

# RESIDENTIE „PERMEKE“

## *Verkoopslastenboek*



**15 Nieuwbouwappartementen**

**1 handelsruimte met garage**

**10 autostaanplaatsen, en 8 bergingen**

*Yvonne Serruysstraat 22*

*8930 Menen<sup>1</sup>*

**Bouwpartners:**

**Bouwheer**

2M Construct nv  
Ter Duinenlaan 7/401  
8670 Koksijde  
[jean.michel.mas@telenet.be](mailto:jean.michel.mas@telenet.be)

**Ligging**

Yvonne Serruysstraat 22  
8930 Mene

**Architect**

AW architectenburo bvba  
Vijfwegenstraat 25/1  
8870 Izegem  
[johanwerbrouck@skynet.be](mailto:johanwerbrouck@skynet.be)

**Veiligheid/EPB**

Feys BVBA  
Hondstraat 4  
8970 Poperingen  
[Info@feysbvba.be](mailto:Info@feysbvba.be)

**Studiebureau  
stabiliteit**

VANHOUTTE BEYL  
Duinkerkestraat 20  
8630 Veurne  
[marijn.vanhouttebeyl@skynet.be](mailto:marijn.vanhouttebeyl@skynet.be)

## **INHOUD**

### **A. ALGEMEEN**

1. Rioleringen
2. Nutsvoorzieningen
3. Ruwbouw
4. Isolatie
5. Dakwerken
6. garages
7. Inkomhal en gemene delen
8. Lift
9. Ventilatie
10. Brandpreventie

### **B. Afwerking per appartement**

1. Pleisterwerken
2. Buitenschrijnwerk
3. Binnenschrijnwerk
4. Vloeren
5. Faiences in badkamer en keuken
6. Keukens
7. Sanitair
8. Verwarmingsinstallatie
9. Elektriciteit
10. Diverse technieken
11. Terrassen, balkons
12. Varia

## **ALGEMENE BESCHRIJVING DER WERKEN**

### **1. Riolering en fundering**

Alle buizen en hulpstukken zijn vervaardigd deels uit PVC en deels uit PE conform BENOR gekeurd. De volledige riolering wordt uitgevoerd conform de gemeentelijke bepalingen. Ze wordt via de nodige putten aangesloten op de straatriolering.

Er wordt een regenput voorzien met een opgemetst mangat met deksel. Er wordt een zuigleiding naar de handelsruimte voorzien van het type "Socarex".

De funderingen worden uitgevoerd volgens de stabiliteitsstudie en het sonderingsverslag. In de funderings sleuf wordt een koperen aardingslus geplaatst met sectie van  $35\text{mm}^2$  overeenkomstig het AREI. De fundering is voorzien met funderingspalen volgens studie.

### **2. Nutsvoorzieningen**

De aansluitmogelijkheden zoals beschreven door de nutsvoorzieningmaatschappijen, zijn voorzien voor het onderbrengen van de tellers in de kelder Deze laat toe de aansluitingen te realiseren voor elektriciteit, gas, water, telefoon en TV distributie en riolering . De bouwpromotor voorziet in de vooraanleg en aansluitingen van de nieuwbouw van de verschillende installaties voor de nutsleverende maatschappijen. Alle kosten ter zake gemaakt door de bouwpromotor zullen doorgerekend worden aan de kopers (o.a alle voedingskabels, tellerbatterij, aansluitingskosten tellers elektriciteit, gas, water, telefoon, TV evenals aanleg en/of aanpassing voetpad, aansluitingskosten riolering )

Dit zowel voor de privatieve als gemeenschappelijke delen.

### **3. Ruwbouw**

Het gebouw wordt opgetrokken als een traditionele massiefbouw met een draagstructuur uit beton, staal en dragend metselwerk

De buitengevels worden gerealiseerd met crepie arduin en zink met staande naad volgens de plannen . De vloerplaten worden uitgevoerd met vloerplaten uit gewapend beton onder de vorm van predallen.

De binnenmuren worden voorzien in betonwanden , dragend metselwerk en isolavablokken dikte 10 cm voor de niet-dragende elementen volgens plan van de architect en ingenieur . Alle muren in de kelder , de garages en bergingen gelijkvloers, worden meegaand opgevoegd of zijn voorzien in gewapend beton .

