

LASTENBOEK SCHEVELINGSTRAAT

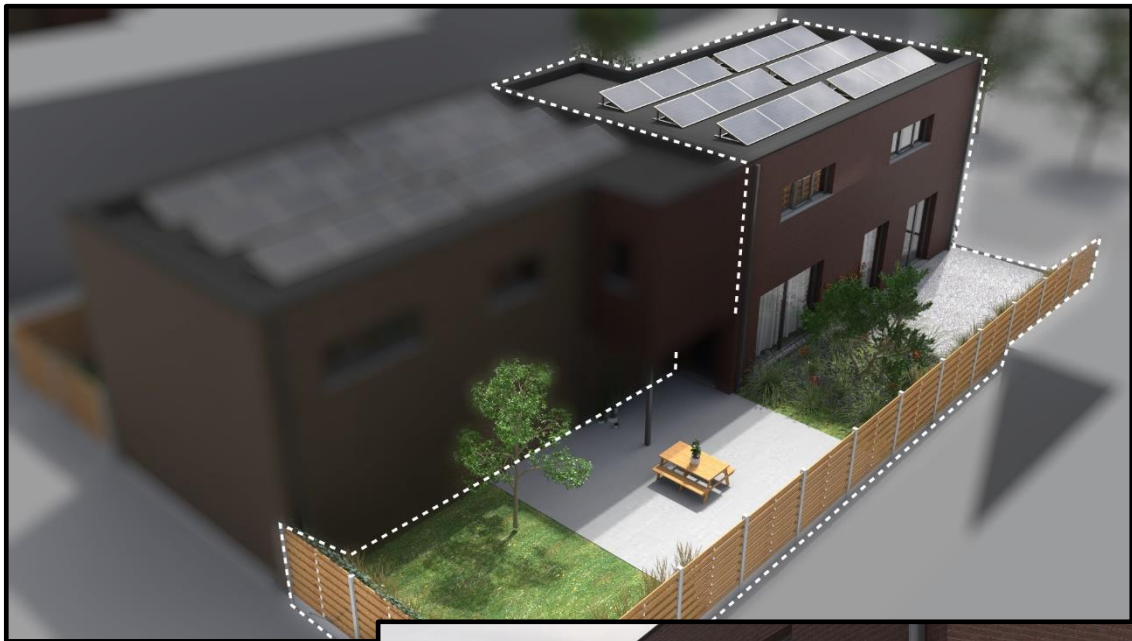


Met liefde gebouwd door



Verkoop verzorgd door





Lot 3 & Lot 7
*(voorste woningen
aan straatkant)*



Lot 4 & Lot 8 *(achterste woningen)*





BOUWHEER/PROMOTOR

BE HOME BV
Topmolenstraat 5
2490 BALEN
+32473864456
behomebalen@gmail.com

ARCHITECT

KOEN SMETS
Kanaalstraat 103
3970 Leopoldsburg
+32 (0)475 67 84 62

INFO & VERKOOP

SAVEMAK VASTGOED BV
Steve Van Bael
Kerkhovensesteenweg 447
3920 Lommel
tel: +32 (0)11 34 34 34
steve@savemak.be
www.savemak.be

INGENIEUR, STABILITEIT

BA Engineering
Plantenstraat 27/5
3500 Hasselt
+32 486 57 96 38

EPB & VEILIGHEID

ENERGY & SAFETY CONSULT
Reservorenstraat 31B
3581 Beverlo
+32 (0)486 45 53 28

NOTARIS

ATLAS NOTARISSEN - Kantoor Mol
Collegestraat 55
2400 Mol
+32 (0)14 34 75 75
info@atlas-notarissen.be

1. ALGEMENE BESCHRIJVING

Vier halfopen BEN-woningen gelegen te Schevelingstraat, lot/huisnr 3-4 en 7-8 te Hechtel-Eksel. (BijnaEnergieNeutraal: E-peil < 30)

Winddicht, casco of afgewerkt.

Het project zal worden gerealiseerd in lijn met de bouwvergunningsplannen en de voorschriften van de diverse vergunningverlenende overheden.

2. RUWBOUWWERKEN

2.1 Grondwerken

Alle uitgravingswerken volgens de plannen voor het uitvoeren van de funderingen. De grond afkomstig van uitgravingen, zal zoveel mogelijk en indien nodig terug uitgespreid worden op de bouwwerf. De overtollige grond zal worden afgevoerd.

2.2 Funderingswerken

De aanduiding van de funderingen op de plannen van de architect zijn louter indicatief en worden definitief bepaald door de studie van de ingenieur die zich baseert op de resultaten van het bodemonderzoek en de berekening van de belastingen van het gebouw. Aldus bepaalt de ingenieur het exacte funderingstype, de afmetingen en betonsamenstelling.

2.3 Rioleringsnetten

De rioleringen worden uitgevoerd in PVC of PE buizen volgens de gemeentelijke voorschriften. De diameter van de buizen is aangepast om het debiet van de diverse afvalwaters op te nemen. Het rioleringsnet wordt voorzien van bijhorende hulpstukken zoals ellebogen, T-stukken evenals de nodige schepputten en/of controleputten, septische put indien nodig, uitgerust met de vereiste reukafsluiters en gietijzeren deksels.

2.4 Beton

Alle in beton uitgevoerde funderingsbalken, funderingsplaten, vloerplaten, trapsledes, kolommen... worden gerealiseerd overeenkomstig de Belgische /Europese normen (NBN EN206-1:2001/NBN B15-001)
Trappen in beton tot op de zolderverdieping. (bekleed met tegels)

2.5 Gevels

Gevelsteen Nelissen NERO WV 65 (rood-bruin) voor lot 3-7 en Nelissen MURIA (grijs) WV65 voor lot 4-8. Voegsel in complementerende kleur.

Antra grijze zinken dakgoten.

2.6 Dakwerken

Isolatie op de daken volgens de voorschriften van de EPB-normeringen. Op het plat dak zal een uitvulling aangebracht worden teneinde de nodige helling te bekomen voor de afwatering.

2.7 Buitenschrijnwerk

Het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in PVC (Antracietgrijs), het binnenaanzicht van het schrijnwerk is wit.

De raamdorpels, deurdorpels en de dorpels aan de terrasramen worden uitgevoerd in arduin.

Aan de zijgevel is een SCHUIFRAAM voorzien ter hoogte van de (leef)keuken (Lot 4+8) of aan de zithoek (Lot 3+7).

Alle beglazing wordt uitgevoerd in superisolerend glas, enkele hiervan zijn in melkglas (zie bouwplannen). Opengaande ramen op verdieping zijn voorzien van draai/kiepwerking.

