

Hasseltsebaan 75, A B C en D

3940 Hechtel-Eksel

# Lastenboek

---

Dit project is een realisatie van:

**Bouwheer :**

**BV Nevelsteen & BV Nevelsteen Invest**

Tolhuis 26  
2260 Westerlo  
0498/15.43.11.

**Architect:**

**Vicky Menten**

Tongerlostraat 11a  
2260 Westerlo  
0497/88.29.97.

**EPB + veiligheidscoördinatie,  
betonstudie:**

**Hugo Cobbaut**

Wimpstraat 22  
2260 Westerlo  
014/49.02.92.

**Notaris:**

**Van Ermengem J&J Notarissen**

Markt 36  
2450 Meerhout  
014/30.00.13.

**Info en verkoop:**

**Sublimmo**

Markt 37  
2450 Meerhout  
014/84.83.69.

## 1. Algemeen

---

Deze woning wordt sleutel op de deur verkocht, volgens plannen en tekeningen van de architect Vicky Menten – Tongerlostraat 11a - 2260 Westerlo en conform dit lastenboek, die de koper erkent ontvangen te hebben.

Voor deze woning geldt de 10-jarige aansprakelijkheid volgens wettelijke officiële voorschriften. Hiervoor bedraagt de kost 900€, te betalen door koper.

De plannen kunnen eventueel gewijzigd worden in samenspraak met de bouwheer en de architect, voor zoverre dit nog mogelijk is. Eventuele meerprijzen zullen worden verrekend.

### 1.1 Prijschommelingen van lonen en materialen tijdens de werken

De verkoopprijzen zijn vast en definitief. Er zal geen verhoging toegepast worden voortvloeiende uit de schommelingen van lonen en materialen, tenzij bij laattijdige betaling of andere redenen veroorzaakt door de koper.

### 1.2 Diverse aansluitingen

De voorlopige aansluitingen (werfvoorzieningen) op water en elektriciteit vallen ten laste van de bouwheer.

Alle aankoppeling-, aansluiting-, plaatsing-, indienststelling-, en keuringskosten vallen ten laste van de koper.

De abonnementen van de nutsvoorzieningen (water, gas, elektriciteit) worden bij het ondertekenen van de notariële akte overgenomen door de kopers.

## **2. Beschrijving van de woning**

---

### **2.1 inrichten van de bouwplaats**

De bouwheer zorgt op zijn kosten voor de voorlopige afsluiting van de bouwplaats en het onderhoud ervan. Deze afsluiting belet dat derden zich toegang zouden verschaffen tot de werken.

De bouwheer heeft evenwel het recht om publiciteit aan te brengen op de afsluiting.

Bij het beëindigen der werken wordt de afsluiting verwijderd op kosten van de bouwheer. De voorziene en nodige werken voor de realisatie van de woning worden met de grootste zorg uitgevoerd met inachtneming van de nodige veiligheidsvoorschriften.

Het onderhoud van de werken tot na de voltooiing en het verwijderen van puin en afval voor de voorlopige aanvaarding van de werken vallen tevens ten laste van de bouwheer.

### **2.2 Grond- en funderingswerken**

De grondwerken worden volgens de gewenste afmetingen uitgevoerd teneinde de funderingswerken, kanalisatie- en rioleringswerken degelijk kunnen uitvoeren.

De funderingen zullen voldoende grondweerstand hebben om de kruipkelder, de betonnen vloerplaat en het gebouw te dragen.

Een aardingslus is voorzien onder de fundering.

### **2.3 Metselwerken**

Al de metselwerken zullen goed pas en recht geplaatst worden volgens de afmetingen en de vorm aangeduid op de plannen.

De gevels worden uitgevoerd in PALLAS FLOREN en POLARIS.

De binnenmuren worden opgetrokken met reguliere snelbouwsteen.

### **2.4 Gewapend beton**

De werken in gewapend beton zullen uitgevoerd worden overeenkomstig de uitvoeringsplannen, rekening houdende met de desbetreffende Belgische normen.

De keldervloerplaat wordt uitgevoerd met dubbel gewapend beton, de vloerplaten van het gelijkvloers, verdieping en zolder worden uitgevoerd in holle gewelven.

De trappen worden uitgevoerd in hout met een leuning. Een betontrap is mogelijk mits opleg.

### **2.5 Rioleringen**

De rioleringen en putten zullen beantwoorden aan de eisen en voorschriften van het Ministerie van Volksgezondheid en van de bevoegde diensten van de gemeente.

De rioleringen, inbegrepen al de bijhorigheden zoals bochten, T-stukken, toezichtdeksels enz. worden uitgevoerd in PVC of Polyetheleen, Benor gekleurd, met binnendoormeters gelijk aan deze aangeduid op het rioleringsplan. De bijhorigheden zullen van dezelfde diameter en van dezelfde dikte zijn als deze voor de buizen zelf.

