

LASTENBROCHURE AFGEWERKT

1. Algemene beschrijving:

Dit lastenboek werd opgesteld om de koper een beknopt overzicht te geven van de kwaliteit en de afwerking van de te bouwen Residentie op de grond te Hamonterweg in Neerpelt gekadastraerd volgens titel en volgens recente kadastrale legger sectie B, nummers 121 K 17 en 121 N 20. Dit lastenboek heeft niet de intentie om alle gebruikte methodes en materialen weer te geven. Bij een eventuele tegenstrijdigheid heeft deze bmeschrijving steeds voorrang op de plannen. Afbeeldingen en getekend meubilair zijn louter ter illustratie en niet bindend.

2. Algemene voorwaarden:

2.1. Voorwerp van de onderneming

De onderneming heeft tot doel het oprichten van een appartementsgebouw te Hamonterweg in Neerpelt gekadastraerd volgens titel en volgens recente kadastrale legger sectie B nummers 121 K 17 en 121 N 20..

2.2. Lastenbrochure

Deze lastenbrochure dient als basis voor het opstellen van de bouwpromotor-overeenkomst. De verschillen die zouden voorkomen, hetzij in meer, hetzij in min, zullen beschouwd worden als aanvaardbare afwijkingen die in geen geval een eis tot schadevergoeding door één van de partijen rechtvaardigen.

De secties der kolommen en balken worden bepaald door de firma die de stabiliteitsplannen opmaakt.

2.3. Wijzigingen

De bouwheer verbindt zich ertoe de bouw en afwerking uit te voeren volgens onderhavig lastenboek. Ingeval de koper wijzigingen of meerwerken vraagt, zal



de bouwheer hem een geschreven staat van globale prijs laten geworden. De werken zullen pas uitgevoerd worden na schriftelijk akkoord van de koper. Voor materialen aangegeven als referentie in onderhavig document mogen gelijkwaardige producten toegelaten worden, voor zover hun waarde, kwaliteit en doelmatigheid tenminste gelijk zijn aan de voorgeschreven materialen.

2.4. Erelonen

Het ereloon van de architect, ingenieur, landmeter en veiligheidscoördinator is begrepen in de verkoopprijs.

2.5. Aansluitingen

De water-, gas-, electriciteits-, TV-distributie-, telefoon- en rioleringsaansluitingen alsmede het plaatsen van de meters blijven ten laste van de koper, elk voor zijn appartement.

Alle kosten voor nutsvoorzieningen voor de gemeenschap, aansluitingen en plaatsen van de meters, worden verdeeld onder alle kopers volgens de tienduizendsten uit de basisakte.

2.6. Taksen en belastingen

De BTW op facturen en alle andere eventuele taksen vallen ten laste van de kopers.

2.7. Zettingen van het gebouw

De krimp- en zettingsbarsten veroorzaakt door de normale zetting van het gebouw ressorteert niet onder de verantwoordelijkheid van de bouwheer en de architect. Het gaat hier immers om verschijnselen inherent aan de natuur van het gebouw.

2.8. Opleveringen

Het geheel op te leveren, bezemschoon, met verwijdering van alle puin en afval. Er zal overgegaan worden tot oplevering binnen de veertien dagen welke volgt op de datum van de beëindiging der werken die door de bouwheer dienen uitgevoerd te worden. Er kan geen verhaal meer gedaan worden voor zichtbare fouten na deze oplevering of na in bezitneming.

De oplevering zal geschieden in aanwezigheid van de koper en de bouwheer.

3. Algemene beschrijving der ruwbouwwerken:

3.1. Grondwerken

De grondwerken omvatten de afgravingswerken volgens de afmetingen van het plan voor het uitvoeren van de kelder en riolering, en inrit naar de ondergrondse parkeeraangelegenheden. Het geheel wordt vlak afgewerkt.

3.2. Gewapend beton

De studie van de bouwwerken in gewapend beton zal worden uitgevoerd door een firma aan te duiden door de bouwheer.