Aan ramen, deuren of poorten in muur uit gevelsteen worden dorpels voorzien. Alle uit de gevel uitspringende terrassen worden uitgevoerd uit architectonisch beton volgens de plannen en voorzien van thermische onderbreking, de in pandige terrassen en terrassen op platte daken worden afgewerkt met Bankirai planken of gelijkwaardige .

#### **4. Isolatie**

Alle thermische isolatie voldoet minstens aan de eisen van de energieprestatieregelgeving ( EPB ). Alle buitenmuren, vloeren en daken, zowel als alle ramen worden zeer goed thermisch geïsoleerd, en voldoen daardoor aan de opgelegde isolatiewaarde (U-waarde).

#### **5. Dakwerken**

De platte daken worden afgewerkt met een op de hellingsbeton bevestigd damp scherm, de thermische isolatie dike 10 cm PU , de dakdichting , al dan niet voorzien van groendak of balast . Waar terrassen voorzien zijn worden de bankirai of gelijkwaardige planken opgebouwd op een latwerk in tropisch hardhout.

#### **6. Garages en parkeerplaatsen**

De ondergrondse garage met tellerbergingen en trappenhuis , de gelijkvloerse garage met fietsenberging en vuilnislokaal wordt voorzien van een gepolierde betonvloer. De wanden bestaan uit gevoegd metselwerk of betonwanden en worden niet gepleisterd. Aan de straatgevel worden het ondergrondse en het gelijkvloerse parkeerniveau afgesloten met een elektrisch openende poorten . De poort wordt bediend met afstandsbediening en handmatig. Per parkeerplaats is 1 afstandsbediening voorzien .

#### **7. Inkomhal en gemene delen**

De gemeenschappelijke inkomhal wordt voorzien van volgende zaken : beglaasde tussendeur met cilinderslot bedienbaar via videofonie vanop elk appartement. Brievenbussen en belpaneel worden voorzien volgens plan.

De muren en plafonds worden geschilderd in een lichte kleur. De vloeren betegeld met een keramische tegel. De trappen worden uitgevoerd in glad afgewerkte prefab beton met anti-slipneus, de binnenwanden van het trappenhuis bestaande uit betonwanden worden geverfd.

De gemeenschappelijke halls worden voorzien van keramische tegels , de wanden worden geschilderd .

#### **8. Lift**

De lift is voorzien van schuifdeuren en biedt een ruime kooi , de lift is een elektrische lift met motor in de liftschacht.

#### **9. Ventilatie**

Elk appartement is individueel uitgerust met een ventilatiesysteem C+ bestaande uit een afzuigmotor dewelke de afzuig garandeerd van toilet, badkamer , berging en keuken . De ventilatie voldoet aan de NBN 050-001 norm en aan de geldende eisen van de energieprestatieregelgeving. De toevoer van verse lucht gebeurt via regelbare raamroosters.

De ventilatie voldoet minstens aan de eisen van de EPB-wetgeving, en wordt geattesteerd in het door de epb coördinator af te geven rapport

## **10. Brandpreventie**

Het gebouw voldoet aan de geldende wetgeving op het gebied van brandpreventie. Snelblussers, rookmelders, noodverlichting en een rookluik worden voorzien. Ieder appartement wordt als een afzonderlijk compartiment beschouwd. Alle inkomdeurgedelen hebben een brandweerstand Rf 30'. In elk appartement is een rookdetector voorzien op batterij.

## **AFWERKING PER APPARTEMENT**

### **1. Pleisterwerken**

Alle binnenmuren en plafonds worden schilderklar afgeleverd. De vrijstaande hoeken worden voorzien van hoekprofielen, de dagkanten van ramen en buitendeuren worden uitgepleisterd., er worden geen schilderwerken voorzien.

De plafonds worden afgewerkt met spuitplamuur, de beton en metselwerk wanden worden bepleisterd, de scheidingswanden tussen privatieven en tussen privatieven en gemeenschappelijke delen worden voorzien van een thermische isolatie met Gyprocafwerkplaat, op de beetonwanden aangebracht, De Isolava wanden worden effengeplamuurd en zijn schilderklar afgewerkt.

OPGEPAST, met schilderklar wordt bedoeld dat kleine egalisatie en opstopwerken door de schilder nog dienen te gebeuren.