## **2.6 Dakwerken**

Plat dak

Op de welfsels worden achtereenvolgens aangebracht:

- Druklaag
- PROFIM dak isolatie systeem
- 1 laag Deboer Duo High Tech AGR zwart 4mm

De regenwaterafvoeren worden uitgevoerd in zink.

## **2.7 Isolatie en energie**

Het beoogde E-peil (indicatie energieverbruik) van de woning zal maximaal 20 zijn.

De K-waarde( algemene isolatieniveau) van de woning zal voldoen aan de vooropgestelde EPB-wetgeving . Maximale K-waarde :35.

### **2.7.1 Thermische isolatie**

In de spouw worden harde isolatielaten geplaatst van minimum 14cm dikte. Deze platen zijn rot- en vochtbestendig en absoluut vochtwerend. Ze worden niet aangetast door ongedierte.

Op het plat dak worden harde isolatiepanelen voorzien met een dikte van 2 x 8cm of meer.

De vloer op het gelijkvloers (boven kruipkelder) worden STARE BEATS van 19cm aangebracht.

Alle isolatiematerialen en toegepaste diktes zijn in overeenstemming met de geldende EPB-normen.

### **2.7.2 Akoestische isolatie**

Chapevloeren worden afgeboord met speciaal ontwikkelde, akoestisch isolerende folie. Hierdoor worden contactgeluiden tot een minimum beperkt.

### **2.7.3 Vochtigheidsisolatie**

Aan de basis van iedere muur in opstand zal een roofing of zwarte polyethyleenfolie met generfd oppervlak geplaatst worden. Het materiaal is ondoordringbaar voor water, heeft een hoog scheur- en drukweerstand en is chemische inert. Dit voor de isolering van funderingsmuren op niveau van het gelijkvloers alsook van alle slagen van de terrasdeuren en de ramen in contact met de buitengevel, alsook tussen betonbalken en paramentwerk buitengevel en overal waar nodig om het gebouw perfect droog te houden.

## **2.8 Buitenschrijnwerk**

De ramen en deuren zijn vervaardigd uit kunststof- PVC. De ramen van woningen zullen wit zijn. Alle ramen hebben elektrisch bediende rolluiken. Uitgezonderd het hoekraam aan de voordeur en de voordeur zelf.

Per woning wordt er standaard 1 vliegenraam voorzien aan het hefschuifraam achterzijde.

De garagepoort is van het type sectionaal en is automatisch met zender.

De poort wordt tevens voorzien van een drukknop in de garage. Er zijn 2 zenders voorzien.

Het glas in de deur of schuifdeur is veiligheidsglas.

Op alle buitendeuren zijn cilindersloten voorzien, te openen met eenzelfde sleutel.

De plaatsing van het buitenschrijnwerk zal gebeuren volgens de regels van de kunst. Aan de buitenzijde zullen deze ramen en deuren opgespoten worden met een elastische kit.

Aan de binnenzijde worden de dagkanten van de ramen en deuren bepleisterd.

Er wordt gebruik gemaakt van vijfkamerprofielen welke voorzien zijn van isolerende dubbele HR-beglazing met een K-waarde 1.0 W/m<sup>2</sup>K.

Globale nagestreefde isolatiewaarde van de buitenschrijnwerkerij: 1.35 à 1.36 W/m<sup>2</sup>K.

## **2.9 Stukadoorswerken**

De plafonds en de muren worden zorgvuldig afgewerkt met 1 laag gipsmortel of spuitplamuur, door een gespecialiseerd bedrijf volgens de regels van de kunst (in het wit). Alle hoeken worden beschermd met gegalvaniseerde hoekijzers. Gladde en loodvrije afwerking vereist, de muren zijn behangklaar.

Het schilderklaar maken (plamuren, uitvlakken,...) van de muren en plafonds is niet voorzien.

Dagkanten en venstertabletten worden mee bepleisterd.

De venstertabletten kunnen ook worden afgewerkt in natuursteen (Kempenland) Prijs is nog te bespreken.

## **2.10 Muurbekleding**

In de volgende plaatsen zijn wandtegels voorzien: badkamer en douche: tot tegen het plafond.

De voegen worden uitgevoerd in natuurkleur of wit.

Het toilet wordt niet betegeld, dit kan wel mits opleg.

De koper kan deze vloer en plinttegels kiezen bij Steylaerts- schollebeekstraat 29-2500 Lier-03/482.13.53.

