



LASTENBOEK appartement

WOONPROJECT VAN TWEE APPARTEMENTEN EN EEN STADSWONING
MET PARKEERPLAATSEN EN GARAGE

SLACHTHUISSTRAAT 2 – 3840 BORGLOON

INHOUDSOPGAVE

1.	ALGEMEEN.....	4
2.	RUWBOUW.....	5
2.1	grondwerken	5
2.2	Draagstructuur	5
2.3	Vochtisolatie.....	5
2.4	Riolering.....	5
2.5	Buitenmuren.....	5
2.6	Thermische isolatie.....	6
2.7	Akoestische isolatie	6
2.8	Binnenmuren.....	6
2.9	Buitenschrijnwerk.....	6
2.10	Dak.....	6
2.11	Dorpels	6
2.12	Rook- , ventilations- en afvoerkanalen.....	6
3.	TECHNIEKEN	7
3.1	Ventilatie	7
3.2	Centrale verwarming.....	7
3.3	Sanitaire installatie	7
3.4	Elektrische installatie.....	7
3.5	Zonnepanelen.....	7
3.6	Nutsvoorzieningen	8
4.	AFWERKING.....	8
4.1	Pleisterwerken.....	8
4.2	Vloeren	8
4.3	Wandtegels.....	9
4.4	Terrassen	9
4.5	PARKEERVLOER.....	9
4.6	Balustrades terrassen	9
4.7	Keuken.....	9
4.8	Binnendeuren.....	9
4.9	Toegangsdeur appartement.....	9
4.10	Slotenplan appartement	10

4.11	Schilderwerken.....	10
5.	GEMENE DELEN APPARTEMENT.....	10
5.1	Inkomhal / gang.....	10
5.2	Trappenhal	10
5.3	Brandbeveiliging.....	10
5.4	Verlichting gemene delen en buitenverlichting	10
5.5	Schilderwerken.....	10
6.	ALGEMENE BEPALINGEN	11
6.1	Lastenboek	11
6.2	Erelonen	11
6.3	Materialen naar keuze van koper	11
6.4	Wijzigingen op vraag van de koper	11
6.5	Bouwtekeningen en beelden	11
6.6	Zetting van het gebouw	12
6.7	Inrichtingswerken	12
6.8	Toegang tot de werf	12
6.9	Aanvaarding.....	12

1. ALGEMEEN

Woonproject 'Lodewijk' is gelegen in het centrum van Borgloon. Het project bestaat uit twee appartementen met parkeerplaats en een stadswoning met garage.

REALISATIE
Leesen Bouw – Afbouw & Finishers
Bilzersteenweg 48
3770 Riemst

GRONDEIGENAAR
INV bv
Graeth 1
3840 Borgloon
Ond. 0872.597.350

BOUWHEER
Leesen Afbouw & Finishers
Bilzersteenweg 48
3770 Riemst

ARCHITECT
Bijnens – Kellens
Adriaan Kellens
Klokkestraat 11
3740 Bilzen

STABILITEIT
MoMenting bv
Ilgatlaan 9
3500 Hasselt

EPB STUDIE
Bouwstudies Geurts
Wijngaardstraat 46
3740 Munsterbilzen

2. RUWBOUW

2.1 GRONDWERKEN

De grondwerken zijn aangepast aan de aard van de bodemgesteldheid, overeenkomstig de stabiliteitsstudie van het studiebureau. De werken omvatten alle grondwerken, nodig voor het uitgraven van de funderingen, rioleringsbuizen en -putten. Waar nodig wordt het terrein rond het gebouw op het gepaste niveau gebracht.

2.2 DRAAGSTRUCTUUR

De draagstructuur van het gebouw (funderingen, vloerplaten, kolommen, dragende elementen...) wordt uitgevoerd conform de richtlijnen van het studiebureau. De aanduidingen op de architecturale plannen zijn indicatief. Alle diktes en hoogtes worden voorzien in functie van de stabiliteitsstudie.