### **2. Buitenschrijnwerk en vensterbanken**

Alle ramen en terrasdeuren worden uitgevoerd in pvc of alu, in een grijze tint. In het ganse gebouw is er dubbel geïsoleerde beglazing voorzien met een U-waarde van 1.1 W/m<sup>2</sup>K.

Draai en kip- bewegingen volgens plan van de architect. De terrassen zijn toegankelijk via schuiframen en/of opendraaiende vensterdeuren.

Aan de ramen die niet tot op de grond komen zijn venstertabletten voorzien.

### **3. Binnenschrijnwerk**

De binnendeuren zijn standaard schilderdeuren. Ze worden geplaatst met een houten omkasting en de nodige omljstingen.

De toegangsdeuren tot de appartementen hebben een brandweerstand Rf 30, en worden aan de buitenzijde geschilderd afgeleverd, in eenzelfde lichte kleur voor alle appartementen. De deurkrukken zijn van alu volgens keuze architect.

Verlaagde plafonds voor het wegwerken van de ventilatieleidingen worden uitgevoerd met gyproc, waarvan de naden werden voorzien van een gaas en de voegen werden effengeplamuurd.

#### **4. Vloeren**

In de privéruimten worden keramische tegels voorzien met een handelswaarde van 30 euro/m<sup>2</sup>, incl. BTW.

De plinten hebben een handelswaarde van 8 euro/m incl. BTW.

#### **5. Faiences in badkamer en keuken**

In de badkamer is er aan de rond de ligbaden en in de douche een faience voorzien op de volle hoogte eindigend op een volle tegel onder het plafond. De zijkanten van het bad worden bekleed met wandtegels. De faience heeft een handelswaarde van 30 euro/m<sup>2</sup> incl. BTW. Tussen werkblad en hangkasten van de keuken is eveneens een faiencebekleding voorzien. De voegen tussen bad en faiences, de voegen tussen vloer en faiences, de voegen tussen faiences en werkblad keuken worden voorzien van een elastische sanitaire voeg.

#### **6. Keukens**

De keukens worden geïnstalleerd volgens detailplan van de keukenfirma.

Keukenapparaten worden voorzien zoals op het keukenplan voor uw appartement aangeduid. een frigo, dampkap, oven, keramische kookplaat en inox spoeltafel met uitlekvlak zijn voorzien.

De afvoer van de dampkappen wordt aangesloten op een Bemal afzuigkolom. Handelswaarde keuken € 5.000 geplaatst, inclusief BTW.

Het warm water voor de keuken wordt voorzien door de doorstromer van de cv ketel.

Varianten op deze keukens zijn mogelijk mits verrekening van de meerprijs.

#### **7. Sanitair**

Sanitaire toestellen zijn standaard aanwezig volgens de aanduidingen op het verkoopplan van uw appartement.

Voorziene materialen:

- Acryl ligbad met bad met eengreeps mengkraan met handsproeier, flexibel en muurstang
- Enkele inbouw lavabo met onderkastje, eengreeps mengkraan, spiegel met bovenverlichting.
- WC met spaarknop en zitting, handlavabo met kraan (KW)

Verdere standaarduitrustingen : KW in de berging + afvoer voor wasmachine, KW en WW in de keuken door middel van een eengreepsmengkraan, aansluiting KW en afvoervoor afwasmachine in keuken.

## **8. Verwarmingsinstallatie**

De ketel van de centrale verwarming (individueel per appartement) is een gesloten condenserende gaswandketel dit zowel voor het warme water als de verwarming. De warmwaterkring is per appartement afsluitbaar. De ketel is van het gesloten type en de aanvoer van lucht en afvoer van de rookgassen geschiedt via een 3 dubbelwandig clv systeem , het welke zorgt voor , de aanvoer verse lucht van de ketel , de evacuatie van de rookgassen en de evacuatie van de ventilatie . (Tripleflowsysteem )

De centrale klokthermostaat is in de leefruimte geplaatst. De installatie is berekend voor volgende temperaturen : keuken en leefruimte : 22C, badkamer 24C, inkom en slaapkamers : 18C.

