



## **Lastenbrochure –** **VOLLEDIG AFGEWERKT**

### **2 Halfopen woningen te Hechtel-Eksel - Lommelsebaan**



Lommelsebaan 89  
3940 Hechtel-Eksel

---

VASTGOED C BVBA  
Kerkveld 59, 3990 Peer  
Tel. +32(0)477/462.392  
[www.vastgoedc.be](http://www.vastgoedc.be) | [info@vastgoedc.be](mailto:info@vastgoedc.be)  
BIV nr. 500793  
BTW BE 0678.582.702  
Fortis BE81 0018 1721 9824

## **1. Algemene beschrijving:**

Het ontwerp heeft een mooi evenwicht in uitstraling tussen modern en rustiek door haar architectuur en de afwerking in materialen van eerste keuze die de stevigheid en het esthetisch uitzicht van het gebouw waarborgen.

Alle woningen hebben een prachtige tuin en beschikken over de mogelijkheid om een vergunde garage in te planten op het perceel.

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 verkoopovereenkomst en de verkoopsplannen. 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 halfopen woning op de Lommelsebaan te Hechtel-Eksel.

### **2.2. Lastenbrochure**

Deze lastenbrochure dient als basis voor het opstellen van het verkoopcontract. 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.

### **2.3. Wijzigingen**

Bij verkoop verbindt de verkoper zich ertoe de bouw en afwerking uit te voeren volgens onderhavig lastenboek. Ingeval de eigenaar wijzigingen of meerwerken vraagt, zal de verkoper hem een geschreven staat van globale prijs laten worden. 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, veiligheids- en EPB/EPC-coördinator 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 kopers, elk voor zijn woning. Deze worden geraamd op 2500€ a 2800€ per woning.

#### 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.

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

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

### **3. Algemene beschrijving der werken:**

#### 3.1. Grondwerken

De grondwerken omvatten de afgravingswerken volgens de afmetingen van het plan voor het uitvoeren van de fundering. Het geheel wordt vlak afgewerkt bij oplevering.

### 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 ook inbegrepen de langs binnen gelegen delen van de buitenmuren. Te gebruiken materialen: thermobricken van Ploegsteert voor snelbouw of anders volgens plan.

#### 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.

De verwerking van al het metselwerk dient uitgevoerd te worden volgens de regels van het vak en de goede constructie.

### 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.

### 3.4. 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.

### 3.5. Staal

Type en lengte, oplegging en verankering volgens de 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

De rioleringsbuizen en hulpstukken zijn in Benor goedgekeurd PVC. De leidingen dienen op voldoende diepte te worden geplaatst op plaatsen toegankelijk voor het verkeer. 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. 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 strikt gevolgd te worden.

### 3.9. Regenwaterput

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

### 3.10. Muren / plafonds

Alle wanden in de woning worden bepleisterd

### 3.11. Buitenramen en -deuren

Voor de ramen kiezen we voor het beste van twee werelden. Aan de buitenzijde voorzien we een strak zwart aluminium profiel met de voordelen van kleurvastheid en stevigheid. De binnenzijde is voorzien van een zwart kunststof profiel, en zorgt voor extra isolatie. De ramen zijn overal voorzien van dubbel thermisch super-isolerend glas. De draairichting is volgens plan architect.

Brievenbussen worden niet voorzien door de bouwheer.

### 3.12. Binnenschrijnwerk

Voor de binnendeuren word een budget voorzien van 250 euro per stuk, exclusief BTW. Deze kunnen door de kopers gekozen worden in een door de bouwheer aangeduide firma

### 3.13. Keukenmeubilair

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



### 3.14. Vloeren en wanden

De vloeropbouw wordt voorzien door de bouwheer en dit tot en met de chape en volgens studie van studieburo GHW met zetel te Bree. Voor de vloer- en de wandtegels is standaard een budget voorzien van 25 euro per m<sup>2</sup>, exclusief BTW. Deze kunnen ook zelf door de koper gekozen worden. De douche is standaard voorzien van wandtegels en waterdichtingsdoek tegen de wanden. De benedenverdieping is voorzien in een tegelvloer. Op het eerste verdieping is een tegelvloer voorzien in de badkamer en het toilet. De andere ruimtes van het eerste verdieping zijn voorzien in laminaat met een budget van 15 euro per m<sup>2</sup>, exclusief BTW en inclusief ondervloer. De keuze van de tegels en laminaat kan u doen bij Paesen bouwexpo in Peer. Hiervoor maken wij voor u graag een afspraak met een van de verkopers.

### 3.15. Zolder

Er wordt standaard geen trap naar de zolder voorzien. Deze kan voor een meerprijs van 1 250€ (BTW excl) in beton worden meegestort.

## 4. Technische installaties

### 4.1. 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 gijdig aan te geven of geopteerd word voor een inbouwtoilet om de locatie van de afvoerbuis 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.

Ook is er 1 buitenkraan voorzien.

### 4.2. Verwarming

Hier wordt een doorstroomketel en vloerverwarming voorzien.

### 4.3. Elektriciteit

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

Standaardvoorziening per woning in bijlage

### 4.4. Verluchting-ventilatiesysteem

In samenspraak met studiebureau GHW voorziet de bouwheer standaard een verluchtingstype D.



#### 4.5 Zonnepanelen

De bouwheer voorziet standaard een installatie van zonnepanelen voor elektriciteit van minimum 1500 WPiek met omvormer. De koper wordt volle eigenaar van de panelen en installatie.

### 5. Buitenaanleg

De tuinen worden voorzien van een gevarieerde en streekeigen buitenaanleg. De verhardingen worden aangepast naar gelang voetpaden en oprit. De omgevingswerken worden afgewerkt na volledige beëindiging van de bouwwerken. De tuinen worden ook omheind.

### 6. Betaling:

#### 6.1. Grondprijs

Bij het verlijden van de akte moet de prijs van de grondaandelen betaald worden aan de eigenaar van de grond.

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

#### 6.3. Notariskosten

Alle notariskosten betreffende de aankoop van de woning zullen bij het verlijden van de akte vereffend worden en zijn te voldoen door de koper. Voor de bouwheer treden aan geassocieerd notarissen Drieskens en Goddeeris, met zetel te Houthalen.



## **7. 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 koper wijzigingen vraagt, heeft de verkoper het recht op verlenging van de uitvoeringstermijn, in verhouding met hun omvang en aard, overeen te komen tussen de partijen.



**Electriciteit per  
woning**

1.1. Inkomhal

schakelaar	2
lichtpunt	2
enkel stopcontact	1

1.2. Living

schakelaar	6
lichtpunt	4
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  
met dressing

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

1.8. Slaapkamer 2  
en 3

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



## **8. Prijzen**

### **8.1. Woning links**

Prijs <b>EXCLUSIEF</b> kosten:	€299.000,00
• Grond:	€85.000,00
• Constructie:	€214.000,00
Prijs <b>INCLUSIEF</b> kosten:	€352.440,00
• Grond:	€93.500,00 (€85.000,00 + 10%)
• Constructie:	€258.940,00 (€214.000,00 + 21%)

### **8.2. Woning rechts**

Prijs <b>EXCLUSIEF</b> kosten:	€309.000,00
• Grond:	€85.000,00
• Constructie:	€220.000,00
Prijs <b>INCLUSIEF</b> kosten:	€359.700,00
• Grond:	€93.500,00 (€85.000,00 + 10%)
• Constructie:	€266.200,00 (€220.000,00 + 21%)