandbeveiliging.

#### O. Tuinen-gelijklvloerse terrassen.

De tuinen bij de gelijkvloerse appartementen zijn gemeenschappelijk maar met privaat gebruik.

De bouwpromotor zal de op het plan getekende terrassen aanleggen in grijze betonklinkers of marluxtegels, daarnaast zal de bouwpromotor de voorziene haagjes aanplanten en tuinmuren metsen; de tuin wordt door de bouwpromotor van een laag propere teelaarde voorzien en de door de bouwvergunning opgelegde fruitbomen/bladverliezende bomen worden tevens aangeplant.

De koper van het aanpalend appartement zal zelf instaan voor de verdere tuinafwerking (gras, bodembedekker, kunstgras... mits bestaande reglementen gerespecteerd worden. Indien de koper dit wil kan de tuinman van de promotor hiervoor een offerte opmaken.

De deksels van de regenwaterputten in de tuin zijn in beton met de bedoeling dat de koper deze deksels vervangt in functie van de tuinafwerking.

## **GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN : SPECIFIEKE AFWERKING**

Het gehele complex bestaat uit 10 appartementen, 3 op het gelijkvloerse, 4 op het eerste verdiep en 3 op het tweede verdiep.

De afwerking van de gemene delen wordt uitgevoerd volgens de instructie van de leidende architect.

De hoofd inkom en de inrit tot de parkeergarage op het kelderverdiep bevinden zich langs de Immerzeeldreef.

Het kelderverdiep is toegankelijk via een buitentrap op de linker zijgevel, via de trap in het trappenhuis en via de lift. De kelderverdieping is voor wagens bereikbaar via de autolift.

Een 6-persoonslift is in de trapzaal toegankelijk vanaf de ondergrondse parking tot de bovenste woonverdieping

Op het kelderniveau komen 7 garages, 3 parkeerplaatsen met parkeerbeugel en een mindervalidenparking. De garages worden voorzien van een sectionaalpoort met 1 zender.

Er is een gedeelte voorzien in de kelder voor 9 bergingen, een ruimte om fietsen te stallen met beugels aan de muur en een afzonderlijke ruimte voor de gasters en elektriciteitsstellers.

Op het gelijkvloerse niveau voor de sasdeur zijn de videofoon/belinstallatie en brievenbussen voorzien.

De tellers van het water bevinden zich na de sasdeur in de inkom-traphal.

Alle muren en plafonds uitgezonderd het kelderniveau worden gepleisterd/vlak afgewerkt en voorzien van een schildercrepie. De bijhorende deuren van de gemene delen worden geschilderd. De bijhorende ruimtes worden voorzien van een vloer en bijhorende plint. Op de trap in zichtbeton wordt een horizontale plint geplaatst.

Voor de gemene delen wordt door de architect een apart elektriciteitsplan opgemaakt. Hierbij zullen de nodige armaturen, schakelaars, detectieapparatuur, noodverlichtingen, ... voorzien worden door de bouwheer.

Het volledige gebouw wordt afgewerkt volgens de geldende, plaatselijke brandweervoorschriften.

## **PRIVATIEVE DELEN : AFWERKING**

### Algemene opmerking.

De keuze van de materialen, zoals vloeren, faience, keuken, badkamerafwerking, dient te gebeuren bij een door de bouwheer aangestelde aannemer, waar alle hieronder beschreven materialen ter inzage liggen. De koper ontvangt schriftelijk de uitnodiging om de keuzes te maken. De keuze dient te gebeuren binnen de veertien dagen na deze kennisgeving. Indien de keuze niet binnen de gestelde termijn gebeurt, wordt de contractuele uitvoeringstermijn verlengd.

### Beschrijving der private delen :

#### Gelijkvloers

- 1 twee-slaapkamer-appartement : inkom met afzonderlijk toilet, leefruimte met open keuken en zithoek, 2 slaapkamers, badkamer met bad en douche, CV-berging + wasruimte.
- 2 drie-slaapkamer-appartementen : inkom met afzonderlijk toilet, leefruimte met open keuken en zithoek, 3 slaapkamers, badkamer met bad en douche, CV-berging + wasruimte.