De verwarming in de appartementen gebeurt via standaard radiatoren in witte uitvoering. Alle leidingen zullen worden ingewerkt in vloeren en muren, met uitzondering van de leidingen rond de gaswandketel.

## **9. Elektriciteit**

Elk appartement is voorzien van een individuele aansluiting in overeenstemming met de wetgevingen van het AREI. Ze hebben elk hun eigen zekeringskast met alle nodige kringen, automatische zekeringen en aarding. De elektrische installaties worden gekeurd door een erkend keuringsorganisme.

Elk appartement wordt voorzien van een ENKELTARIEFTELLER ,

er zijn GEEN armaturen voorzien in het privaatief

Voorzieningen per appartement :

- *Living :*
  - o 2 lichtpunten enkele richting met 2 schakelaars
  - o 5 enkele stopcontacten
  - o 1 stopcontact TV-distributie
  - o 1 stopcontact data
  - o 1 stopcontact telefonie
  - o 1 kamerthermostaat
  - o videofoon
- *Keuken :*
  - o 1 voeding voor TL-armatuur met 1 schakelaar
  - o 1 lichtpunt enkele richting met 1 schakelaar
  - o 2 dubbele stopcontacten boven het werkblad
  - o 1 aansluitpunt voor koelkast
  - o 1 aansluitpunt voor vaatwasmachine
  - o 1 aansluitpunt voor oven
  - o 1 aansluitpunt voor keramische kookplaat (3fase)
  - o 1 aansluitpunt voor dampkap



- *Inkomhal( waar aanwezig ) :*
  - o 2 lichtpunten dubbele richting met 2 schakelaars
  - o 1 drukknop deurbel in de gemeenschappelijke hal
  - o 1 stopcontact
- *WC :*
  - o 1 lichtpunt met schakelaar
- *Berging :*
  - o 1 lichtpunt met schakelaar
  - o 1 stopcontact ventilatie
  - o 2 stopcontacten voor TV / TEL / INTERNET
  - o 2 stopcontacten voor wasmachine en droogkast (condensatietype)
  - o Verdeelbord met automatische zekeringen, differentieelschakelaar(s)
  - o Verdeelpunt per appartement voor teledistributie en telefoon
- *Badkamer :*
  - o 1 lichtpunt met 1 schakelaar
  - o 1 lichtpunt met 1 schakelaar aan lavabo
  - o 1 stopcontact met aarding
- *Nachthal :*
  - o 1 lichtpunt met 2 schakelaars
  - o 1 stopcontact
- *Per slaapkamer :*
  - o 1 lichtpunt dubbele richting met 2 schakelaars
  - o 3 stopcontacten
- *Terras (per terras):*
  - o 1 aansluitpunt + schakelaar voor buitenarmatuur is voorzien
  - o Standaard is geen buitenarmatuur voorzien.

Voor de internet aansluiting zijn in de bergingen van de privatieven 2 stopcontacten voorzien bij de leidingen uit de kelder komend , zodoende draadloos internet te kunnen installeren vanuit de berging ,

## 10. Diverse technieken

Elk appartement heeft een eigen videofoon met dewelke de tussendeur van de inkomhal kan openen . De camera wordt in het belpaneel ingewerkt.  
In ieder appartement is een optische rookmelder op batterij voorzien .

## 11. Terrassen, balkons

de terrassen op platte daken in *tegels* . Uitkragende terrassen zijn in architectonisch beton.

De borstwering van de balkons wordt uitgevoerd in geanodiseerd aluminium . Uitvoering en kleur volgens keuze van de architect .Waar voorzien op de plannen worden alu schermen voorzien van matte beglazing ter afsluiting voorzien .

## 12. Varia

### A. Erelonen architect en ingenieur

De erelonen van de architect en ingenieur zijn inbegrepen in de verkoopprijs voor zover huidige uitvoering ongewijzigd blijft . Indien de koper echter zou overgaan tot wijzigingen, kan hiervoor een supplementair ereloon gevraagd worden mocht hun tussenkomst nodig zijn , deze meerwerken zullen in regie worden aangerekend .

### **B. Handelswaarde, gebruikte materialen, wijzigingen**

De benaming "handelswaarde" zoals vermeld in dit lastenboek omschrijft de particuliere aankoopprijs, materialen geleverd op de werf, BTW inbegrepen.