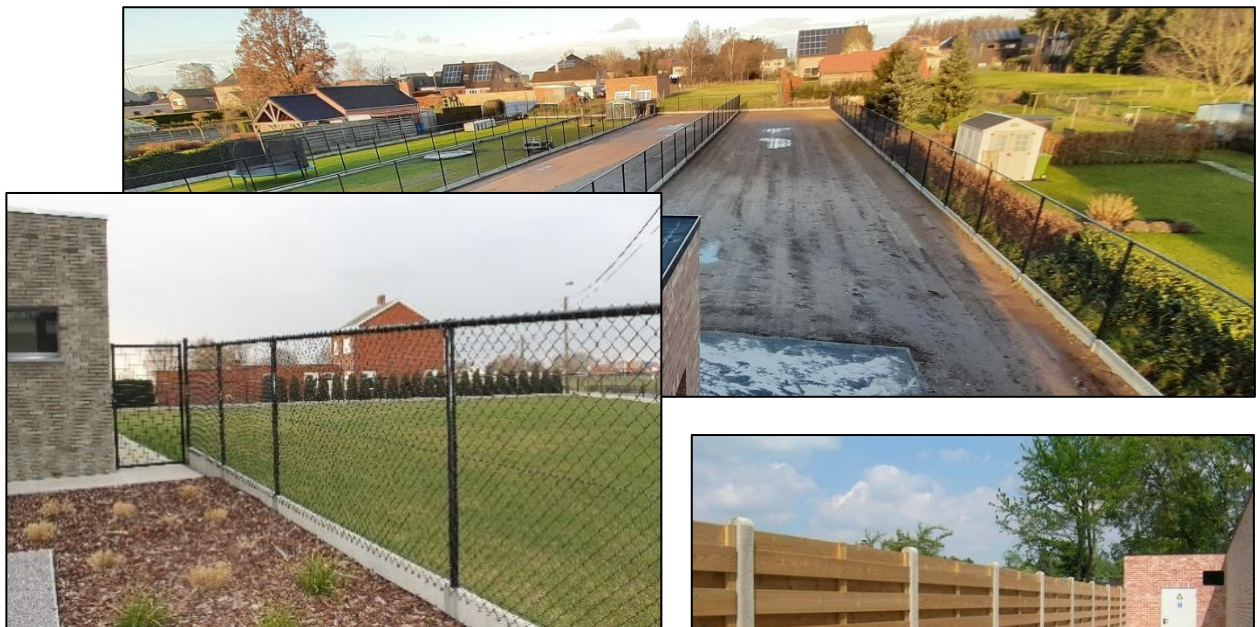
3. BUITENWERKEN

3.1 Oprit

De oprit is voorzien in blauwgrijze grind.
Volgens de bouwvergunning is verharding toegelaten tot maximum 10 meter diepte vanaf de straatkant, daarna enkel een pad tot voordeur of terras. (zie voorwaarden bouwvergunning)

3.2 Tuin

De tuin wordt omheind met draadafsluiting, 180cm hoogte + betonplaat onderaan. De afsluiting is voorzien tot op hoogte van de voorgevel.



Mits meerprijs kan een houten hekwerk worden voorzien. (zie optielijst)

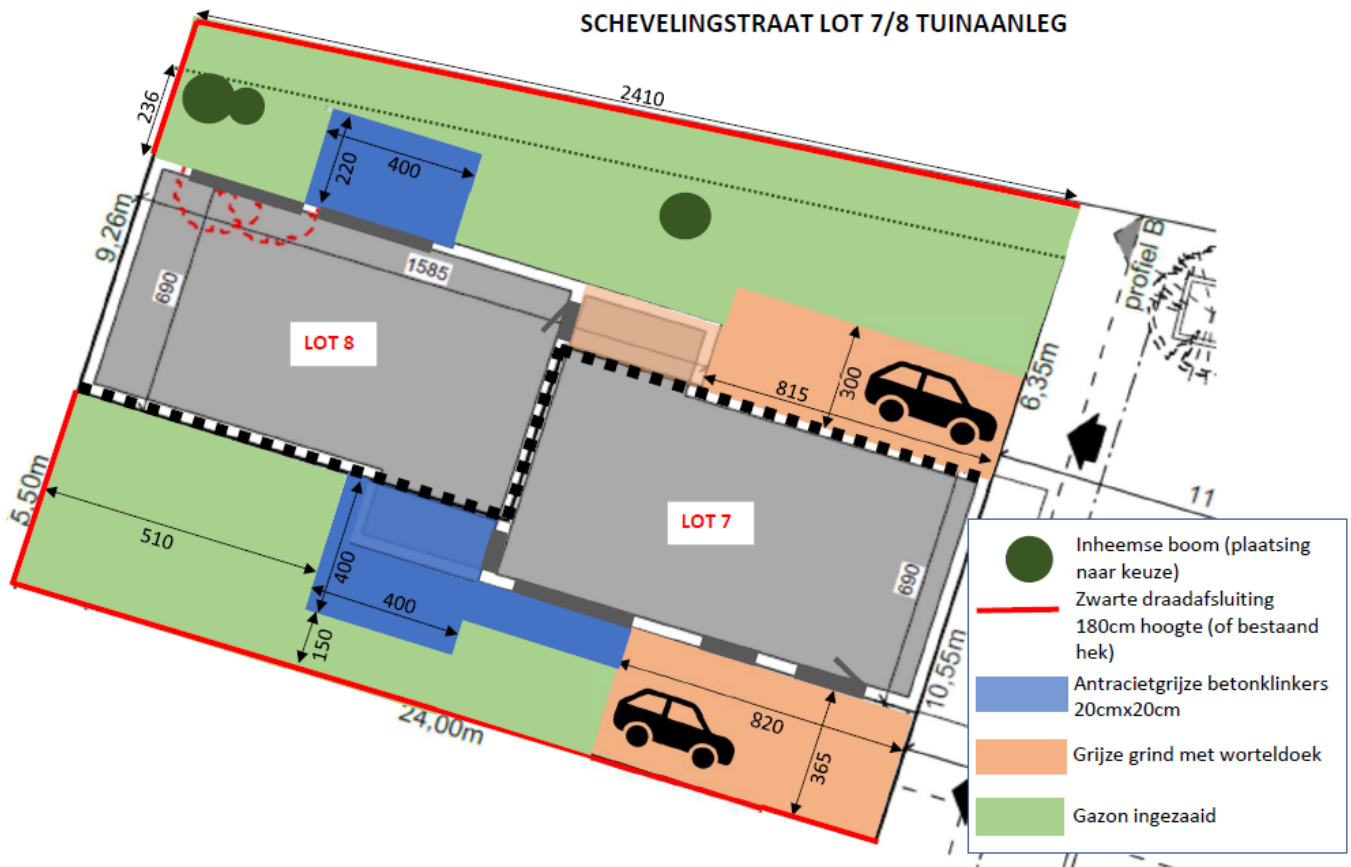


Het gazon wordt ingezaaid.