2.3 VOCHTISOLATIE

Als bescherming tegen opstijgend vocht wordt onder de vloerplaat een plastic folie geplaatst. Onderaan alle muren wordt een polyetheenfolie voorzien. Er wordt eveneens een polyetheenfolie als vochtscherm geplaatst aan de onderzijde van het metselwerk, boven alle raam- en buitendeuropeningen en dakdoorbrekingen met gevelmetselwerk.

2.4 RIOLERING

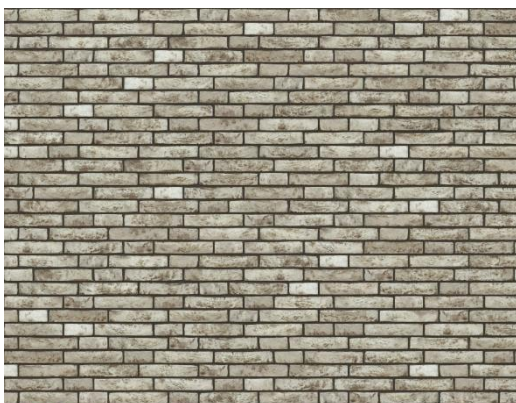
De riolering voor het verzamelen van afvalwater en regenwater zijn voorzien in PVC (kwaliteit BENOR), volgens het ontwerp van de architect en voldoet aan de geldende voorschriften.

2.5 BUITENMUREN

De buitenmuren worden opgetrokken met een binnenblok, thermische isolatie en gevelmetselwerk in grijswitte kleur, dunbed in wildverband. Gevelsteen type : Nelissen Borlo N70/5.

Delen van de parking worden uitgevoerd in een afwerking van gevelbekleding Thermowood.

(foto's ter illustratie)



2.6 THERMISCHE ISOLATIE

Het project wordt thermisch geïsoleerd volgens de nieuwste normering, nl. volgens de EPB-regelgeving geldig op het ogenblik van de omgevingsvergunning.

2.7 AKOESTISCHE ISOLATIE

De vloeren worden opgebouwd met een zwevende chape en een randisolatie tussen de chape/muren en vloertegels. Het gedrag en de leefgewoonten van bewoners kunnen effect hebben op het ervaren van akoestisch comfort door de andere bewoners. Ondanks alle genomen constructieve maatregelen kan niet vermeden worden dat er enig geluid hoorbaar is in de eenheden, afkomstig van andere eenheden.

2.8 BINNENMUREN

De dragende en niet dragende binnenmuren worden uitgevoerd in snelbouwblokken, conform het advies van de architect en het studiebureau. De gemene scheidingsmuren tussen de wooneenheden worden dubbelwandig uitgevoerd.

2.9 BUITENSCHRIJNWERK

Alle buitenramen en -deuren zijn vervaardigd uit aluminium, met thermische onderbreking, incl. dubbele beglazing en valbeveiliging waar vereist. De kleur is zwart (RAL 9005 of gelijkaardig) voor zowel ramen als deuren. De ramen zijn vast of opendraaiend, draaikip- of openschuivend volgens de plannen. Vliegenramen zijn niet voorzien, maar kunnen wel extra geplaatst worden.

Dakramen daar waar voorzien volgens het architectuurplan.

2.10 DAK

De hellende daken worden uitgevoerd met zwarte vlakke dakpannen en voorzien van de voorgeschreven isolatie volgens de EPB studie. Dakgoten en dakranden worden uitgevoerd in aluminium en kunststof en worden zoveel als mogelijk weggewerkt in de gevelsteen.

2.11 DORPELS

Er worden raamdorpels aan de buitenzijde voorzien in aluminium plooierwerk of blauwe hardsteen, volgens plan van de architect. Aan de binnenzijde worden er venstertabletten voorzien in marmer composiet, indien van toepassing en naar keuze van de bouwheer.

2.12 ROOK-, VERLUCHTINGS- EN AFVOERKANALEN

Voor de verwarmingsinstallatie, verluchting, waterafvoer en technieken worden de nodige schouwen en kanalen voorzien in het gebouw. Droogkasten dienen van het condenserende type te zijn.