Toepassingen:

- De aard van de funderingen, nl. de afmetingen, de samenstelling van het beton, de hoeveelheid van wapeningen etc. zal uit deze studie voortvloeien.
- Gepolierde stofvrije keldervloer volgens studie.
- Kolommen en balken volgens studie.
- Trap volgens studie.
- Betonnen holle welfsels volgens studie.
- Buitenwanden kelder in gietbeton volgens studie.

3.3. Metselwerken

3.3.1. Keldermetselwerken

Uitvoering gegoten wanden. De betonblokken voor de binnenmuren moeten vorstbestendig zijn. Afmetingen zijn volgens plan. De blokken dienen te voldoen aan NBN B21-001.

Alle zichtbaar blijvend metselwerk (open en gesloten kelders) is achter de hand platvol te voegen, met dezelfde mortel als de metselmortel.

3.3.2. Opgaande binnenmetselwerken

Dit artikel omvat de bepalingen die betrekking hebben op alle opgaande metselwerken, die noch met de grond in aanraking komen, noch aan de weersinvloeden blootgesteld zijn, daarin zijn ook inbegrepen de langs binnen gelegen delen van de buitenmuren. Te gebruiken materialen: thermoblokken van Ploegsteert.

3.3.3. Gevelmetselwerk en gevelbekleding

Wordt uitgevoerd in gevelsteen die het Benor-merk voor gevelstenen bezit en voldoet aan de NBN B 23-002. Hiervoor is de Nelisen Blanco gekozen.

3.3.4. Parementen in natuursteen of aluminium

Van toepassing voor alle buitendeuren en ramen, conform de plannen van de architect.

3.4. Isolatie tegen vocht

Overal waar vochtindringing, capillair of zakwater en alle andere indringingen mogelijk zijn wordt voorzien van een afdoend vochtisolatiescherm, geplaatst volgens de regels van de kunst.

Platte daken van terrassen worden opgeleverd tot en met de EPDM-dichting of roofing.

3.5. Dragende vloerconstructies



Plaatsing van de draagvloeren volgens aanduiding op de plannen. Bewapening wordt zodanig uitgevoerd dat de welfsels behoudens hun eigen gewicht en dit van de vloeren een minimale nuttige belasting van 350 kg/m² kunnen dragen.

3.6. Staal

Minimale staalkwaliteit: AE235

Type en lengte, oplegging en verankering volgens de stabiliteitsstudie en de detailtekeningen.

3.7. Lood- en dichtingswerken

Het lood is zacht, gelijkmatig van dikte, zonder barsten noch scheuren. Het koudlassen en het afdichten van naden, randen en T – kruisingen gebeurt volgens de regels van de kunst.

3.8. Riolering

De rioleringsbuizen en hulpstukken zijn in Benor goedgekeurd PVC. De leidingen dienen op voldoende diepte te worden geplaatst op plaatsen toegankelijk voor het verkeer. Tussen het laatste controleputje en de aansluiting op de straatriolering zal steeds een geurafsluiter geplaatst worden (indien mogelijk aan het controleputje zelf). De aansluiting aan de gemeenteriolering zal gebeuren volgens de gemeentelijke verordeningen ten laste van de medeëigenaars.

3.9. Thermische en akoestische isolatie

Alle isolatiematerialen worden vakkundig geplaatst volgens de voorschriften van de fabrikant.

Waar welke isolatie gebruikt moet worden, valt nader te bepalen door studiebureau GHW voor energie, met zetel te Bree en dient door de bouwheer strikt gevolgd te worden.

3.10. Verluchtingen

In de kelder te voorzien door de bouwheer en dit volgens plan.

3.11. Regenwaterput

Bouwheren voorzien de verplichte waterput voor recuperatie van regenwater, alsook 1 aftappunt voor gemeenschappelijke doeleinden.

4. Afwerking van de gemeenschappelijke delen:

4.1. Vloeren

Alle vloeren worden voorzien van een effen chape. Afwerking voor de gangen, bordessen en trappen in ceramische vloertegel of gietvloer.

4.2. Muren / plafonds

Alle wanden in het trappenhuis worden opgemetst en bepleisterd. Schilderwerken worden nergens voorzien door de bouwheer.