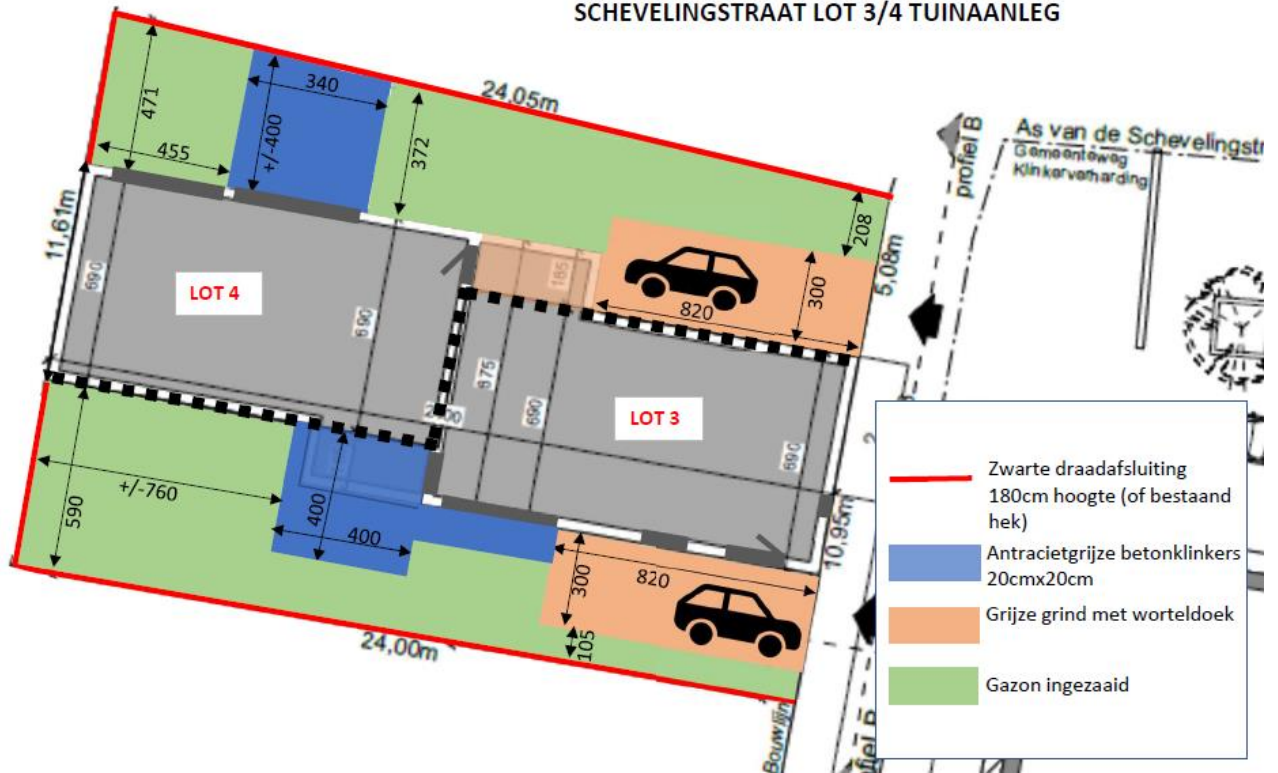
3.3 Terrassen

De voorziene terrassen worden uitgevoerd in donkergrijze betonklinkers 20x20cm. Zie hieronder de vooropgestelde schetsen voor aanleg van de tuinen. (zie optielijst voor eventuele wijzigingen/toevoegingen)



In de tuin van Lot 8 zullen 3 inheemse bomen worden aangeplant. Deze mogen niet worden verwijderd gezien ze een voorwaarde vormen van de bouwvergunning. (zie voorwaarden bouwvergunning)

SCHEVELINGSTRAAT LOT 3/4 TUINAANLEG



AFWERKING

3.1 Vloerafwerking

Eigentijdse antracietgrijze volkeramische gerectificeerde tegels 60cm x 60cm.

Plaatsing in de leefruimte, inkomhal, keuken, berging, gang, nachthal, technische ruimte, toiletten en badkamer. Dezelfde ruimtes worden voorzien van bijhorende vloerplinten.

Ook de trappen worden bekleed met zelfde tegels voorzien van gripvoeg en afronding trapneus. Met bijhorende plinten.

(Trapleun in hout bevestigd aan de muur met beugels)



Er wordt voorzien in de levering en plaatsing van tegelvloeren 60x60cm. Andere keuze in vierkant formaat (30x30cm tot 60x60cm) mogelijk. Andere formaten mogelijk mits meerpijs voor plaatsing. Indien meerdere soorten tegels gekozen worden kan dit mits een meerprijs van 200€ per bijkomde soort tegel. Vloertegels te kiezen bij onze leverancier "Engelen Vloeren en Tegels" in Lommel aan 40€/m² incl. BTW

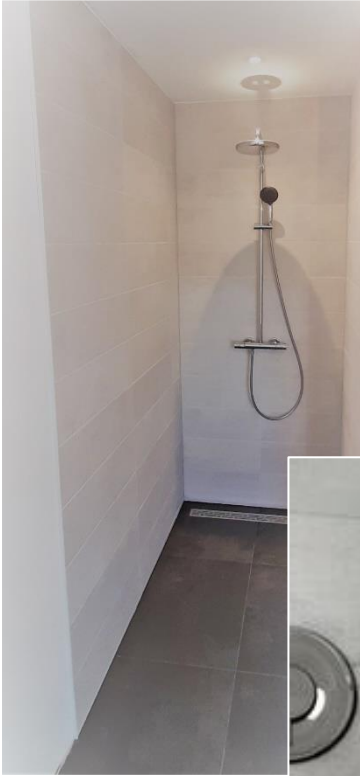


In de slaapkamers en op de zolderverdieping wordt er een kwaliteitslaminaat voorzien (licht vergrijsde eikenkleur) met witte schilderplinten. De overgangen van laminaat naar vloertegels (in de gang) worden afgewerkt met een elastische voeg.

Andere keuze laminaat vrij te kiezen bij onze leverancier "Engelen vloeren en tegels" te Lommel aan 20€/m² incl. BTW.

3.2 Wanden afwerking

Alle wanden en plafonds worden bezet met kalkpleister.
De venstertabletten worden mee bezet voor een eigentijds uitzicht.



De badkamer wordt voorzien van een stijlvol halfvrijstaand bad (wit 80x180cm). Achterliggende muur wordt over de gehele breedte bekleed met tegels 20x60cm tot op hoogte van +/-80cm. De muurtegels hebben een zachte witgrijze tint met een modern landelijke uitstraling.

De 2 muren van de inlopdouche worden van vloer tot plafond betegeld met dezelfde tegels 20x60cm.

Een glazen wand in veiligheidsglas met nano-coating wordt aan 1 zijde voorzien om de inlopdouche te creëren.

(bij lot4/8 worden 3 muren van de douchehoek betegeld + een verlenging van de korte muur met een glazen wand)



Andere keuze aan muurtegels vrij te kiezen bij onze leverancier "Engelen vloeren en tegels" te Lommel. Budget 36€/m² incl. BTW. Grotere (of veel kleinere)

formaten mogelijk mits meerprijs voor plaatsing. Indien meerdere soorten muurtegels gekozen worden kan dit mits een meerprijs van 200€ per bijkomende soort tegel.

3.3 Binnenschrijnwerk

De binnendeuren zijn vlakke, deurblad wit, omkasting in MDF en omlijsting in MDF groen. Deze worden opgeleverd klaar voor de schilder. Alle deuren zijn voorzien van inox scharnieren en inox klink.

