



**ABRIC nv**

Werchtersesteenweg 126 – B-3150 Haacht  
T +32 (0)16 52 58 00 – F +32 (0)16 46 12 44  
info@abric.be – www.abric.be



# lastenboek

## Sint-Katelijne-Waver - Liersesteenweg



# Administratief lastenboek

KOPER : .....  
.....  
.....

Tel. nr(s) : privé : .....  
Werk : ..... Van : .....  
GSM (V): ..... .Van : .....  
GSM (M): ..... .Van : .....  
E-mail: ..... @ .....

BOUWPLAATS : SINT-KATELIJNE-WAVER  
Liersesteenweg

ARCHITECT : ARCHITECTENASSOCIATIE ATRIO

ADVISEUR : .....

WONING NUMMER : .....

---

ABRIC NV – WERCHTERSESTEENWEG 126 3150 HAACHT - TEL 016/52.58.00  
REG. NR. 04.28.00 FAX 016/46.12.44

## **1. INLEIDING:**

De werken zullen uitgevoerd worden conform dit lastenboek, onder leiding van een erkend architect en volgens de regels van de kunst.

### **1.1. GRONDWERKEN**

De funderingen zullen uitgevoerd worden tot op noodzakelijke diepte, overeenkomstig de bepalingen van een gespecialiseerde funderingsstudie. Alle grond afkomstig van de uitgravingen zal op het terrein worden uitgespreid, verdere aanvoer van grond en/of nivelleringswerken zijn niet in de aanneming inbegrepen. Eventuele grondaanvullingen onder de funderingsaanzet zullen uitgevoerd worden met speciaal aanvulzand en/of gestabiliseerd zand.

### **1.2. AARDINGSLUS**

Voor de funderingswerken werden aangevat, heeft de aannemer een loden aardingslus met koperen kern (minimale sectie 35mm<sup>2</sup>) geplaatst op de bodem van de funderingen, dit in overeenstemming met de gegevens van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties.

### **1.3. FUNDERINGEN**

Op basis van de grondsondering heeft de betoningenieur het funderingstype bepaald. Een doorvoer of energiebocht voor het binnenbrengen van de nutsvoorzieningen is voorzien.

### **1.4. ONDERGRONDS METSELWERK**

Het (eventueel) ondergronds metselwerk is uitgevoerd met betonblokken. De buitenkant van de funderingsmuren onder de gevels is met cementmortel bestreken en na droging afgewerkt met koolteer.

### **1.5. VOCHTISOLATIE**

Als bescherming tegen opstijgend vocht is onder de vloerplaat een visqueen (plasticfolie) geplaatst. Onderaan alle muren is steeds een poly-ethyleenfolie voorzien. In de buitenmuren is deze in één stuk doorgetrokken tot onder de aanzet van de gevelstenen, om de vier of vijf stenen zijn open stootvoegen gelaten in het parament. Deze folie wordt tevens voorzien boven alle gevelopeningen en lateien, tussen alle contactpunten van spouwmuur en overal waar enig gevaar voor vochtdoordringing bestaat.

### **1.6. RIOLERING**

Leidingen, hulpstukken en toezichtkamers zijn uitgevoerd in PVC. Het volledige systeem is dusdanig uitgewerkt dat de reukhinder van straatriool en wc's volledig geweerd wordt, omdat de aflopen van sanitair afvalwater (lavabo's, keuken, ...) gescheiden worden van de WC-aflopen.

Dit systeem van aparte afvoerleidingen wordt aangehouden tot aan de dubbele eindkamer, waar de beide kamers gescheiden worden door een reukafsnijder.

**Het rioleringsysteem omvat de levering en plaatsing van:**

- Alle benodigde aflopen in PVC voor de vuilwaterafvoeren en de WC-afvoeren.
- Een septische put met mangat en gietijzeren deksel (volgens de voorschriften in de omgevingsvergunning).
- Een dubbele eindkamer, waarvan beide kamers (aansluiting sanitaire aflopen en aansluiting WC-aflopen) met PVC deksels geplaatst worden.

