



LASTENBROCHURE CASCO

1. Algemene beschrijving:

Dit lastenboek werd opgesteld om de kandidaat-kopers een beknopt overzicht te geven van de kwaliteit en de afwerking van de nog te bouwen woningen. Dit lastenboek heeft niet de intentie om alle gebruikte methodes en materialen weer te geven. De kopers kunnen bij de promotor alle nodige bijkomende informatie bekomen. Dit lastenboek vormt een ondeelbaar geheel met de verkoopsovereenkomst en de verkoopspannen. Bij een eventuele tegenstrijdigheid heeft deze beschrijving steeds voorrang op de plannen. Afbeeldingen en getekend meubilair zijn louter ter illustratie en niet bindend. Alle op de plannen opgegeven afmetingen zijn benaderend. In dit geval wordt de woning casco verkocht. Dit betekent dat de woning volledig winddicht gemaakt wordt.

2. Algemene voorwaarden:

2.0. Algemeenheden

Het ontwerp van de woningen is gemaakt door WeBuild Architecten (Ronny Custermans) uit Houthalen. Dit architectenbureau zorgt ook voor het toezicht op de werken en de kwaliteitscontrole. De woningen worden opgetrokken in duurzame kwaliteitsmaterialen die een minimum aan onderhoud vragen. Alle woningen zijn energiezuinig en beantwoorden aan de actuele normen. Belangrijk



Cottage woningen, Helzoldstraat, Houthalen-Helchteren

om te weten is dat om het harmonieuze karakter van het project te bewaren, de buitenschil van de woningen niet meer kan gewijzigd worden. Het volume, de dakvorm, de gevelkleur en de raamindelingen liggen vast per perceel. De promotor houdt zich het recht voor om sommige in het bestek voorziene materialen te vervangen door gelijkwaardige materialen indien deze nodig geacht worden door de architect, opgelegd worden door administratieve overheden of om welbepaalde redenen zoals bijvoorbeeld het verdwijnen van de markt van bepaalde materialen. Het ereloon van architect, veiligheidscoördinator en landmeter is inbegrepen in de verkoopprijs. De startverklaring van de EPB-aangifte wordt door de promotor gedaan. Bij oplevering zal de bouwheer een tussentijds verslag van EPB/EPC bezorgen aan de koper, die op zijn beurt, met het oog op de afwerking, dient verder te werken met hetzelfde kantoor om vervolgens te kunnen overgaan tot de definitieve aangifte.

2.1. Wijzigingen

Ingeval de eigenaar wijzigingen of meerwerken vraagt, zal de verkoper hem een geschreven staat van globale prijs laten geworden. De werken zullen pas uitgevoerd worden na schriftelijk akkoord van de koper.

2.2. Aansluitingen

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

2.3. Taksen en belastingen



Cottage woningen, Helzoldstraat, Houthalen-Helchteren

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

2.4. Zettingen van het gebouw

De krimp- en zettingsbarsten veroorzaakt door de normale zetting van het gebouw is enerzijds geen reden tot uitstellen van betaling en anderzijds ressorteert dit niet onder de verantwoordelijkheid van de bouwheer noch de architect. Het gaat hier immers om verschijnselen inherent aan de natuur van het gebouw.

2.5. 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.

Voor het overhandigen van de sleutel zal de koper het volledige saldo hebben betaald.

3.0. Algemene beschrijving der ruwbouwwerken:

3.1. Grondwerken



Cottage woningen, Helzoldstraat, Houthalen-Helchteren

De grondwerken omvatten de afgravingswerken volgens de afmetingen van het plan voor het uitvoeren van de funderings- en rioleringswerken. Het geheel wordt vlak afgewerkt.

3.2. Metselwerken

3.2.1. 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 dus ook inbegrepen de langs binnen gelegen delen van de buitenmuren. Te gebruiken materialen: thermobrick Terca snelbouw.

3.2.2. Gevelmetselwerk en gevelbekleding

Wordt uitgevoerd in gevelsteen die het Benor-merk voor gevelstenen bezit en voldoet aan de NBN B 23-002. Het type gevelsteen zal een oude Beerse stijl zijn.

3.2.3. Parementen in natuursteen

Van toepassing voor alle buitendeuren en ramen.