Optie aflakken en plamuren,
zwarte klinken/scharnieren,
zie optielijst.



4. TECHNISCHE INSTALLATIES

4.1 [Teledistributie/telefonie/internet](#)

Een wachtbuis voor de aansluiting van teledistributie, internet en telefoon is voorzien in elke woning. Aansluitkabel voor Telenet wordt voorzien tot in de meterplaats en aangesloten aan straatkant. Enkel nog de aanvraag tot abonnement met modem blijft ten laste van de koper.

4.2 [Isolatie](#)

Alle info omtrent isolatie kan u terugvinden in het EPB-verslag van ES Consult.

4.3 [Zonnepanelen](#)

Boven op het dak worden de nodige PV-panelen voorzien in een lichte hellingsgraad voor een gunstig rendement. Totaal PV-systeem van minimum 2500 Wattpiek vermogen, zie EPB-verslag voor meer informatie.

4.4 [Ventilatie](#)

Het gebouw wordt gerealiseerd met in achtneming van de voorschriften van de van toepassing zijnde EPB-normen en de aanwijzingen van de EPB-verslaggever.

Ventilatie D-systeem

SYSTEEM D

De ventilatie units type **D** zijn ontwikkeld voor toepassing van ventilatie in combinatie met warmteterugwinning.

De verschillende uitvoeringen zorgen voor een afzuiging in de zogenaamde 'natte' ruimtes zoals badkamer, wc, wasplaats, bergruimte en keuken.

Gelijktijdig wordt verse lucht toegevoerd in woon- en slaapkamers.

Tussen de afgevoerde en toegevoerde lucht vindt warmteoverdracht plaats, wat de woning zeer energiezuinig maakt.



4.5 Verwarmingsinstallatie / warmwater productie

Condenserende gaswandketel

4.6 Radiators

Radiators voorzien in leefruimte, keuken, toilet, slaapkamers, zolderkamer en badkamer. Volgende temperaturen worden bekomen bij een buitentemperatuur van -8°C.

- Living : 22°C
- Leefkeuken : 22°C
- Badkamer: 24°C
- Slaapkamers : 20°C
- Inkom hall : 16°C
- WC : 18°C

Een elektronische thermostaat zal instaan voor de temperatuurregeling.

Het warm water wordt geproduceerd door de gaswandketel.

4.7 Energie aansluitingen

Voor de voorlopige en definitieve aansluitkosten (water, gas en elektriciteit) op de werf te bekostigen wordt een bedrag van 4000€ doorgerekend aan de koper. De bouwheer BE HOME BV zal hiervoor de coördinatie van alle graaf- en aansluitwerken (tot opleveringsdatum) op zich nemen. Ook het plaatsen en huren van de (genummerde) tellers zit hierin vervat. Het verbruik voor water, gas, elektriciteit, telefonie en data zijn ten laste van de koper vanaf opleveringsdatum. Plaatsen telecom-aansluiting is ten koste van de koper.

Er wordt een standaard aansluiting met dagteller voorzien voor zowel elektriciteit (9,2kW - 40A (1X230V)) als gas (54kW - G4(max 54kW)).

4.8 Regenwater

Aan voor- en achterzijde van de woning buiten wordt een aftappunt voorzien voor regenwater. Een regenwaterpomp zal worden geplaatst en aangesloten op de regenwaterput (5000L). Behoudens de 2 buitenkranen is er verder geen sanitair aangesloten op het regenwater.

Tevens 1 extra buitenkraan dewelke is aangesloten op leidingwater.

4.9 Elektriciteit

Elektrische inrichting

De lichtpunten, schakelaars en stopcontacten (merk Niko) worden uitgevoerd conform de voorschriften inzake veiligheid en elektrisch comfort. De installatie wordt op kosten van de bouwheer gekeurd door een erkend controleorganisme.



Er wordt aan de buitengevel reeds een kabel voorzien (niet aangesloten) waarop later een laadpunt voor elektrische voertuigen kan worden aangesloten.

De schakelaar met hoofdzekering bevindt zich in de berging (lot 3/7) of in de inkomhal (lot 4/8). Evenals de individuele verdeelborden met automatische zekeringen en differentieelschakelaars. Alle afdekplaten (merk Niko) zijn uitgevoerd in kunststof, in een wit hedendaags design.

De UTP-netwerkbekabeling is steeds van het type CAT6.

De installatie bevat geen armaturen, verhuisfittings met lampen worden binnenshuis overal voorzien.

Wordt voorzien in de volgende ruimtes:

Leefruimte:

Voldoende stopcontacten in de leefruimte, alsook (ongeveer) in het midden van de muur voorzien voor TV-opstelling met aansluitingen voor UTP en COAX.

In het midden van deze "TV-muur" wordt eveneens een (verticale) wachtbuis ingewerkt in de muur om de kabels van een TV (met muurophanging) te verbergen.

In totaal 6 stopcontacten in de leefruimte.

2 lichtpunten

Keuken:

Stopcontacten voor alle voorziene apparaten, ook om een losstaande koelkast te plaatsen in de op maat (voor een Amerikaanse koelkast) gemaakte nis. Alsook 2 extra stopcontacten boven het werkblad en 1 stopcontact naast de deur naar de berging.

2 lichtpunten in de keuken.

Terras/voor deur:

Een vochtbestendig opzetstopcontact aan terras

Lot 3, Lot 7: 1 lichtpunt onder overkapping terras + 1 lichtpunt aan voordeur

Lot 4, Lot 8: 1 lichtpunt onder overkapping voordeur + 1 lichtpunt aan terras

Berging/washok:

3 stopcontacten

1 lichtpunt

Inkomhal:

1 stopcontact voorzien

1 lichtpunt

Toilet(ten):

1 lichtpunt

Slaapkamer 1 Lot 3 – Lot 7 (grootste slaapkamer, voorste woningen):

UTP-aansluiting en 5 stopcontacten

2 lichtpunten

Slaapkamer 1 Lot 4 – Lot 8 (grootste slaapkamer, achterste woningen):

UTP-aansluiting en 5 stopcontacten

1 lichtpunt

Slaapkamer 2 en 3:

UTP-aansluiting en 4 stopcontacten

1 lichtpunt centraal in de kamer

(Trap)Hal verdieping:

2 lichtpunten

Bij Lot 4+8: 2 stopcontacten nabij het raam (eventuele bureauruimte)

Badkamer:

2 stopcontacten


1 lichtpunt

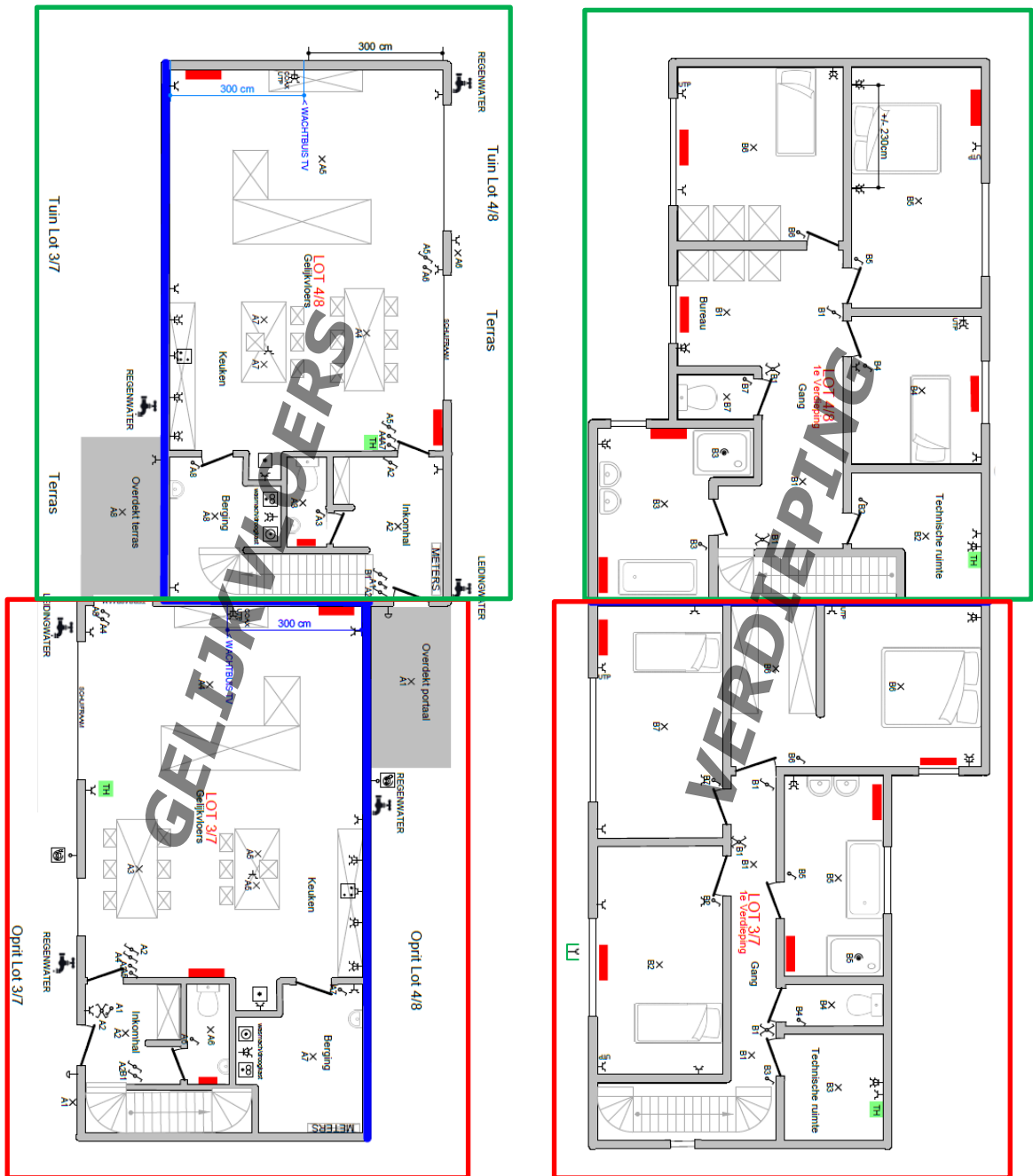
Technische ruimte (verdiep):

3 stopcontacten

1 lichtpunt in het midden van de kamer

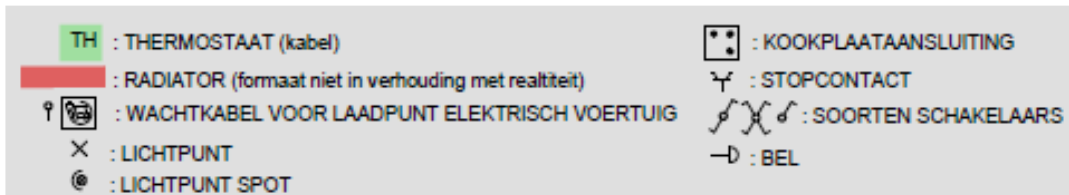
Elektrische grondplannen gelijkvloers en verdieping:

afbeeldingen ingezoomd op volgende pagina 

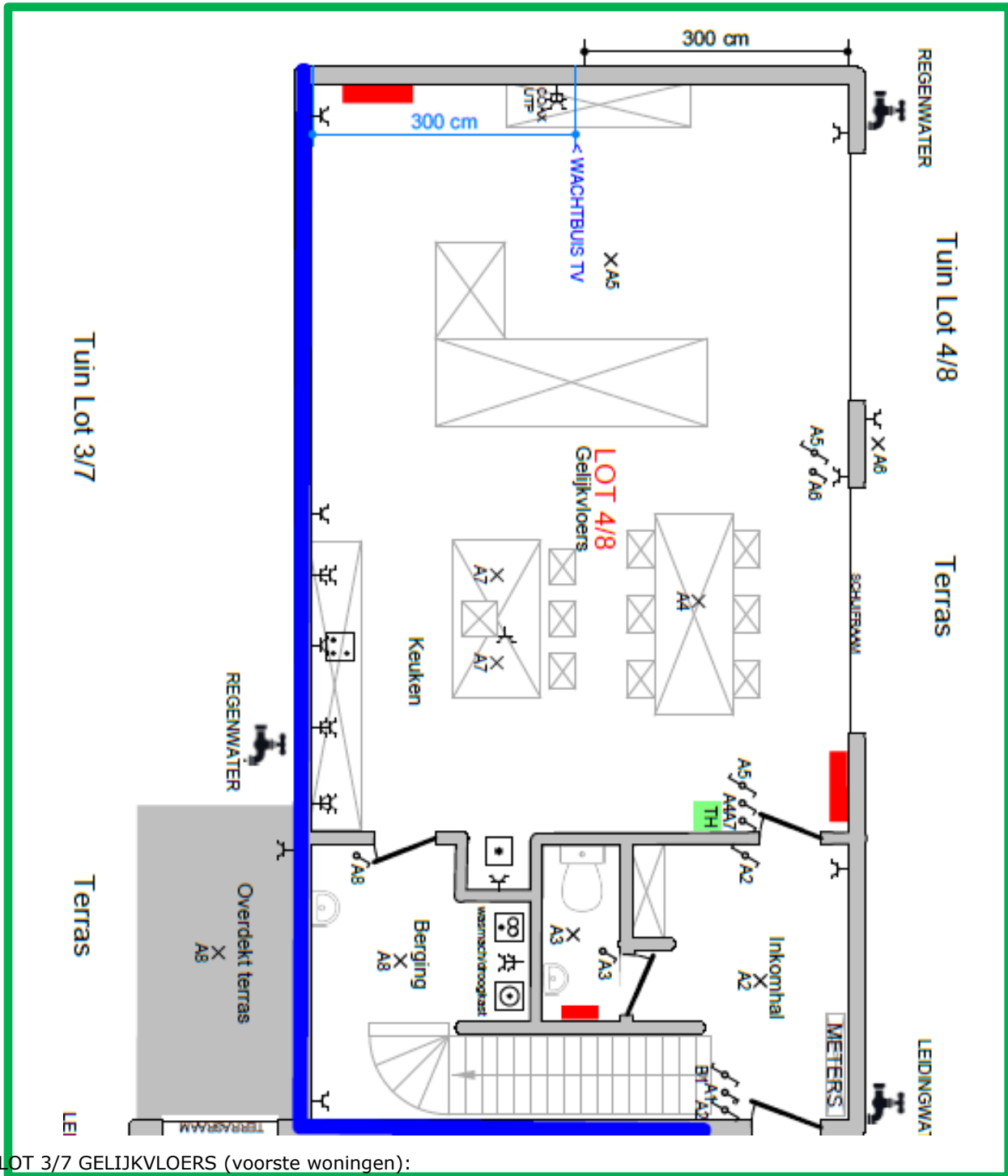


Deze elektrische plannen zijn ter duiding van de uitvoering van de schakelaars en lampen. Afmetingen en plaatsingen bij benadering. (zie bouwplannen voor exacte afmetingen)