**Is voorzien:**

- Een betonnen regenwaterput 5.000L met mangat en gietijzeren deksel, eventueel voorzien van de nodige infiltratievoorzieningen conform de stedenbouwkundige voorschriften.
- Type septische put met een deksel voor personenwagens (indien van toepassing volgens vergunning).
- Aansluiting op de openbare riolering met toezichtspuit.

**1.7. RUWBOUW**

De volledige ruwbouw is uitgevoerd volgens de regels van de kunst.  
Alle muren zijn gemetseld met isolerende snelbouwbakstenen.

De gevelstenen werden door de architect van het project zorgvuldig geselecteerd en gekozen.

De draagvloeren zijn uitgevoerd in geprefabriceerde betonnen elementen met een draagvermogen volgens de geldende wettelijke normen. Welfsels worden door middel van een druklaag met stalen wapeningsnetten aan elkaar verankerd. De onderkant van de welfsels is ruw uitgevoerd om het pleisterwerk beter te laten hechten.

**1.8. DAK*****Hellende daken:***

Het hout waaruit het dakgebinten wordt vervaardigd is gedrenkt in een houtbederfwerend product dat de duurzaamheid bevordert. De dakbedekking is voorzien in een golvende betonpan, zwart van kleur.

Dakvlakramen in hout zijn voorzien volgens plan, manueel bediend.

***Platte daken:***

De platte daken worden afgewerkt met een isolatieplaat in PUR of gelijkwaardig, en een afdichting in twee lagen roofing (of gelijkwaardig) volgens de richtlijnen van de architect, het geheel uitgevoerd op een afschotlaag in licht beton.

Alle nodige afwerkingsdetails om een volledige dichting met aansluitende materialen te verzekeren zijn inbegrepen. Voorzien van een dakrandprofiel Alu naturel van kleur.

**1.9. AFLOPEN**

Regenafvoer: afvoerbuizen aan de buitengevels worden uitgevoerd in natuurkleurige zink, rond van vorm.

### 1.10. BUITENSCHRIJNWERK

PVC buitenschrijnwerk met superisolerend glas ( $U_g = 1,0 \text{ W/m}^2\text{K}$ ). De thermisch onderbroken profielen zijn aan buitenzijde gekleurd (volgens keuze van de architect), aan binnenzijde wit. Opendraaiende ramen zijn van het type draai-, draaikip- of kipraam conform aanduiding op de plannen. De voordeur is voorzien van een 3-puntssluiting.

Invisivent roosters worden voorzien waar nodig.

### 1.11. ISOLATIE

- Er zijn isolerende snelbouwbakstenen verwerkt.
- In de spouw van de buitenmuren is PUR of gelijkwaardig voorzien. Dikte isolatie = 12cm.
- Superisolerende beglazing is voorzien ( $U_g = 1,0 \text{ W/m}^2\text{K}$ ).
- 10 cm gespoten PUR is voorzien op de vloerplaat of gelijkwaardig.
- Ter voorkoming van koudebruggen is een L-profiel gebruikt boven de ramen zodat de spouwisolatie aansluit op de profielen van de ramen.
- In de gemene muren is akoestische isolatie type party-wall 4 cm voorzien of gelijkwaardig.
- Voor de chapewerken wordt tegen alle bepleisterde muren randisolatie geplaatst ten einde de uitzetting van de vloeren mogelijk te maken.

|             |                                |
|-------------|--------------------------------|
| VLOER       | 10 CM PUR of gelijkwaardig     |
| MUUR        | 12 CM PUR of gelijkwaardig     |
| HELLEND DAK | 20 CM ROTSWOL of gelijkwaardig |
| PLAT DAK    | 16 CM PUR of gelijkwaardig     |

### 1.12. VENTILATIE

Een energiebesparend ventilatiesysteem type C+Evo III met SmartZone-uitbreiding in de slaapkamers is voorzien.

Bij een gecertificeerd ventilatiesysteem C+Evo III komt er lucht binnen via roosters in de ramen en wordt er mechanisch lucht afgevoerd via een centraal vraag-gestuurd afvoersysteem. Sensoren op de motor meten 24u/24u hoeveel vocht en/of  $\text{CO}_2$  er in de afgevoerde lucht zit. Afhankelijk van deze meting gaat het systeem de debieten bijregelen. Hierdoor wordt enkel lucht afgevoerd wanneer het nodig is en gaat men niet onnodig verwarmde lucht naar buiten blazen. De uitlaat van het systeem verloopt via het dak.

