

# LASTENBROCHURE

## 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 beschrijving 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. Aangezien de koper zelf nog instaat voor de afwerking van de vloer, badkamer, keuken en deuren zal hem na het realiseren van deze posten nog 400EUR, BTW excl. worden aangerekend door studiebureau GHW te Bree ten einde de eindrapportering voor EPC te mogen ontvangen.

#### 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. Deze worden geraamd op 2500€ a 2800€ per 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. Deze worden geraamd op 200€ a 220€ per appartement.

#### 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 is enerzijds geen reden tot uitstellen van betaling en anderzijds ressorteert dit 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.

**Alle appartementen worden in niet-woonklare toestand opgeleverd. Bij oplevering zal het appartement nog niet bewoonbaar zijn.**

## 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: thermobricken van Ploegsteert of Terca voor snelbouw of anders volgens plan.

#### 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. Hier wordt gekozen voor de strakke witte steen van Nelissen steenfabrieken: Blanco

#### 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/m<sup>2</sup> kunnen dragen. De welfsels gebruikt boven de kantoorruimten zijn glad.

### 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 trappenhal 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.

Er wordt standaard een videofoon met kleurenscherm voorzien per appartement.

### 5. Afwerking van de privatieve delen:

#### 5.1. Binnenschrijnwerk

Enkel de individuele toegangsdeur tot het appartement wordt voorzien evenals de deuren in de gemeenschappelijke delen.

Deuren voor private kelderberging zijn niet voorzien alsook de binnendeuren in de appartementen niet.

#### 5.2. Keukenmeubilair

Niet voorzien.

#### 5.3. Vloeren en wanden



De vloeropbouw wordt voorzien door de bouwheer en dit tot en met de chape en volgens studie. Er worden standaard nergens wandtegels voorzien.

#### 5.4. Muren en plafonds

Alle muren en plafonds in het appartement worden bepleisterd. Het afwerken van leidingen is niet door de bouwheer voorzien.

### 6. Technische installaties

#### 6.1. Sanitair

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

De bouwheer voorziet geen sanitaire toestellen (WC, bad, douche,...) of badkamermeubels. Grondeigenaar dient tijdig aan te geven of geopteerd wordt voor een inbouwtoilet om de locatie van de afvoerbuïs aan te passen aan het gekozen toestel.

Indien een badkamerplan wordt bijgebracht voor aanvang van de werkzaamheden wordt rekening gehouden met de plaatsing, indien bij aanvang van de werkzaamheden geen plan werd bijgebracht, wordt de locatie voorzien overeenkomstig plan en/of offerte bijgebracht door de bouwheer. Alle wijzigingen die later dienen uitgevoerd zijn voor rekening en verantwoordelijkheid van de grondeigenaar.

#### 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 invisivent-roosters.

## 7. Buitenaanleg

De inrit naar de ondergrondse gemeenschappelijke poort wordt beklinterd of in gepolierde beton aangelegd. De buitenparkings aan de voorzijde 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<sup>e</sup> 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 constructiewaarde, zijnde de totale prijs min de grondprijs, is te betalen volgens volgende schijven aan BEVA BVBA. Bij elke schijf moet ook de daarop verschuldigde B.T.W. betaald worden. Op alle facturen zijn de algemene voorwaarden van BEVA bvba van toepassing. De betaaltermijn van de facturen bedraagt 14 dagen na factuurdatum.

1. goedkeuring bouwvergunning	10%	
2. aanvang werken	10%	
3. voltooiing ruwbouw vloerplaat kelder	20%	
4. voltooiing ruwbouw vloerplaat gelijkvloers	20%	
5. voltooiing ruwbouw vloerplaat verdiep 1	10%	
6. voltooiing ruwbouw vloerplaat verdiep 2	10%	
7. aanvang dakwerken	5%	
8. na opmeting van ramen	5%	
9. aanvang elektriciteitswerken	2%	
10. aanvang sanitaire leidingen	2%	
11. na pleisterwerken	4%	
12. na chapewerken		1%
13. bij overhandigen sleutel (contant betalen)	1%	



### 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 465 werkdagen, te rekenen vanaf de aanvang der werken (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

### 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



## **Residentie 'de drie Bogen', Neerpelt**