3.3. 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. Bij oplevering verklaart eigenaar zeker te zijn van



Cottage woningen, Helzoldstraat, Houthalen-Helchteren

volledige waterdichting. Verdere verantwoordelijkheid is voor de eigenaar.

3.4. Dragende vloerconstructies en trappen

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.

De bouwheer voorziet een in ruwbouwtoestand gestorte betonnen trap van het gelijkvloers naar de eerste verdieping. Optioneel kan de koper ervoor kiezen om de vaste trap naar de zolder mee te laten storten voor de prijs van 1000€ BTW inclusief.

3.5. Staal

Minimale staalkwaliteit: AE235

Type en lengte, oplegging en verankering volgens detailtekeningen.

3.6. 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.

3.7. Riolering



Cottage woningen, Helzoldstraat, Houthalen-Helchteren

Het rioleringsnet wordt derwijze door de architect bestudeerd dat hij een normale afvoer van het afvalwater verzekert, deze wordt uitgevoerd tot aan de rooilijn.

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 koper.

3.8. Thermische en akoestische isolatie

Alle isolatiematerialen worden vakkundig geplaatst volgens de voorschriften van de fabrikant. De bouwheer voorziet alleen isolatie in de spouwmuren en voor de platte daken.

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

3.9. Verluchtingen

Door iedere eigenaar zelf te voorzien in de afwerkingsfase.

3.10. Riolering en regenwaterput



Cottage woningen, Helzoldstraat, Houthalen-Helchteren

Bouwheren voorzien de verplichte waterput voor recuperatie van regenwater, geen leidingen of pompen.

4.0. Buitenschrijnwerk

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

Brievenbussen worden niet voorzien door de bouwheer.

5.0. Buitenaanleg en varia

De tuin wordt vlak afgewerkt. Er is geen groenaanleg of omheining voorzien door de bouwheer.

De opritten, terrassen, afsluitingen, ... maken geen deel uit van deze overeenkomst. Eventuele door de overheid opgelegde taken zijn ten laste van de koper. Niet beschreven werken, zoals binnenaafwerking (bepleisteringen, isolerende uitvullingslaag, chape, bevloeringen, binnenschrijnwerk, keuken, schilderwerken, schouwpijpen voor haarden,...) of technieken (ventilatiesysteem, sanitair, centrale verwarming, elektrische installatie, zelfvoorzienende energiemaatregelen al dan niet opgelegd door EPB/EPC...) zijn niet inbegrepen.

De vergunde garages zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs zoals weergegeven in 6.2. in deze lastenbrochure.

Ze wordt als optie aangeboden door de bouwheer voor de constructieprijs van 35.000€ BTW inclusief per eenheid.



Cottage woningen, Helzoldstraat, Houthalen-Helchteren

De koper is niet verplicht om deze te (laten) plaatsen.

6.0. Betaling:

6.1. Voorschot

Bij ondertekenen van de compromis wordt een voorschot betaald ten bedrage van € op rekening van de bouwheer met IBAN BE20 0689 0100 6856.

6.2. Grond en constructiewaarde

De grond- en constructiewaarde, te verminderen met het voorschot ten bedrage van € zijn te betalen bij het verlijden van de koopakte bij de notaris. Op de constructiewaarde moet de verschuldigde BTW betaald worden, op de grondwaarde moeten registratierechten betaald worden.

De prijs per halfopen woning komt als volgt tot stand:

grondaandeel	€ 75000
registratierechten	€ 7500
constructie	€ 118500
BTW	€ 24885
landmeter	
Totale verkoopprijs	€ 225885

7.0. Termijnen

De uitvoeringstermijn is vastgesteld op maximum 300 werkdagen, te rekenen vanaf de aanvang der werken (werkdagen van toepassing in de bouwsector cfr. weerverlet).



Cottage woningen, Helzoldstraat, Houthalen-Helchteren

Alle meerwerken impliceren automatisch een verlenging van de uitvoeringstermijn in verhouding met hun omvang en aard, overeen te komen tussen de partijen.

Deze 7 pagina's in tweevoud opgemaakt.

Voor akkoord, voorafgegaan door gelezen en goedgekeurd,

De koper(s)

de bouwheer