Budget: 30,00€/m<sup>2</sup> excl. BTW

## **2.11 Vloerbekleding**

Volgende plaatsen hebben een bevloering met keramische tegels, gelijkmd:

- Woonkamer/keuken
- Berging
- Inkomhal
- Badkamer

- WC
- Slaapkamer + hal

Bij de vloertegels zijn de plinttegels in overeenstemming met de vloer.

Budget voor vloertegels: 30,00€/m<sup>2</sup> excl. BTW

Budget voor plinttegels: 7.00€/m<sup>2</sup> excl.BTW

De koper kan deze vloer- en plinttegels kiezen bij Steylaerts- Schollebeekstraat 29- 2500 Lier- 03/482.13.53.

Opgelet:

Het is mogelijk dat voor bepaalde legpatronen, tegelformaten, formaten met uitzonderlijk veel snijverlies of omwille van plaatsingseisen welke afwijken van het gewone standaard voorziene, een meerkost voor de plaatsing wordt aangerekend. Indien dit van toepassing zou zijn, wordt dit op voorhand met de koper besproken.

In de badkamer sluiten de wandtegels onmiddellijk aan op de vloer, dus zonder plint.

### **2.12 Venstertabletten en deurdorpels**

Venster- en deurdorpels (buitenzijde van het gebouw) worden uitgevoerd in arduin met een dikte van 5 cm.

Leverancier: Kempenland- Hezemeer 2- Eindhout

### **2.13 Trap**

De trap van gelijkvloers naar verdiep, zowel de treden als bordessen, worden uitgevoerd in beton en bekleed in natuursteen: budget 2 000,00€.

Leverancier: Kempenland- Hezemeer2- Eindhout

### **2.14 Tuin en afsluiting**

De voor- en achtertuinten worden vrijgemaakt van alle bouwpuin en gelijk gelegd. De tuinaanleg met gras wordt voorzien. De afscheiding met de burens is voorzien.

Een afsluiting met Beckaertdraad met onderkant betonnen plaatsjes + poortjes.

### **2.15 Bestratingen en Terras**

De bestrating van de wegennis wordt uitgevoerd in grijze betonklinkers:

- voor de garage tot evenwijdig met de achterste terrasgrens
- paadje naast de woning en aan de voordeur.

Het terras wordt uitgevoerd met grijze betonklinkers over de volledige breedte van de woning. Parkeerplaatsen voorzien in dolomiet. Klinkerwerken kunnen mits opleg.

## **2.16 Binnenschrijnwerkerij**

in zijn geheel beschouwd zijn de binnenschrijnwerken te schilderen. De deurkasten en de bekleding van de deuren zullen hetzij in MDF, hetzij in multiplex te schilderen zijn en deze deuren zullen voorzien zijn van drie scharnieren, een paar aluminium deurkrukken met rozas en sleutel.

De binnendeuren zijn effen.

Gordijnkasten zijn voorzien mits er elektrische rolluiken zijn.

## **2.17 Keuken**

De woning wordt voorzien van een ingerichte keuken met huishoudtoestellen: kookplaat –combi-oven –vaatwasser- koelkas – geïntegreerde dampkap- spoeltafel met 1 spoelbak + 1 druipvak en een mengkraan.

De koper kan de keuken kiezen bij Kovera – Antwerpseweg 110A- 2440 Geel - 014/56.09.35.

Budget: 9 000,00€ excl.BTW

## **2.18 Sanitaire installatie en toestellen**

De sanitaire installatie zal uitgevoerd en geïnstalleerd worden door een erkend installateur, een gespecialiseerde firma in overeenstemming met de in voege zijnde reglementen. De installatie zal uitgevoerd worden, rekening houdend met de huidige normen van modern comfort.

Deze sanitaire toestellen worden geïnstalleerd in de woning: douche, badkamermeubel, toiletten, kranen en douchekoppen.

De koper kan dit selecteren bij Lambrechts- Gouverneur Verwilgensingel 36- 2500 Hasselt- 011/25.24.77.

Budget: 5 500,00€ excl.BTW

## **2.19 Centrale verwarming**

### **2.19.1 Ketel**

De centrale verwarmingsinstallatie is uitgerust met een condenserende gaswandketel die tegelijkertijd de verwarming en de productie van warm water zal mogelijk maken.

Deze gaswandketel wordt in de berging boven geplaatst.

### **2.19.2 Vloerverwarming**

Op het gelijkvloers en het eerste verdiep wordt verwarming voorzien met een vloerverwarmingsinstallatie – type HENCO Tracker. Deze vloerverwarming levert een gewaarborgde temperatuur van 22°C bij een buitentemperatuur van -10°C.

## **2.20 Ventilatie**

In deze woning zal het “systeem D” worden geïnstalleerd in de bovenberging. Ventilatiegroep VASCO, DX5.

