

LASTENBOEK KANAAALSTRAAT



GOOGLE STREETVIEW JUNI 2021:



Opnamedatum afbeelding: jun. 2021 © 2022 Google





Linkse woning





Rechtse woning



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 Kanaalstraat, huisnr 49 - 51 - 53 - 55 te Leopoldsburg. (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. RUWBOUWERKEN

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 huisnummers 49 - 51 en Nelissen MURIA (grijs) WV65 voor 53 - 55.
Voegsel in complementerende kleur.

Delen van gevels afgewerkt in hout
(Thermo Ayous Triple wood met Trespa Izeon strook)

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 (zwart), het binnenaanzicht van het schrijnwerk is wit.

De raamdorpels, deurdorpels en de dorpels aan de terrasramen worden uitgevoerd in arduin. Aan de achtergevel is een SCHUIFRAAM voorzien ter hoogte van de keuken, dit raam en het naastliggende raam in de living zijn uitgevoerd in zwart aluminium (zowel binnen- als buitenzijde).

Alle beglazing wordt uitgevoerd in superisolerend glas. Opengaande ramen op verdieping zijn voorzien van draai/kiepwerking.

3. BUITENWERKEN (optioneel)

3.1 Oprit (optie)

De oprit is voorzien in blauwgrijze grind.

3.2 Tuin (optie)

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



De omheining kan desgewenst ook uitgevoerd worden in hout. (zie optielijst)

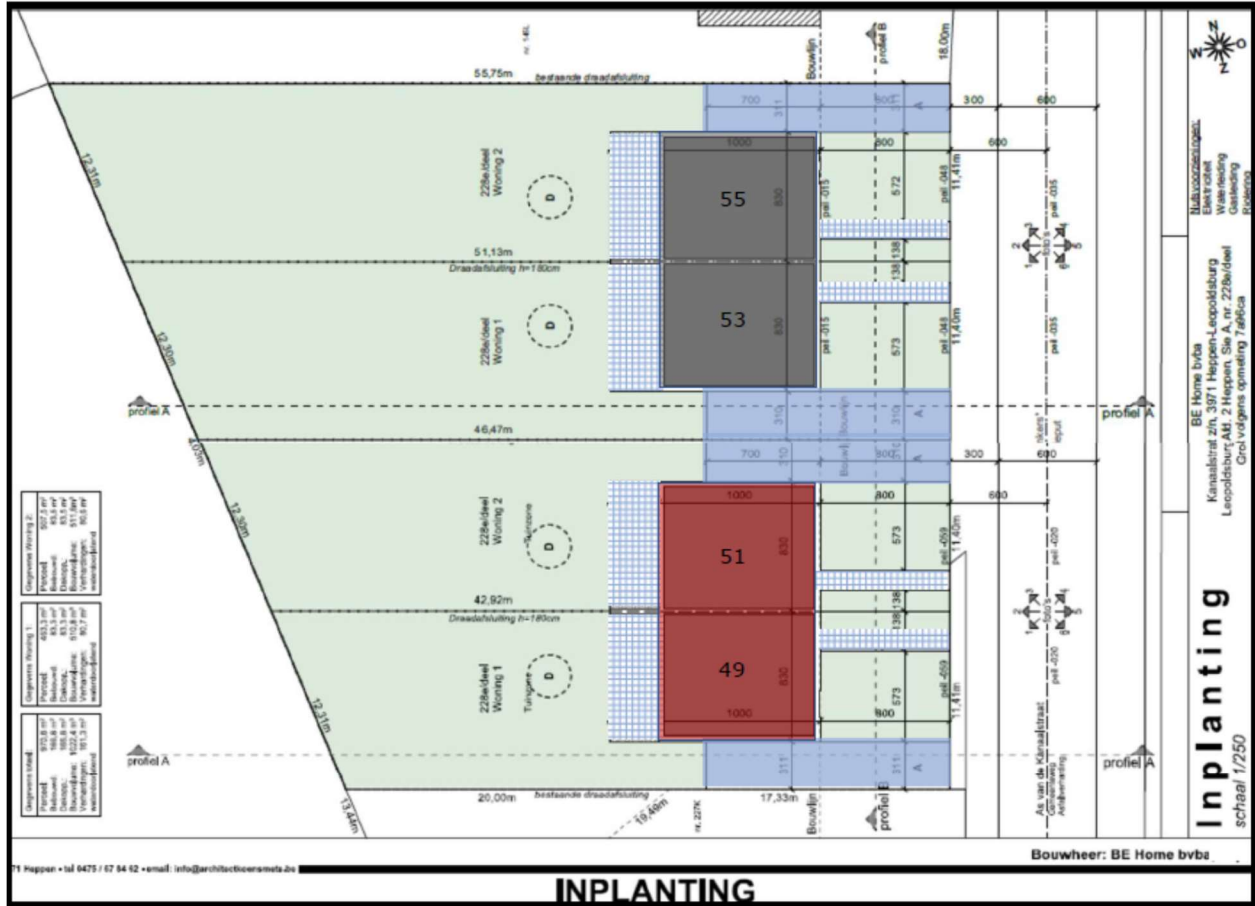
Het gazon kan worden ingezaaid.