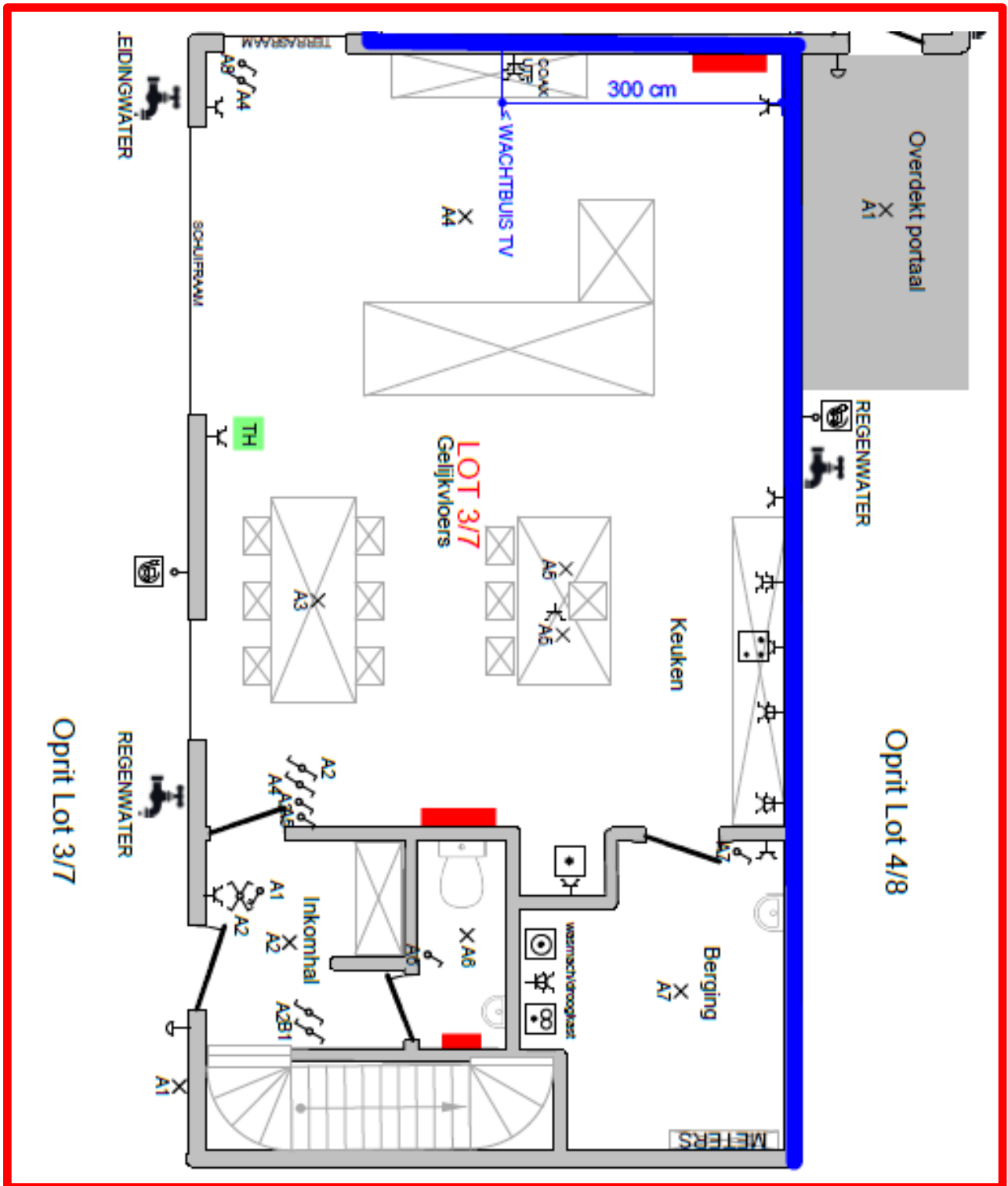
TOELICHTING GEBRUIKTE SYMBOLEN:



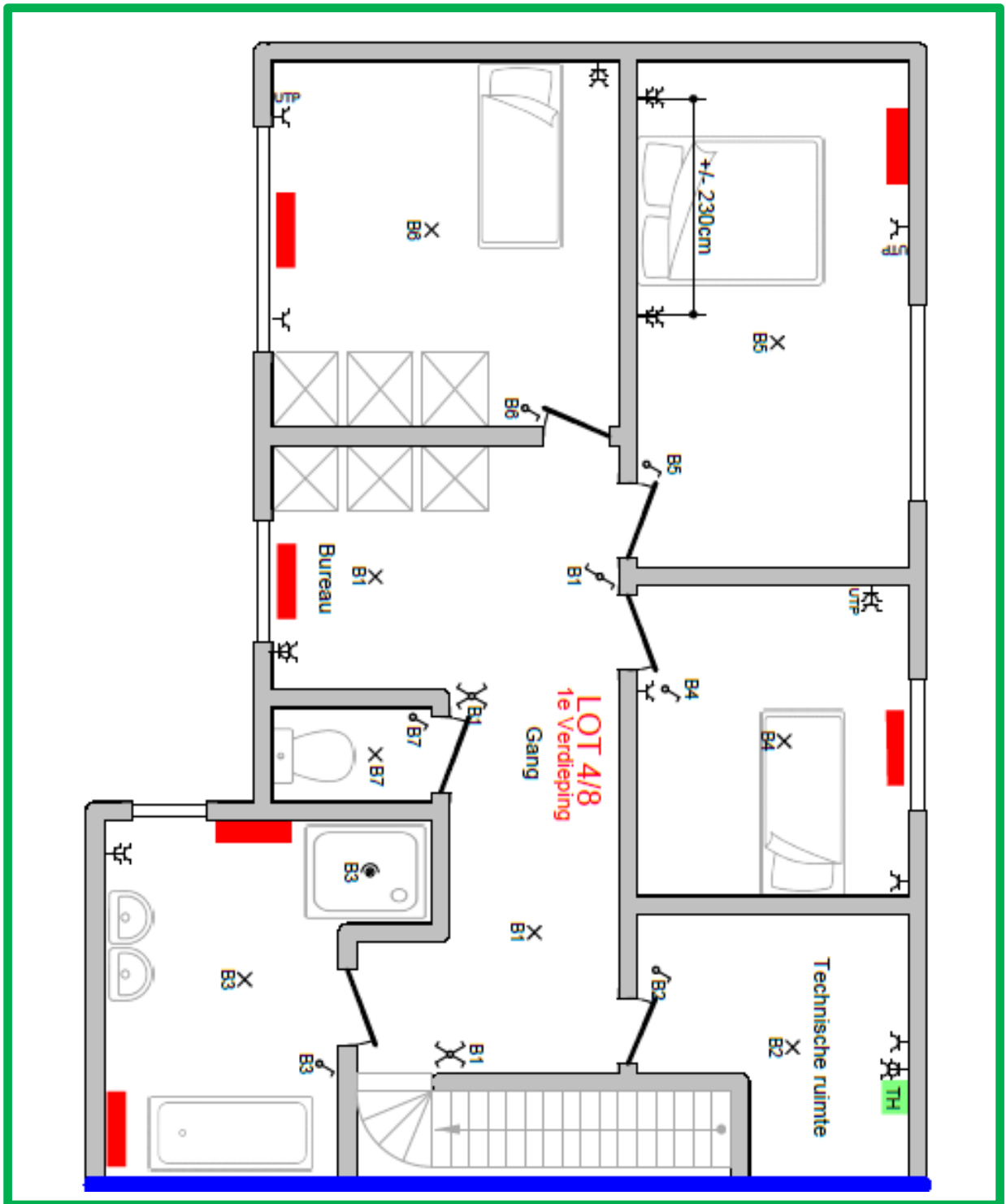
LOT 4/8 GELIJKVLOERS (achterste woningen):