### 1.13. VERWARMING

Voor de verwarming wordt gebruik gemaakt van een lucht-water warmtepomp in combinatie met vloerverwarming (behalve in de berging, de technische berging en zolderverdieping waar geen verwarming voorzien wordt).

In de leefruimte is een kamerthermostaat voorzien.

Deze lucht-water warmtepomp zorgt eveneens voor de productie van warm water en is voorzien van een boiler.

In de badkamer wordt een bijverwarming voorzien door middel van een witte elektrische handdoekradiator

Onderstaande ruimtetemperaturen worden gegarandeerd, voor zover de klant deze lokalen tegelijkertijd wenst te verwarmen:

| RUIMTE            | TEMPERATUUR |
|-------------------|-------------|
| Zithoek, eetkamer | 22° C       |
| Inkom, nachthal   | 16° C       |
| Keuken            | 22° C       |
| Slaapkamer        | 18° C       |
| Badkamer          | 24° C       |

#### 1.14. PLEISTERWERKEN

Alle muren en plafonds zijn in één laag bepleisterd. De afwerking gebeurt met de hand. Alle uitspringende hoeken worden uitgewerkt met gegalvaniseerde hoekprofielen.

Op het gelijkvloers stopt de bepleistering op 2 à 3 cm boven de PE-folie geplaatst door de aannemer om eventueel opstijgend vocht te vermijden.

Voor de hellende daken: Tussen de spantenstructuur wordt er 20cm minerale wol geplaatst welke aan de binnenzijde wordt voorzien van een dampscherm, geen verdere afwerking inbegrepen.

Er wordt aangeraden het schilderen pas uit te voeren wanneer het gebouw volledig is uitgedroogd en alle krimpseurtjes in het pleisterwerk zich hebben gestabiliseerd.

#### 1.15. VLOERBEKLEDING EN WANDTEGELS

Alle keuzes van de vloerbekledingen zijn te maken in onze toonzaal.

Alle keuzes van de wandtegels zijn te maken bij onze leverancier in zijn toonzaal, naast toonzaal Abric.

Voorzien in volgende ruimtes voor zover deze voorkomen in de woning:

| PLAATS                | BEKLEDING                      | (WAARDE) VLOER           | (WAARDE) PLINT           |
|-----------------------|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Eethoek, zithoek      | keramische vloertegel          | collectie toonzaal Abric | collectie toonzaal Abric |
| Keuken                | keramische vloertegel          | collectie toonzaal Abric | collectie toonzaal Abric |
| Inkomhal              | keramische vloertegel          | collectie toonzaal Abric | collectie toonzaal Abric |
| (Technische) Berging* | keramische vloertegel          | collectie toonzaal Abric | collectie toonzaal Abric |
| Toilet                | keramische vloertegel          | collectie toonzaal Abric | collectie toonzaal Abric |
| Nachthal verdiep      | keramische vloertegel          | collectie toonzaal Abric | collectie toonzaal Abric |
| Slaapkamers           | geen vloerbekleding inbegrepen |                          |                          |
| Badkamer              | keramische vloertegel          | collectie toonzaal Abric | collectie toonzaal Abric |
| Zolderverdieping      | geen vloerbekleding inbegrepen |                          |                          |

\* voor de berging is er een beperkte collectie van vloertegels van 30x30 – met bijhorende plinten

In de badkamer worden wandtegels voorzien, keuze volgens de basiscollectie in onze toonzaal. De wandtegels worden voorzien ter hoogte van de wanden van douchetub tot tegen het plafond. Vooraleer de wandtegels geplaatst worden, zal er eerst een waterdichtingsdoek, type kerdidoek of gelijkwaardig, geplaatst worden thv de te betegelen zones.

Verder wordt, indien van toepassing, het bad aan voor- en zijkant dichtgezet met een bouwplaat dewelke eveneens voorzien wordt van de nodige betegeling.