- Afwerking trappenhuis met voldoende lichtpunten en schakelaars.
- Afzonderlijke tellerkast elektriciteit voor gemeenschap

4.3. Buitenramen en -deuren

Deze worden uitgevoerd in aluminium, kleur zwart, overal voorzien van dubbele thermisch super-isolerend glas. De draairichting is volgens plan architect.

De gemeenschappelijke inkomdeuren van het appartementsgebouw zijn voorzien van een elektrisch opengaand slot welke gecombineerd wordt met een videofoon.

Brievenbussen worden niet voorzien door de bouwheer. De mogelijkheden hiervoor worden op de eerste vergadering voor medeëigenaren besproken.

4.4. Allerlei



Brandblussers en haspels worden door de bouwheer geleverd en geplaatst.

Verlichting en noodverlichting in de gemeenschappelijke delen worden voorzien door de bouwheer.

5. Afwerking van de privatieve delen:

5.1. Binnenschrijnwerk

De individuele toegangsdeur tot het appartement wordt voorzien evenals de deuren in de gemeenschappelijke delen. Voor de binnendeuren in het appartement wordt een budget voorzien van 250 euro per stuk, exclusief btw. Deze kunnen door de kopers gekozen worden in een door de bouwheer aangeduide firma.

Ook de deur in de kelderberging wordt voorzien.

5.2. Keukenmeubilair

De keuken kan zelf gekozen worden door de kopers. Hiervoor gaat de bouwheer een keuken firma aanduiden waar u de volledige vrijheid heeft om de keuken naar uw wensen in te richten. Hiervoor voorzien we een budget van 7750 euro, btw inclusief.

5.3. Vloeren en wanden

De vloeropbouw wordt voorzien door de bouwheer en volgens studie van studieburo GHW met zetel te Bree. Voor de vloer-(60 x 60 cm) en de wandtegels (60x30 cm) is standaard een budget voorzien van 25 euro per m², exclusief btw. Deze kunnen ook zelf door de koper gekozen worden. De douche is standaard voorzien van wandtegels en waterdichtingsdoek tegen de wanden.

De keuze van de tegels kan u doen bij een door de bouwheer aan te duiden leverancier.



5.4. Muren en plafonds

Al de muren en de plafonds worden door de bouwheer voorzien van bepleistering.

Schilderwerken zijn niet voorzien in het appartement.

5.5 Allerlei

De verlichting dient door de koper zelf voorzien te worden.

6. Technische installaties

6.1. Sanitair

Alle leidingen voor gas, koud en warm water worden door de bouwheer voorzien volgens plan.

De sanitaire toestellen kan u zelf kiezen in een firma die door de bouwheer wordt bepaald. De koper dient tijdig aan te geven of geopteerd wordt voor een inbouwtoilet om de locatie van de afvoerbuïs aan te passen aan het gekozen toestel. Voor de Sanitaire toestellen(badkamermeubel, toiletten, douchebak, douchekraan,...) is er een budget voorzien van 4500 euro, exclusief btw

6.2. Verwarming

Hier wordt een doorstroomketel en traditionele radiatoren voorzien alsook de thermostaat.

Voor de start van de werken kan er altijd gevraagd worden om vloerverwarming of designradiatoren te voorzien, hiervoor zal u dan de mogelijkheid alsook een offerte op maat worden aangeboden.

6.3. Elektriciteit

Wij voorzien een goed uitgeruste standaard voorziening van stopcontacten, schakelaars en lichtpunten, dit van het merk NIKO of gelijkwaardig.

Standaardvoorziening per appartement tref je aan in bijlage.

6.4. Verluchting-ventilatiesysteem

In samenspraak met studiebureau GHW voorziet de bouwheer standaard een verluchtingstype C+ met invisiventroosters. Mits meerprijs kan de koper opteren voor een systeem D, op voorwaarde dat dit wordt doorgegeven voor de opmeting van de ramen.