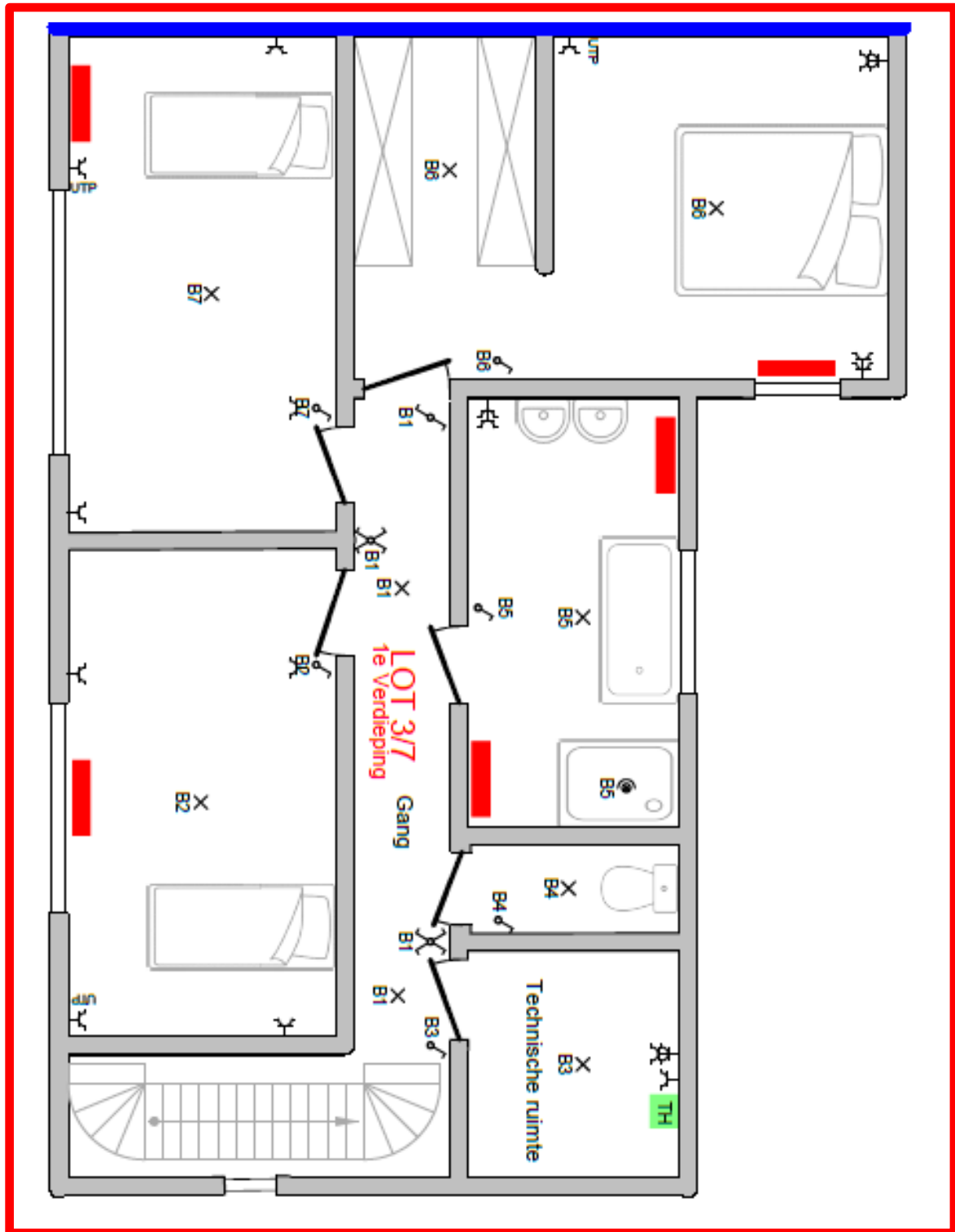
LOT 3/7 GELIJKVLOERS (voorste woningen):



LOT 4/8 VERDIEPING (achterste woningen):



LOT 3/7 VERDIEPING (voorste woningen):



4.10 Sanitair

De volledige installatie wordt conform de voorschriften van de waterleverende

maatschappij geconcipeerd met inbegrip van de nodige afsluitkranen, terugslagkleppen en andere toebehoren. Toevoer- en afvoerleidingen voor een wasmachine zijn voorzien. Geplaatste droogkasten worden verondersteld te werken met inwendige condensaat opvangbak.

Volgende waterpunten zijn voorzien:

- Koud water wc
- koud water handenwasser wc beneden
- Koud water wasmachine berging
- Koud en warm aan uitgietbak berging
- Koud en warm water bad en inloofdouche
- Koud en warm water lavabo('s) in badkamer
- Koud en warm water gootsteen keuken
- Koud water vaatwasser
- Koud water voor eventuele plaatsing van Amerikaanse koelkast (met gekoeld water/ijs)
- Regenwateraftappunt aan voor- en achterkant zijgevel
- Koud (leiding)water aftappunt aan zijgevel nabij terras

Elke woning is voorzien van volgende sanitaire toestellen: half vrijstaand ligbad (zie foto bij 4.2), inloofdouche met regendouche, handdoekradiator, 2 hangtoiletten, handenwasser/toiletmeubel wc beneden, uitgietbak berging, keukenspoeltafel.