U beslist zelf of u de tuin zelf afwerkt of kant en klaar in de woning trekt.

3.3 Terrassen (optie)

De voorziene terrassen (3m diep over gehele breedte van de achtergevel) worden uitgevoerd in donkergrijze betonklinkers 20x20cm. Het pad naar de voordeur zal in dezelfde donkergrijze betonklinkers worden uitgevoerd. Zie hieronder de vooropgestelde schetsen voor eventuele aanleg van de tuinen. (zie optielijst voor mogelijkheden of wijzigingen/toevoegingen)



4. AFWERKING

4.1 Vloerafwerking

We stellen een eigentijdse antracietgrijze volkeramische tegel van 60cm x 60cm voor.

Er zijn tegels voorzien 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 dezelfde tegels voorzien van gripvoeg en afronding van de trapneus. Met bijhorende plinten.

(Trapleuning in hout bevestigd aan de muur met beugels)



Andere keuze in vierkant formaat (30x30cm tot 60x60cm) mogelijk, andere formaten met meerprijs voor plaatsing. Indien meerdere soorten tegels gekozen worden kan dit mits een meerprijs van 200€ per bijkomende soort tegel.

Vloertegels te kiezen bij onze leverancier "Engelen Vloeren en Tegels" in Lommel aan 40€/m² incl. BTW.



In de slaapkamers 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.

4.2 Wanden afwerking

Alle wanden en plafonds worden bezet met kalkpleister.
Voor een eigentijds uitzicht worden de venstertabletten mee bezet



De badkamer wordt voorzien van een stijlvol halfvrijstaand hoekbad (wit 80x180cm). Naastliggende muren wordt deels bekleed met tegels 20x60cm tot op +/-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.



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 meerpijs voor plaatsing. Indien meerdere soorten muurtegels gekozen worden kan dit mits een meerpijs van 200€ per bijkomde soort tegel.

4.3 Binnenschrijnwerk

De binnendeuren zijn vlakke verfdeuren, deurblad wit, omkasting in MDF en omlijsting in MDF groen. Deze worden opgeleverd klaar voor de schilder. Alle deuren zijn voorzien van inox klinken en scharnieren. Zwarte scharnieren en zwarte klinken in optie te verkiezen.



WC's en de badkamer worden voorzien van een WC-slot, de andere deuren hebben enkel een klink (slotplaat wordt niet doorboord om het strak uitzicht te behouden)

Optie aflakken en plamuren of zwarte klinken/scharnieren:
zie optielijst.

5. TECHNISCHE INSTALLATIES

5.1 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.

5.2 Isolatie

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

5.3 Zonnepanelen

Boven op het dak worden 7 PV-panelen voorzien in een lichte hellingsgraad voor een gunstig rendement.

Totaal PV-systeem van minimum 2100 Wattpiek vermogen, zie EPB-verslag voor meer informatie.

5.4 Ventilatie

Het gebouw wordt gerealiseerd met inachtneming 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.**



5.5 Verwarmingsinstallatie / warmwater productie

Hoogrendement condenserende gaswandketel

5.6 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.

5.7 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 32A (3X400V) als gas (54kW - G4(max 54kW)).

5.8 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.

5.9 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. 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, mede (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 flatscreen 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. Alsook 4 extra stopcontacten boven het werkblad.

2 lichtpunten in de keuken.

-Terras/voordeur:

Een vochtbestendig opzetstopcontact aan het terras

1 lichtpunt terras + 1 lichtpunt aan voordeur (+deurbel)

-Berging/washok:

3 stopcontacten (+ opbouwstopcontacten aan muur nutsvoorzieningen)

1 lichtpunt

-Inkomhal:

1 stopcontact voorzien

1 lichtpunt

-Toilet(ten):

1 lichtpunt

-Slaapkamer 1 & 2 (slaapkamers achtergevel)

UTP-aansluiting en 5 stopcontacten

1 lichtpunt

-Slaapkamer 4 (kleinste slaapkamer) + Slaapkamer 3 (voorgevel)

3 stopcontacten

1 lichtpunt

-(Trap)Hal verdieping:

2 lichtpunten

-Badkamer:

2 stopcontacten

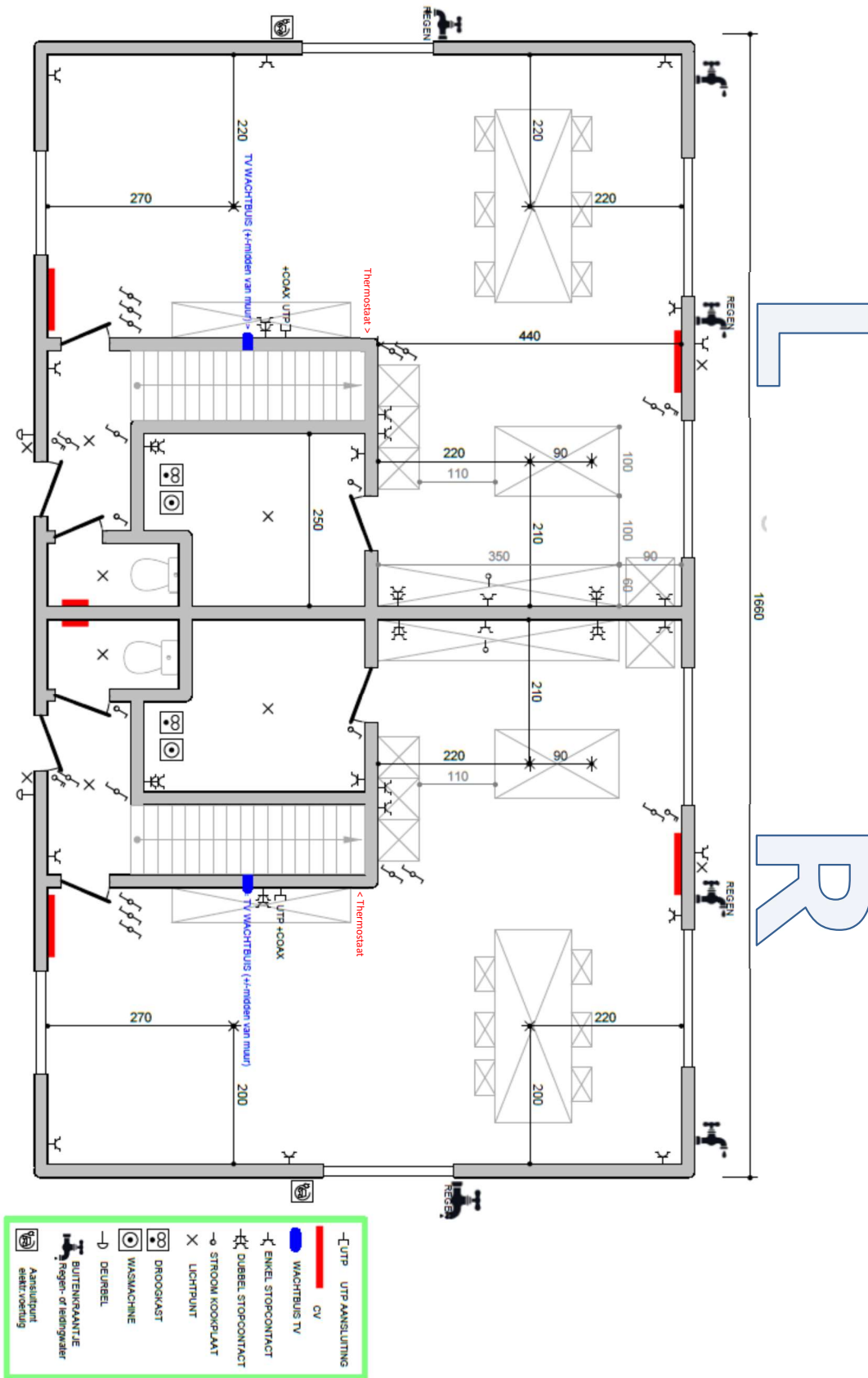
1 lichtpunt

-Technische ruimte (verdiep):