4.5 Zonnepanelen

De bouwheer voorziet standaard een installatie van zonnepanelen voor elektriciteit van ongeveer 2000 WPiek met omvormer. De koper wordt volle eigenaar van de panelen en de installatie

7. Buitenaanleg

De inrit naar de ondergrondse gemeenschappelijke poort wordt beklinterd of in gepolierde beton aangelegd. De buitenparkings worden volgens plan voorzien van klinkerverharding. De tuin wordt vlak afgewerkt met teelaarde. Er is geen groenaanleg of omheining voorzien door de bouwheer. Omheining en groenaanleg zijn, indien gewenst zou zijn, te voorzien in overleg met alle mede-eigenaren op de 1^e algemene vergadering. Buitenverlichting wordt voorzien aan de voordeuren en aan de ingang van de kelder.

De appartementen 1, 4, 5 en 6 beschikken over een exclusief genotsrecht voor een tuin zoals deze in de basisakte aan het betreffende appartement zal worden toebedeeld. Kosten voor aanleg van deze tuin, evenals perceelsafscheidingsen tussen aangrenzende tuinen worden door de bouwheer niet voorzien en dienen door de individuele eigenaren van de appartementen 1, 4, 5 en 6 op hun last en verantwoordelijkheid uitgevoerd te worden.

8. Betaling:

8.1. Grondprijs

Bij het verlijden van de akte moet de prijs van de grondaandelen betaald worden aan BEVA bvba.



8.2. Constructiewaarde

De totale prijs van de constructie, vermindert of vermeerderd met de afrekening van de eventuele meerwerken wordt volledig afgerekend bij het verlijden van de akte. De akte wordt verleden na de oplevering van het appartement.

8.3. Notariskosten

Alle notariskosten betreffende de aankoop van de grond en appartement, evenals de bijdrage in de kosten van de basisakte zullen bij het verlijden van de akte vereffend worden. Het juridisch statuut van het gebouw zal vastgelegd worden in de basisakte, die de nauwkeurige beschrijving van de privatieve en de gemeenschappelijke delen bevat, evenals het reglement van medeëigendom en orde, te verlijden voor geassocieerd notarissen Drieskens en Goddeeris, met zetel te Houthalen.

9. Termijnen

De uitvoeringstermijn is vastgesteld op maximum 365 werkdagen, te rekenen vanaf de ondertekening van de verkoopovereenkomst (werkdagen van toepassing in de bouwsector rekening houdend met weerverlet).

Indien de grondeigenaar wijzigingen vraagt, heeft de bouwheer het recht op verlenging van de uitvoeringstermijn, in verhouding met hun omvang en aard, overeen te komen tussen de partijen.

APPARTEMENT

1.1. Inkomhal

schakelaar	2
lichtpunt	2
enkel stopcontact	1

1.2. Living

schakelaar	4
lichtpunt	2
enkel stopcontact	3
dubbel stopcontact	2
tv stopcontact	1
internet-/ telefoon stopcontact	2

1.3. Keuken

schakelaar	2
lichtpunt	1
dubbel stopcontact	3
stopcontact voor koelkast, dampkap	2
stopcontact voor microgolf, vaatwas, oven	3
stopcontact voor elek. fornuis	1

1.4. Badkamer

schakelaar	2
lichtpunt	2
dubbel stopcontact	1

1.5. Berging

schakelaar	1
lichtpunt	1
dubbel stopcontact	1
stopcontact voor cv, wasmachine, droogkast, ventilatie	4
thermostaat	1



Residentie 'de drie Bogen', Neerpel

BEVA

1.6. Toilet

schakelaar	1
lichtpunt	1

1.7. Slaapkamer 1

schakelaar	2
lichtpunt	1
dubbel stopcontact	2
enkel stopcontact	2
tv stopcontact	1
internet-/telefoon stopcontact	1

1.8. Slaapkamer 2

schakelaar	1
lichtpunt	1
enkel stopcontact	2
dubbel stopcontact	2
tv stopcontact	1
internet-/telefoon stopcontact	1

1.9. Terras

schakelaar	1
lichtpunt	2
enkel stopcontact IP44	1

1.10. Verdeelbord

zekeringkast	1
goot	1
dubbel stopcontact	1
equipotentiaal verbindingen	1
keuring en plannen	1