De 2 hangtoiletten worden gehangen op een (zit)hoogte van +/-45cm (gemeten zonder toiletbril). Dit is de nieuwe standaard (verhoogde) hoogte, vroeger was de gangbare hoogte 40cm bij staande toiletten. Aanpassing van de toilethoogte kan nog worden aangepast vóór de inbouwtoiletten geplaatst worden.

In de badkamer komt een kwaliteitsvol lavabomeubel met een dubbele porseleinen wastafel en een vlakke spiegel.



*Andere keuze aan
badkamermeubel vrij te kiezen bij
onze leverancier VAREY te
Lommel (Budget 1250€ incl.BTW)*

4.11 Keukeninstallatie

De woning wordt voorzien van een volledig uitgeruste keuken in een modern landelijk design met greeploze witte kastdeuren en een houtkleurig werkblad. In elke keuken zijn volgende toestellen ingebouwd: vitrokeramische kookplaat, dampkap met koolstoffilter, hetelucht oven, vaatwasser, microgolfoven.

Alle bovenstaande toestellen van het kwaliteitsmerk SIEMENS.



Foto boven/onder ter voorbeeld van de stijl/afwerking (Foto's van vorige realisaties, geen exacte overeenkomst) Opties/afwerking vrij te kiezen bij onze leverancier



Keuken op onderstaande foto is in zelfde materialen vervaardigd als voorzien in budget





Keuken aangekocht
bij en geplaatst door:

ODRADA

Jouw INTERIEUR, JOUW verhaal

ODRADA, contactpersoon DAVID VAN HOVE
Molsesteenweg 46, 2490 Balen
Referentie leverancier: BE HOME Ref. BD8222-1

Budget voor keuken voorzien van 6867€ incl. BTW (5675,21€ excl. BTW)

*Keuken zoals voorgesteld op voorbeeld-schetsen hieronder **past binnen dit budget!***

(inclusief toestellen, inclusief aftappunt voor water/ijsdispenser Amerikaanse koelkast, excl. Amerikaanse koelkast)



Schetsen bij benadering van de achterste woning, lot 4/8 (lot 3/7 = gespiegeld)

5. ALGEMENE BEPALINGEN

De gegevens in dit lastenboek vermeld zijn ter aanvulling van de koopovereenkomst en hebben slechts tot bedoeling de koper uitgebreid in te lichten over de te verwachten en de te voorziene bouwwerkzaamheden en over de keuze van de in werf gestelde bouwmaterialen, in een begrijpelijke taal.

5.1 Wijzigingen

Bepaalde wijzigingen kunnen mogelijk gebeuren op vraag van kopers (na schriftelijk akkoord) zoals binnenindeling, plaats van de toestellen, draairichting van de deuren enz. Dit voor zover de gevraagde wijzigingen tijdig gebeuren, er geen afbraakwerken voor nodig zijn en het administratief en technisch mogelijk is.

Als de koper wijzigingen of min- of meerwerken vraagt, zal de verkoper/promotor hem een geschreven staat van de globale prijs bezorgen. Deze werken en wijzigingen worden pas uitgevoerd na akkoord van de koper. Bijkomende werken kunnen de termijn voor de afwerking beïnvloeden.

5.2 Verzekering

Tot aan datum van verkoopakte (of tot de voorlopige oplevering in geval van verkoop onder Wet Breyne) zal de bouwheer de eerste verzekeringspolissen onderschrijven voor voldoende bedragen tot dekking van de risico's inzake brandgevaar, ontploffing, blikseminslag, enz.

Ook een 10-jarige aansprakelijkheidsverzekering wordt aangegaan door de bouwheer waarvan het certificaat bij de notariële akte wordt overhandigd.

5.3 Oplevering

Indien de koper de door hem gekochte woning betreft zonder officiële toestemming, dan wordt er verondersteld dat er geen opmerkingen zijn of dat deze, indien ze er waren, verholpen zijn. Vanaf dit ogenblik dient de woning als opgeleverd te worden beschouwd. Indien de koper op het ogenblik van de wettige of onwettige inbezitneming de prijs en het toebehorende nog niet volledig betaald zou hebben, zal de verkoper/promotor de volledige koopsom onmiddellijk toekomen, alsook alle eventuele bijkomende kosten om deze gelden te kunnen verkrijgen.

De verkoper/promotor is niet gebonden de gekochte woning af te leveren en de sleutel te overhandigen alvorens de koper de volledige prijs heeft betaald, inbegrepen eventuele meer- of minwerken. Elke schade, voortvloeiend uit niet-betaling, volgens overeenkomst door de koper, valt uitsluitend ten laste van de koper.

5.4 Tegenstrijdigheden

De verkoopovereenkomst, onderhavig lastenboek en de plannen vullen elkaar aan. Moesten er zich tegenstrijdigheden voordoen primeren plannen en bouwvergunning. Bouwwerken die reeds voltooid zijn bij eerste bezichtiging van de woning primeren op eventuele afwijkingen van bouwplannen. Alle 3D beelden, ontwerpen en illustraties in dit lastenboek zijn een indicatie/voorbeeld en niet bindend. Zie bouwplannen voor exacte afmetingen.

5.5 Zettingen en bouwvocht

De aandacht van de koper wordt gevestigd op het feit dat het gebouw nieuw is en dat bijgevolg zich een lichte algemene of gedeeltelijke zetting kan voordoen, dit is volledig normaal en inherent bij nieuwbouw. Alsmede een eventuele uitzetting, veroorzaakt door temperatuurschommelingen, waardoor lichte barsten kunnen verschijnen. De bouwheer, de architect, de ingenieur of de aannemer kunnen hiervoor niet verantwoordelijk worden gesteld, noch heeft dit reden tot uitstel van betaling.

Door mogelijke regeninsijpeling tijdens de bouwfase (voordat het dak geplaatst werd) kan er wat vocht opgehouden worden in de welfsels. Dit 'bouwvocht' kan potentieel resulteren in kleine vochtige vlekken meestal op plafonds waardoor zeer plaatselijk en oppervlakkig het pleisterwerk en/of de verlaag kan loskomen. Dit is onvermijdelijk en normaal bij nieuwbouw en kan na volledige uitdroging bijgewerkt worden. Ook hiervoor kunnen de bouwheer, de architect, de ingenieur of de aannemer niet verantwoordelijk gesteld worden, ook heeft dit geen reden tot uitstel van betaling.

5.6 Werfbezoek

Om administratieve en veiligheidsredenen is het niet toegelaten de werf te betreden tijdens het bouwproces. Indien nodig kan er één werfbezoek plaatsvinden per bouwfase, dit tijdens de kantooruren na afspraak met de bouwheer.

5.7 Veiligheidscoördinator/EPB coördinator

De bouwheer stelt een veiligheidscoördinator en EPB-coördinator aan met opdracht tot coördinatie van de veiligheid en/of tot controle van de geldende EPB-normen. Zowel tijdens de ontwerpfase als tijdens de uitvoering van dit bouwproject, alsook voor het opmaken van het postinterventiedossier.

VOOR AKKOORD

De koper:

De bouwheer:

Opgemaakt te..... Op datum