Opmerking:

Indien door de koper een droogkast geplaatst wordt dient deze van het type met ingebouwde condensator te zijn. Er is geen afvoer voorzien voor een conventionele droogkast.

### 2.21 Zonnepanelen

Op het dak (zuidelijk gericht) worden er voor minimaal 3000 kWh/jaar aan zonnepanelen geplaatst. Aantal wordt bepaald om tot aan E-peil 20 te raken.

### 2.22 Regenwater

Regenwater wordt opgevangen in de ondergrondse betonnen hemelwaterput van minimum 5 000L. In deze hemelwaterput zal een pomp worden geïnstalleerd. Dit regenwater kan worden gebruikt voor het toilet op het gelijkvloers, het eerste verdiep en het buitenkraantje.

### 2.23 Elektriciteit

De installatie voldoet aan de laatste technische voorschriften. De instelling is conform aan de voorschriften van de stroomleverende maatschappij. Toebehoren, zoals schakelaars, stopcontacten, enz. zullen worden ingebouwd in de woning. Deze zijn van een schommeltype in wit bakeliet. De instelling is zonder inbegrip van lampen, kappen of armaturen. De volledige installatie is voorzien van een schakelschema, schakelkast met automatische zekeringen, verliesstroomschakelaar en wordt door een erkend organisme gekeurd.

Alle leidingen, stopcontacten en schakelaars worden ingebouwd met uitzondering in de garage.

De sectie van de leidingen voldoet aan de Belgische normen.

Hieronder volgt een overzicht van de elektriciteit- en datavoorzieningen per ruimte:

Inkom	Belknop + bel	1
	Meterkast + aarding	1
	Buitenlichtpunt	1
	Schakelaar	3
	Lichtpunt	2
	Stopcontact enkel	1
WC	Schakelaar	1
	Lichtpunt	1
Living	Schakelaar	7
	Lichtpunt	4
	Stopcontact enkel	2
	Stopcontact dubbel	5
	Tv aansluiting	1
	Telefoonaansluiting	1
	Internetaansluiting	1
	Thermostaat kabel	1
Keuken	Stopcontact dubbel	3
	Stopcontact enkel	1
	Stopcontact micro +oven	2
	Stopcontact kookplaat	1



	Stopcontact vaatwasser	1
	Stopcontact dampkap	1
	Stopcontact ijskast	1
Berging	Stopcontact dubbel	1
	Schakelaar	1
	Lichtpunt	1
	Stopcontact waterpomp	1
	Stopcontact C.V.	1
	Stopcontact wasmachine	1
	Stopcontact droogkast	1
Terras	Stopcontact opbouw	1
	Lichtpunt	1
	Schakelaar	1
Nachthal	Schakelaar	3
	Lichtpunt	3
	Stopcontact enkel	2
Slaapkamer 1	Stopcontact enkel	1
	Lichtpunt	1
	Schakelaar	1
	Stopcontact dubbel	3
	Internet + tv aansluiting	1
Slaapkamer 2	Stopcontact enkel	1
	Stopcontact dubbel	3
	Schakelaar	1
	Lichtpunt	1
	Internet en tv aansluiting	1
Slaapkamer 3	Stopcontact enkel	1
	Stopcontact dubbel	3
	Schakelaar	1
	Lichtpunt	1
	Internet en tv aansluiting	1
Badkamer	Schakelaar	1
	Stopcontact dubbel	1
	Lichtpunt	2
Garage	Stopcontact opbouw enkel	2
	Buitenlicht	1
	Lichtpunt	1
	Drukknop garage	1
	Bekabeling voor laadpaal elektrische auto (exclusief laadpaal)	1
	Voeding regenwater	1

Voor het boren van spotjes bedraagt de meerprijs 25€/ spotje.

### 3. Algemene verkoopsvoorwaarden

---

De woning wordt verkocht sleutel op de deur, volgens de plannen en tekeningen van de architect en conform dit lastenboek / korte technische beschrijving die de koper erkent ontvangen te hebben.

Bij ondertekening van de “overeenkomst inhoudende een VERKOOP/AANKOOP BELOFTE” is de woning nog in aanbouw en gebeurt de aankoop aan de hand van de hierna volgende documenten:

- Het plan opgemaakt door de architect Vicky Menten
- Dit lastenboek/ korte technische beschrijving die uit te voeren werken en de te gebruiken materialen en beschikbare budgetten omschrijft.
- Bodemattest
- Stedenbouwkundige vergunning (bouwvergunning)
- Verkavelingsplan en de geldende stedenbouwkundige voorschriften.

VOOR AKKOORD

De bouwheer,

VOOR AKKOORD

De Koper,