#### 1<sup>e</sup> verdieping

- 1 een-slaapkamer-appartement : inkom met afzonderlijk toilet, leefruimte met open keuken en zithoek, 1 slaapkamer, badkamer met bad, CV-berging + wasruimte.
- 2 twee-slaapkamer-appartementen : inkom met afzonderlijk toilet, leefruimte met open keuken en zithoek, 2 slaapkamers, badkamer met bad, CV-berging + wasruimte.
- 1 drie-slaapkamer-appartement : inkom met afzonderlijk toilet, leefruimte met open keuken en zithoek, 3 slaapkamers, badkamer met bad en douche, CV-berging + wasruimte.

#### 2<sup>e</sup> verdieping

- 1 twee-slaapkamer-appartementen : inkom met afzonderlijk toilet, leefruimte met open keuken leefruimte en zithoek, 2 slaapkamers, badkamer met bad en douche, CV-berging + wasruimte.
- 2 drie-slaapkamer-appartement : inkom met afzonderlijk toilet, leefruimte met open keuken en zithoek, 3 slaapkamers, badkamer met bad en douche, CV-berging + wasruimte.

## A. Appartementen.

### 1. Vloersamenstelling.

Betonnen draagstructuur.

Akoestisch en thermisch isolerende uitvullingslaag.

Akoestisch isolatiemateriaal

Vloer (max. formaat 45/45 en niet geresectificeerd) met als handelswaarde : 35 €/m<sup>2</sup> (exclusief plaatsing en btw) wordt geplaatst in het volledige appartement. De vloer wordt ofwel gelijmd op chappe ofwel geplaatst in de mortel. Er worden plinten geplaatst met handelswaarde van 10 €/lm (exclusief plaatsing en btw).

Indien men andere materialen wenst, zoals tapijt, natuursteen, parket, vinyl, een ander formaat van tegels, legpatroon of geresectificeerde tegel is hiervoor de toestemming nodig van de bouwpromotor, waarbij dan een aangepaste prijs in min of in meer wordt opgemaakt.

### 2. Pleisterwerken.

Alle muren in de appartementen worden glad bepleisterd.

- De plafonds worden glad afgewerkt uitgezonderd de plaatsen waar een verlaagd plafond aanwezig is voor de doorvoer van leidingen. Deze plafonds zullen afgewerkt worden met gyproc-platen of MDF-platen die door de schilder van de koper nog vlak moeten worden afgewerkt. Alle ramen worden ingeplakt.
- Alle vrije hoeken worden voorzien van hoekijzers.
- De betonlintelen in aanraking met de buitenmuur worden geïsoleerd, teneinde zoveel mogelijk koudebruggen en condensvorming te voorkomen.

### 3. Muurbekleding.

Ter hoogte van de volgens plan voorziene douche is er voorzien dat de zijmuren tot aan de rand van de douchebak en tot aan het plafond betegeld worden met muurtegels. Er wordt een forfait voorzien van 8 m<sup>2</sup> voor douches met gemetste zijmuren en 6 m<sup>2</sup> voor douches geplaatst in een hoekopstelling.

Ter hoogte van het bad wordt er faience voorzien op de zijmuren tot aan het plafond en op de voorzijde bad. Er wordt een forfait voorzien van 8 m<sup>2</sup>.

De voorziene handelswaarde bedraagt 25 €/m<sup>2</sup> (exclusief plaatsing en btw). Voorzien is tegels formaat 20/20 cm tot 25/45 cm. Andere formaten, geresectificeerde tegels of vloeren die gebruikt worden als tegels kunnen mits verrekening.

In het toilet zijn geen muurtegels voorzien.

Er is een forfait voorzien van 3 m<sup>2</sup> keuken faience, nl de ruimte tussen de onder- en bovenkasten. Formaat minimum 10/10 cm.