Opmerkingen:

- In het geval van keuze van gerectificeerde tegels bestaat de kans dat lichte oneffenheden ontstaan ter hoogte van de voegen tussen de diverse tegels onderling. Deze tegels brengen tevens een meerkost mee ingevolge aangepaste verlijming en plaatsing.
- Indien de koper opteert voor een vloerbekleding in natuursteen, voor een keramische tegel in speciaal verband, voor tegels met afwijkende afmetingen, zal geval per geval een aparte offerte worden gemaakt op basis van de door de koper gekozen afwerking.

#### **1.16. VENSTERTABLETTE**

Alle ramen (dewelke niet tot aan het vloerniveau komen) worden afgewerkt met tabletten naar keuze, inbegrepen volgens collectie toonzaal Abric

#### **1.17. SANITAIR**

In de basisaankoop prijs van de woning is inbegrepen: de levering en plaatsing van de sanitaire toestellen zoals aangeduid op het verkoopplan.

Dit houdt rekening met de volgende toestellen (voor zover ze voorkomen op de plannen):

- Toiletten: type staande toiletten
- Handwasser wit porselein met toiletkraan
- Dubbel meubel, voorzien van onderkast met 2 deuren en 2 geïntegreerde waskommen, spiegelkast met verlichting en 2 lavabokranen
- Douchebak in wit acryl met thermostatische douchekraan, stang, slang, sproeier en douchedeurl
- Ligbad in wit acryl met thermostatische badkraan en handsproeier

Varianten kunnen gekozen worden bij de leverancier. Hiervoor zal een aparte offerte opgemaakt worden. Eventuele extra of aanvullende plaatsingskosten voortvloeiend uit de gemaakte keuze van de koper, zullen eveneens verrekend worden.

Een gescheiden toevoernet voor regenwater is voorzien voor de toiletten, gevelkraan en de wasmachine. De regenwaterpomp is voorzien om geplaatst te worden in de regenwaterput.

#### **1.18. HERNIEUWBARE ENERGIE**

Fotovoltaïsche panelen met een vermogen van 3 kWp te komen.

Deze installatie wordt steeds geplaatst met een optimaal zuidelijk gerichte oriëntatie.

Alternatieven voor de hernieuwbare energie, zoals een zonneboiler kunnen mits meerprijs gekozen worden.

### 1.19. ELEKTRICITEIT

|                      | ST | LP | SCH | 3G6/5G4 | BEL | TV | INT/TEL |
|----------------------|----|----|-----|---------|-----|----|---------|
| Zithoek              | 3  | 1  | 2   |         |     | 1  | 1       |
| Eethoek              | 3  | 1  | 2   |         |     |    |         |
| Keuken               | 6  | 1  | 1   | 1       |     |    |         |
| Inkom                | 1  | 1  | 2   |         | 1   |    |         |
| Toilet               |    | 1  | 1   |         |     |    |         |
| (Technische) berging | 1  | 1  | 1   |         |     |    |         |
| Nachthal             |    | 1  | 2   |         |     |    |         |
| Slaapkamers          | 3  | 1  | 1   |         |     |    |         |
| Badkamer             | 2  | 2  | 1   |         |     |    |         |
| Voorgevel            |    | 1  | 1   |         |     |    |         |
| Achtergevel          | 1  | 1  | 1   |         |     |    |         |

|                |                                         |
|----------------|-----------------------------------------|
| <i>ST</i>      | <i>stopcontact</i>                      |
| <i>LP</i>      | <i>lichtpunt</i>                        |
| <i>Bel</i>     | <i>belinstallatie</i>                   |
| <i>SCH</i>     | <i>schakelaar</i>                       |
| <i>TV</i>      | <i>televisie (coax)</i>                 |
| <i>INT/TEL</i> | <i>internet / telefoon (UTP = RJ45)</i> |
| <i>3G6/5G4</i> | <i>stopcontact voor kookplaat</i>       |

*Tevens inbegrepen:*

- belinstallatie*
- stopcontact voor distributie*
- stopcontacten voor wasmachine en droogkast*
- stopcontacten voor warmtepomp, elektrische radiator in badkamer, ventilatiemotor en regenwaterpomp*
- voedingskabel voor kamerthermostaat van de verwarming*
- rookmelders conform de voorschriften*
- Verlichtingsarmaturen zijn niet voorzien.*

De installatie voldoet aan de voorschriften van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI). Het schakelmateriaal en afdekplaatjes van het merk Niko zijn wit of crème en van het type "Original".