3 stopcontacten

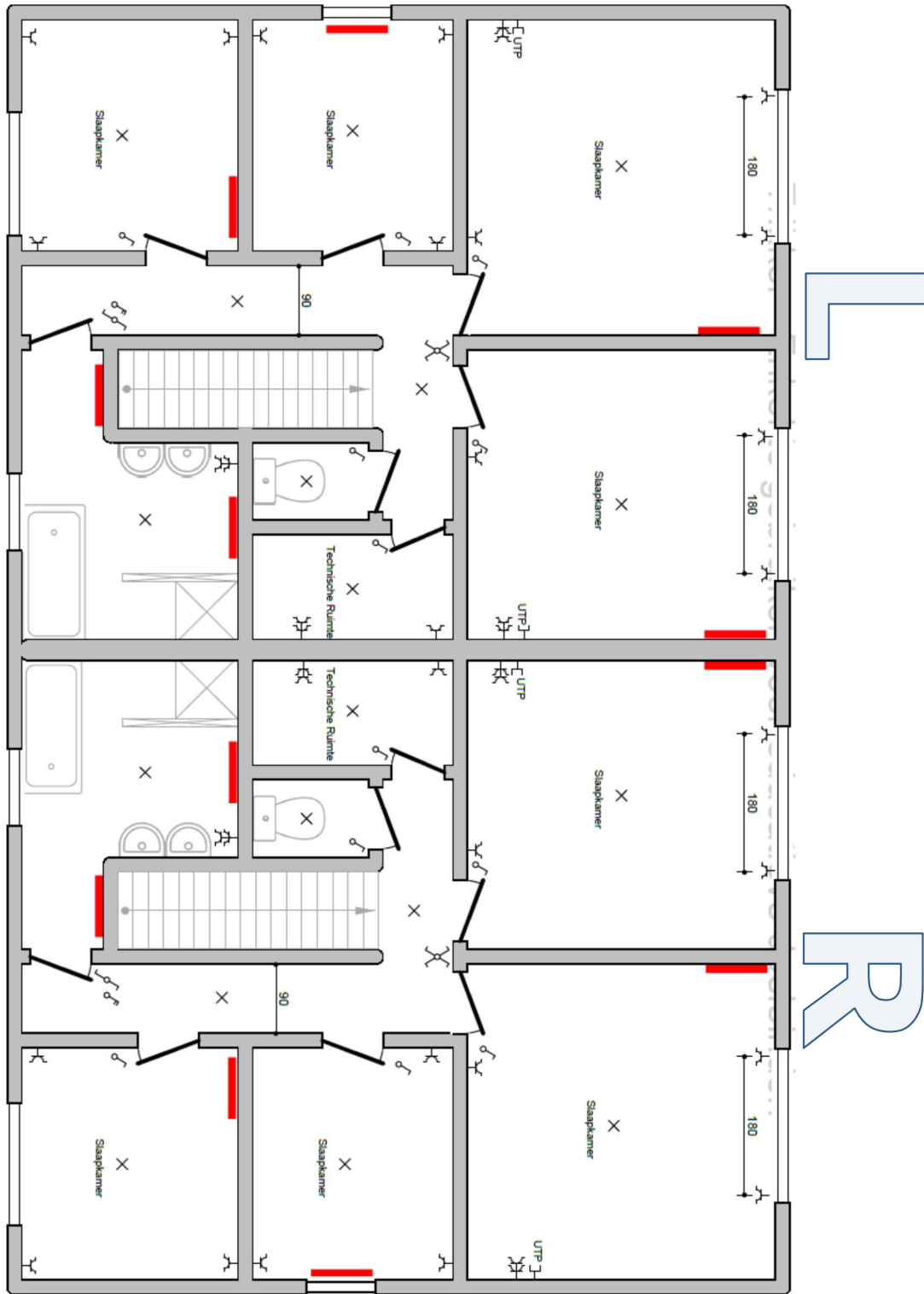
1 lichtpunt

Elektrische grondplannen:



GELIJKVLOERS

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



VERDIEPING

5.10 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 inloopdouche
- 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 zijgevel
- Koud (leiding)water en regenwater aftappunt achtergevel nabij terras

Elke woning is voorzien van volgende sanitaire toestellen: half vrijstaand ligbad (zie foto bij 4.2), inloopdouche 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)

5.11 Keukeninstallatie

De woning wordt voorzien van een volledig uitgeruste keuken in een modern design met greeploze witte kastdeuren en een werkblad in zwarte granietlook. 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 aangekocht bij en geplaatst door:

ODRADA

Jouw INTERIEUR, JOUW verhaal

ODRADA, contactpersoon DAVID VAN HOVE

Molsesteenweg 46, 2490 Balen

Referentie leverancier: BE HOME Ref. BD8388-2 (linkse woning) BD8388-1 (rechtse woning)

Budget voor keuken voorzien van 9666 euro incl.21% BTW

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

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



Schets bij benadering van de linkse woning, rechtse woning gespiegeld



Linkse woning

Rechtse woning:



6. 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.

6.1 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.

6.2 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.

6.3 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.

6.4 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 bezichting 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.

6.5 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.

6.6 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.

6.7 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