Voorziene handelswaarde : 40 €/m<sup>2</sup> (exclusief plaatsing en btw).

Andere hoeveelheden, formaten, gerectificeerde tegels geven aanleiding tot verrekeningen in meer of in min.

Decors en listellen zijn standaard niet voorzien. Indien hiervoor gekozen wordt zal er een verrekening in meer of min worden opgemaakt.

#### **4. Binnendeuren.**

Er zijn vlakke schilderdeuren voorzien met inox deurbeslag (L of U kruk). Deuren te schilderen door koper. De draairichting van de deuren is volgens de architecturale plannen en kan in onderling overleg gewijzigd worden. De deuren worden geplaatst met inbegrip van de nodige deurbekleding en deurlijsten, volgens de voorschriften van de leverende firma en de plaatselijke brandweer.

#### **5. Gordijnkasten.**

Niet voorzien.

#### **6. Keuken en bijhorende toestellen.**

De keukeninstallatie wordt uitgevoerd volgens een vast plan. De handelswaarde van het leveren en plaatsen van het keukenmeubilair en toestellen bedraagt 7.500 € exclusief BTW.

Indien er volgens plan een schootmuur voorzien ter hoogte van de keuken dan wordt deze geplaatst samen met de keuken en is hiervoor extra handelswaarde voorzien in de keuken.

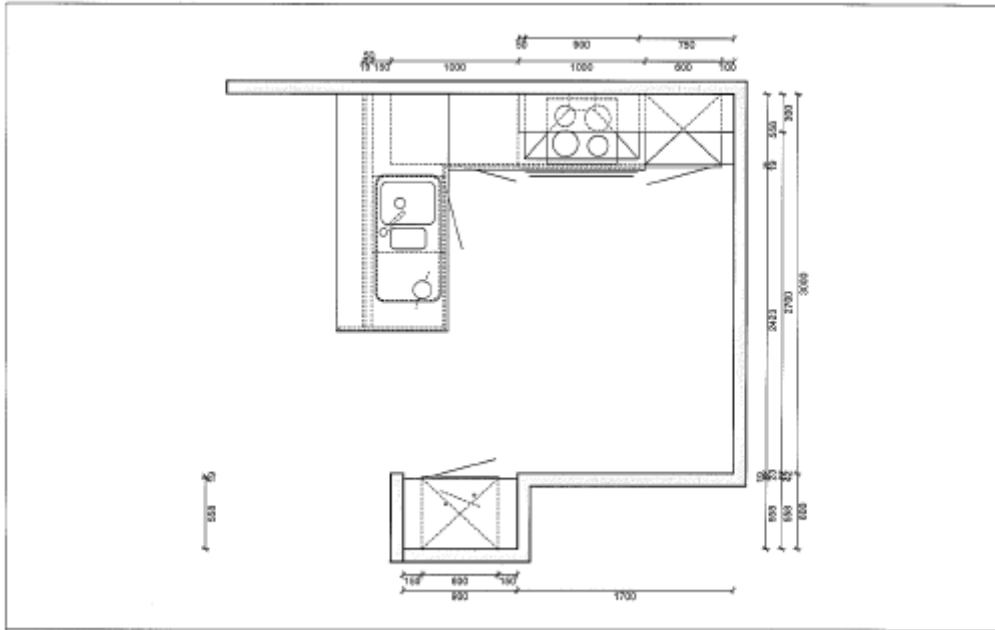
In deze handelswaarde zijn volgende elektrische toestellen inbegrepen: koelkast, keramische kookplaat met tiptoetsbediening, telescopische dampkap, combi microgolfoven met turbo hete lucht, grill en crisp en vaatwasser.

De keuze van de keukenafwerking kan door de klant vrij gebeuren mits toestemming van de promotor.