### 1.20. TRAPPEN

Een trap in rubberwood, behandeld met kleurloze vernis of olie, wordt voorzien.

Gelijkvloers => 1<sup>ste</sup> verdieping: trap van het open type, voorzien van een trapleuning en overloopleuning met 2 evenwijdig meelopende planken en vierkante trappalen met vlakke kop.

1<sup>ste</sup> verdieping => zolder: trap van het open type, voorzien van trapleuning met 2 evenwijdig meelopende planken en vierkante trappalen met vlakke kop.

Indien de koper opteert voor een andere trapafwerking zal hiervoor een aparte offerte opgemaakt worden.

### 1.21. BINNENDEUREN

Vlakke schilderdeuren type honingraat voorzien van een inox klink met bijhorende paumellen.



Indien de koper opteert voor een ander type binnendeuren zal hiervoor een aparte offerte opgemaakt worden.

### **1.22. KEUKEN**

In de basisverkoopprijs van de woning is een budget voorzien voor de keuken ten bedrage van 10.000€ (excl. BTW). Het betreft een pakket waarin volgende toestellen zijn inbegrepen :

- combi-oven,
- keramische kookplaat,
- koelkast
- recirculatiedampkap
- vaatwasmachine

De op de plannen getekende keukens gelden als voorbeeld en zijn louter illustratief. De keuze van de keukenmeubelen en toestellen dient te gebeuren in de toonzaal van de leverancier bepaald door Abric.

### **1.23. TUINAANLEG**

Behoudens het uitspreiden van de grond (zie artikel 1.1), zijn de aanleg van de tuinen en terrassen niet inbegrepen in voorliggende aanneming.

## **2. ALGEMENE OPMERKINGEN**

#### **Voorzien in de prijs:**

- De erelonen van de architect en ingenieurs.
- De kosten voor de veiligheidscoördinator en EPB-verslaggever.
- De aansluitingen op het rioleringsnet (muv de vergoedingskost vd ingebruikname van de riolering dewelke eventueel door de rioolbeheerder wordt aangerekend, deze wordt indien van toepassing apart verrekend).
- De wachtleidingen voor de nutsleidingen.

#### **Niet voorzien in de prijs:**

- De eigenlijke aansluitingen met de diverse nutsmaatschappijen, inleidingskabel, distributiekabel, tellerkast en meetmodule.
- Terras, tuinaanleg, tuinhuis en omheining.
- Het aandeel in de kosten van de akte van neerlegging van de verkavelingsvergunning.
- De kosten van opmeting en afpaling.

## **3. ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN**

De woningen worden verkocht “sleutel op de deur” overeenkomstig de plannen en tekeningen van de architect en conform het verkooplastenboek, dat de koper erkend te hebben ontvangen.

Wederverkoop door de koper is slechts toegestaan na de oplevering.

**Plannen en tekeningen:**

Alle op de plannen en tekeningen of in het lastenboek opgegeven maten en matcijfers zijn plusminus maten. Kleine verschillen in min of meer die mochten vastgesteld worden na afwerking of bij de voorlopige oplevering worden beschouwd als gedoogzaamheden. In geen enkel geval kunnen de partijen zich eventueel op onbelangrijke afwijkingen beroepen om een vordering tot schadeloosstelling in te stellen of de ontbinding van de koop te eisen.

De meubels of kasten, eventueel aangeduid op de plannen van de architect zijn louter illustratief en niet bindend van aard. Deze zijn niet in de aanneming inbegrepen, tenzij anders vermeld in dit lastenboek.

**Wijzigingen:**

De wijzigingen die aan het onderhavige verkooplastenboek op verzoek van de koper zouden aangebracht worden, mogen enkel en alleen de afwerking betreffen, met uitsluiting van alle wijzigingen aan de ruwbouw, dragende structuur, de leidingschachten, gevel- en dak elementen.