De koper mag andere materialen kiezen dan deze voorzien in dit lastenboek (keuzes enkel te maken bij de door de aannemer of promotor aangestelde leveranciers), maar hiervoor kan telkenmale een supplement aangerekend worden door de aannemer, ook al is de prijs dezelfde, of lager dan de voorziene handelswaarde.

De koper zal bij de door de promotor aangestelde aannemers zijn keuze bepalen van de gewenste afwerking ( vloeren , keuken, sanitair,...) Met de diverse aannemers zal hij de kosten in meer en min afrekenen en zijn akkoord geven , de promotor komt hierin niet tussen .

De koper zal de vooropgestelde termijn voor het kiezen van de afwerking respecteren.

### **C. Nutsvoorzieningen**

De koper kijkt tijdig voor de nodige leveringscontracten. De hiermee gepaard gaande abonnements- en installatiekosten zijn niet inbegrepen.

### **D. EPC/POSTINTERVENTIEDOSSIER**

De kosten voor het opmaken van het energieprestatie certificaat en postinterventiedossier zijn ten laste van de kopers.

### **E. Toegang tot de werf**

Om veiligheidsredenen mag de koper of zijn vertegenwoordiger enkel de werf bezoeken indien hij vergezeld is van een vertegenwoordiger van de bouwheer en/of van de werfleider. De bouwplaats is niet toegankelijk tijdens het bouwverlof. De bezoekers dienen zich steeds te houden aan het geldende bouwplaatsreglement inzake veiligheid. De aannemer/promotor wijst alle aansprakelijkheid af voor ongevallen die zich op de bouwplaats voordoen. De bezoeken gebeuren steeds op eigen risico.

### **F. Werken uitgevoerd door derden lastens de koper, of door de koper zelf**

Afwerkingen door de koper of door hem aangestelden ( schilderwerken, vloer kamers etc...) kunnen pas gebeuren na de voorlopige oplevering van het appartement. Deze werken mogen in geen geval de vooruitgang van de totaliteit der werken hinderen.

## **G. Wijzigingen tijdens de bouwwerken**

Dit lastenboek werd met de nodige nauwkeurigheid samengesteld. Toch dient voorbehoud gemaakt te worden voor eventuele wijzigingen voortvloeiend uit de eisen van de studiebureau's, van de overheid en/of nutsbedrijven.

De aannemer en promotor behouden zich het recht voor die wijzigingen aan te brengen aan de constructiemethode en gebruikte materialen die noodzakelijk blijken bij de uitvoering, zolang deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de waarde, stabiliteit, kwaliteit, uiterlijk, aanzien en bruikbaarheid van het gebouw en de appartementen. Geen van de partijen kan voor deze wijzigingen een meer- of minkost aanrekenen.

Alle ingeschreven maten op de verkoopspunten zijn benaderende maten en dienen als indicatief beschouwd te worden. De vaste en losse meubilering en toestellen (op eender welke plannen of bouwtoelatingen) zijn enkel ter illustratie.

## **H. Schoonmaak en oplevering**

De kopers worden uiterlijk twee weken voor de voorlopige oplevering schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en tijdstip.

De koper wordt erop gewezen dat schilder en behangwerken in de privéruimten NIET zijn inbegrepen, enkel de gemeenschappelijke halls 0 tot +5 en de trappenhalls 0 tot +5 worden afgeschilderd opgeleverd.

De koper wordt erop gewezen dat schilderwerken door de kopers uitgevoerd in een periode van 1 jaar na de voorlopige oplevering niet kunnen worden gewaarborgd door de promotor, architect noch aannemer daar deze periode als normaal wordt beschouwd om een volledige uitdroging van het gebouw te laten plaatsvinden evenals het voorkomen van krimp haarscheurtjes tengevolge van krimpwerking bij dit uitdrogingsproces en minimale zettingen gedurende deze periode.

Het gebouw en de appartementen worden "bezemschoon" opgeleverd, het sanitair en beglazing wordt "schoon" opgeleverd.

Dit lastenboek bestaat uit 11 genummerde pagina's en wordt als bijlage aan de verkoopsovereenkomst gehecht.

Opgemaakt te MENEN op ..... in 3 ex.

Voor akkoord,

Bouwheer :

Koper(s) van app. Nr. ....