Voorbeeld van keukenopstelling :







## 7. Sanitaire installatie.

De volledige installatie wordt uitgevoerd volgens de voorschriften en de normen van de water leverende maatschappij. Toevoer- en afvoerleidingen voor wasmachine zijn voorzien. Voor de totaliteit van de sanitaire toestellen, kasten en toebehoren wordt een particuliere handelswaarde voorzien (prijzen excl btw).

App 0.1 – 1.1 – 2.1 :	4.950 €
App 0.2 – 0.3 – 1.2 – 2.2 – 2.3 :	4.350 €
App 1.3 – 1.4 :	2.850 €

Standaard worden witte toestellen voorzien, zie afzonderlijke folder.

## 8. Inbouwkasten

Niet voorzien.

## 9. Verwarming - warm water.

De verwarming gebeurt met een afzonderlijke condensatieketel op gas, geplaatst met de nodige schouwen in de cv-ruimte-bergruimte of voorziene ruimte. Er worden voldoende radiatoren voorzien, zodanig dat de volgende temperaturen kunnen gehaald worden bij -10° C buitentemperatuur en 10 °C in het aanpalende appartement:

* living - keuken	:	22° C
* badkamer	:	24° C
* slaapkamers	:	20° C

Witte plaatstalen radiatoren



Productie van warm water gebeurt via de doorstroomgaswandketel.



## **10. Elektrische installatie.**

Elk appartement beschikt over een individuele elektriciteitsmeter opgesteld in het teller lokaal. De installatie wordt gekeurd door een erkend controle organisme.

Eventuele wijzigingen in het elektrisch plan kunnen op voorhand besproken worden voor zover de stand van de werken dit toelaat.

Armatuuren worden niet voorzien.

Type stopcontacten en schakelaars zijn door de bouwheer te kiezen.

Leefruimte, zithoek en keuken :

- 3 lichtpunt bedient vanuit 1 schakelaar
- 1 stopcontact telefoon
- 1 stopcontact TV
- 1 stopcontact UTP (digitale TV)
- 1 videfoon
- 1 leiding voor thermostaat
- 1 stopcontact koelkast
- 1 stopcontact dampkap
- 1 stopcontact oven
- 1 stopcontact vaatwasser
- 1 driefasig stopcontact kookplaat
- 3 stopcontacten boven werkblad keuken
- 5 stopcontacten in de leefruimte
- ev. 1 aansluiting TL verlichting + schakelaar onder hangkast

CV berging :

- 1 lichtpunt bediend vanuit 1 schakelaar
- 1 stopcontact wasmachine
- 1 stopcontact droogkast
- 1 stopcontact CV
- 1 stopcontact

Badkamer :

- 1 lichtpunt bediend vanuit 1 schakelaar
- 1 stopcontact naast lavabo
- 1 lichtpunt boven lavabo bediend vanuit 1 schakelaar
- Indien gekozen wordt voor een spiegelkast, dan wordt er een schakelaar en stopcontact in de spiegelkast voorzien.

Slaapkamer (per slaapkamer) :

- 1 lichtpunt bediend vanuit 2 schakelaars
- 3 stopcontacten
- In alle slaapkamers wordt er 1 stopcontact TV + UTP voorzien.
- In de hoofdslaapkamer komt er 1 telefoonaansluiting.

Terrassen/balkons :

- 1 lichtpunt bediend vanuit 1 schakelaar
- 1 hermetisch stopcontact met schakelaar.

## B. Algemene opmerkingen.

### 1. Plannen.

Indien minieme afwijkingen zich voordoen tussen het ontwerp en de definitieve plannen, zowel in min of in meer, zullen deze beschouwd worden als aanvaardbare verschillen, die in geen geval een eis tot welkdanige schadevergoeding door één van de partijen kan rechtvaardigen.

### 2. Lastenboek.

De werken zullen door de aannemer uitgevoerd worden met de materialen die in de beschrijving aangegeven zijn. In samenspraak met de architect behoudt de verkoper zich het recht voor het aanbrengen van wijzigingen in de keuze van de materialen (in zover deze veranderingen geen nadeel berokkenen aan de in het lastenboek voorziene kwaliteit). Dergelijke wijzigingen zullen zich trouwens in principe alleen voordoen om welbepaalde economische en commerciële redenen, zoals het verdwijnen van de markt van voorziene materialen, onverzoenbare leveringstermijnen, enz. of gevolgen van overmacht.