Alle door de koper gewenste wijzigingen worden voorafgaandelijk aan de projectverantwoordelijke van Abric meegedeeld. Deze zal ze dan verwerken in de uitvoerings- en afwerkingsplannen van het gebouw. Deze plannen worden steeds ter goedkeuring voorgelegd aan de klant (samen met eventuele bijhorende financiële consequenties) die ze dan ook ter controle en goedkeuring zal signeren. Pas daarna komen deze wijzigingen in aanmerking voor uitvoering. De meerprijs voor wijzigingen en supplementen wordt gefactureerd aansluitend na goedkeuring en zijn betaalbaar 14 dagen na factuurdatum. Slechts na de voorlopige oplevering kan de koper zelf werken (laten) uitvoeren.

De verkoper behoudt zich het recht voor wijzigingen aan te brengen aan de voornoemde documenten, hetzij deze hem door de bevoegde overheid zouden opgelegd worden of door de regels van de kunst worden ingegeven, of door de architect nodig geacht kunnen worden.

Iedere door de koper gevraagde wijziging/supplement wordt door de koper schriftelijk goedgekeurd nadat hem de meerprijs is bekendgemaakt.

Op de aansluitingen voor de nutsvoorzieningen wordt door de bouwheer-promotor een coördinatie fee van 15% aangerekend. Wijzigingen en supplementen geven aanleiding tot verlenging van de uitvoeringstermijn.

**Materialen:**

De bouwheer-promotor mag materialen vermeld in het verkooplastenboek vervangen door andere, gelijksoortige en gelijkwaardige materialen, doch op uitdrukkelijke voorwaarde dat de kwaliteit niet minderwaardig is t.a.v. de oorspronkelijk voorziene materialen.

**Zetting van het gebouw:**

De krimp- en zettingsbarstjes die zouden ontstaan ten gevolge van de normale of gedeeltelijke zetting van het gebouw, ressorteren niet onder de verantwoordelijkheid van de bouwheer-promotor of de architect. Zij mogen derhalve geen aanleiding geven tot het uitstellen van betalingen. Het gaat hier immers om verschijnselen inherent aan de materialen en de nieuwbouw.

**Architectuurplannen en erelonen:**

Het ereloon van de architect is inbegrepen in de verkoopprijs. Indien echter op vraag van de koper wijzigingen aan de plannen dienen aangebracht te worden, zal dit wel afzonderlijk gehonoreerd worden.

**Leveringen en keuzes van materialen:**

Alle leveringen van badkamermeubelen, binnendeuren, tegels, e.a. gebeuren door de leveranciers aangeduid door de verkoper. Op de eerste vraag van de verkoper zal de koper zijn keuzes voor de keuken, het sanitair, de vloeren, deuren, trappen en eventueel ander te kiezen materiaal vastleggen bij de door de verkoper gekozen leverancier en/of in de toonzaal van Abric tijdens de dag van materiaalkeuze.

Deze uitnodiging zal schriftelijk of per e-mail betekend worden. Na de dag van materiaalkeuze heeft de koper ongeveer 30 kalenderdagen om zijn keuzes vast te leggen. Daarna heeft de verkoper het recht de standaardmaterialen, conform het verkooplastenboek, te plaatsen. De periode van 30 kalenderdagen kan door de verkoper eenzijdig ingekort of verlengd (tot maximaal 60 kalenderdagen) worden voor zover de vooruitgang van de werken dit toelaat en/of mogelijk maakt.

#### **Toegang op de werf**

De toegang op de werf is ten strengste verboden voor iedereen die niet betrokken is bij de uitvoering van de werken, behalve indien hij of zij een schriftelijke toestemming heeft.

Tijdens het weekend en de vakantiedagen van de bouwsector, is de bouwplaats niet toegankelijk.

De bezoekers moeten zich in alle geval schikken naar het bouwplaatsreglement.

De aannemer wijst alle aansprakelijkheid af voor ongevallen die zich op de bouwplaats kunnen voordoen.

#### **Postinterventiedossier (PID) en EPB:**

De verkoper levert na de oplevering van de werken een postinterventiedossier af en dient het EPB eindverslag in bij het Vlaams Energie Agentschap.

Deze documenten worden ten laatste 12 maand na de voorlopige oplevering overgemaakt.

---

Desbetreffend lastenboek bestaat uit 10 bladzijden + titelblad en elk der partijen verklaart één exemplaar te hebben ontvangen te ..... op datum van ...../...../.....

Voor gelezen en goedgekeurd en geparafeerd op ieder blad.

De koper:

voor Abric

.....

.....

.....