### 3. Documentatie en stalen.

Documentatie en stalen kunnen bezichtigd worden op aanvraag.

Keuze van materialen van andere dan hier beschreven, geven aanleiding tot verrekening.

### 4. Wijzigingen

- De wijzigingen die zouden aangebracht worden aan dit beschrijvend lastenboek op aanvraag van de kopers, zullen enkel de voltooiing en de beschutting mogen betreffen met uitsluiting van de bouwwerken der draagmuren.
- Alle wijzigingen dienen schriftelijk te worden medegedeeld aan de bouwheer, die ze voor uitvoering eerst dient goed te keuren. Aan andere personen medegedeelde wijzigingen zijn niet van tel.
- Op alle uitgevoerde veranderingswerken wordt een kost van 20% aangerekend voor de administratieve, uitvoerings- en architectuurkosten.
- Alle wijzigingen dienen op voorhand betaald te worden, alvorens één en ander wordt uitgevoerd.
- Door het feit een wijziging aan te brengen, ziet de koper af van de opleveringsdatum.

### 5. Erelonen.

Het ereloon van architect, veiligheidscoördinator, energieverlaggever en ingenieur is inbegrepen in de verkoopprijs.

### 6. Aansluitingen en tellers.

Alle aansluitingen, uitgezonderd telefoon en tv worden aangevraagd door de promotor en worden tegen kostprijs doorgerekend aan de koper (kosten geraamd op +/- 3.000 €, excl. BTW).

\* rioleringen

- De algemene aansluitingskosten voor een rioolaansluiting zijn ten laste van de koper.
- Alle andere taxaties, abonnementen, vergoedingen, ... zijn ten laste van de kopers.

\* elektriciteit

- De algemene aansluitingskosten voor het binnenbrengen van de voedingskabel zijn ten laste van de koper.
- Extra privaatieve voorzieningen zullen deel uitmaken van een afzonderlijke studie en verrekening.
- Alle kosten zoals aansluiting abonnementsgelden voor huur, vast recht, verbruik, ... zijn ten laste van de kopers.

\* water - gas

- De algemene aansluitkosten voor het binnenbrengen van de voedingsleiding en de hoofdteller zijn ten laste van de koper.
- Vanaf de voorlopige oplevering van ieder privaatief deel zal de tellerstand tegensprekelijk worden opgenomen. Vanaf deze datum tot wanneer de beheerder aangesteld is, zal het verbruik door de bouwheer aan de kopers worden aangerekend.

\* telefoon - tv-distributie

- Het leveren en plaatsen van de wachtleidingen zijn ten laste van de koper.
- De aansluiting zelf op het telefoonnet en het tv-distributienet, alsmede de hiermee gepaard gaande kosten, zijn ten laste van de koper.

## **7. Oplevering.**

Het geheel is op te leveren, bezemschoon, met verwijdering van alle grof puin en afval.

Voor het overhandigen van de sleutels zal de koper het saldo hebben betaald.

Door het betrekken van het appartement aanvaardt de koper een stilzwijgende overname.

## **8. Zettingen.**

Zettingen van het gebouw : de krimp- en zettingsbarsten zijn normale zettingen veroorzaakt door het gebouw en geen reden tot uitstellen van betaling en anderzijds ressorteert dit niet onder de verantwoordelijkheid van de bouwheer. Het gaat hier om verschijnselen inherent aan de natuur van het gebouw.

## **9. Afwerking.**

Het schildervlak maken van de muren en plafonds is te voorzien bij de schilder- of behangwerken. Schilder- en behangwerken, gordijnen, meubilering en andere afwerking zijn ten laste van de koper.

Voor akkoord,

**De koper.**

Voor akkoord,

**De verkoper.**