3. TECHNIEKEN

3.1 VENTILATIE

De ruimten worden verlucht d.m.v. een ventilatiesysteem C+ (natuurlijke toevoer en mechanische afvoer via luchtkanalen en invisivent in de ramen), conform de EPB studie.

3.2 CENTRALE VERWARMING

De wooneenheid is voorzien van een hoogrendementsketel op gas met vloerverwarming in alle ruimtes, uitgezonderd de berging/technische ruimte. De collectoren worden open geplaatst in de berging of technische ruimte. De verwarmingsinstallatie wordt gestuurd door een centrale kamerthermostaat.

3.3 SANITAIRE INSTALLATIE

Elke wooneenheid beschikt over een eigen wateraansluiting met meter in de berging.

Een bedrag van **3.800 EUR (excl. btw)** is voorzien voor de sanitaire toestellen (toilet, douche, badkamerkranen, lavabo...) en is zelf te kiezen door de klant bij de leverancier.

Alle toevoeren worden voorzien volgens het architecturaal plan, inclusief alle aansluitingen voor sanitaire toestellen binnen het standaard voorziende budget.

3.4 ELEKTRISCHE INSTALLATIE

De elektrische installatie wordt uitgevoerd volgens de geldende voorschriften. De koper ontvangt bij oplevering een officieel keuringsattest.

Lichtpunten en stopcontacten worden door de bouwheer voorzien volgens het architecturaal plan, met afwerkingsplaatjes in wit. De ligging kan, indien de werken het toelaten, nog door de koper gekozen worden. De wooneenheid beschikt ook over een videofoonverbinding aan de centrale toegangsdeur.

Algemeen:

- Alle aansluitingen voor de keuken- en sanitaire toestellen
- Een zekeringkast in de bergruimte of op een door de bouwheer aangegeven plaats
- 1 stopcontact aan de zekeringkast nodig voor de data aansluiting (modem)
- De toebehoren zijn wit, type Niko of gelijkwaardig
- 1 rookmelder
- trekbuis ter voorbereiding van stroomvoorziening voor elektrische wagen (per parking)

Vorgevel :

- 1 lichtpunt aan de gevel (inclusief armatuur die door de bouwheer wordt voorzien)
- 1 gestuurde zekering

3.5 ZONNEPANELEN

Op het dak worden er zonnepanelen (2.500 Wp) voorzien voor het individueel gebruik per wooneenheid. Het aantal panelen wordt bepaald door de EPB studie.

3.6 NUTSVOORZIENINGEN

Elke eenheid heeft zijn eigen individuele meter voor elektriciteit, water en gas, geplaatst volgens plan. De individuele aansluitingen van alle nutsvoorzieningen en het plaatsen van de meters worden uitgevoerd door Fluvius in opdracht van de bouwheer, maar ten laste van de koper die bij ondertekening van het lastenboek hiervoor de volmacht geven aan de bouwheer. De aansluitkost wordt afzonderlijk door de koper gedragen volgens de op dat ogenblik gelende voorschriften van Fluvius. De kost wordt geraamd op een maximaal bedrag van €2.000 (excl. btw). De keuring van de installaties is ten laste van de bouwheer. De eigen binnen aansluiting van telefoon en teledistributie dient persoonlijk door de koper aangevraagd te worden.

4. AFWERKING

4.1 PLEISTERWERKEN

Alle binnenmuren en plafonds in de wooneenheden en de gemeenschappelijke delen, met uitzondering van de bergingen aan de parkeerplaatsen en de garage, worden bepleisterd. Verlaagde plafonds (indien van toepassing) worden opgebouwd uit gipskarton en glad bepleisterd met een dunpleister. De muren en plafonds zijn klaar voor de schilder, maar niet schilder klaar. Schuren en voorbereiden valt onder het werk van de schilder. De pleisterwerken worden uitgevoerd volgens de regel der kunst. Door het uitzettingsgedrag van de materialen is het mogelijk dat er scheurtjes kunnen ontstaan. Deze hebben geen invloed op de stabiliteit van het gebouw en moeten als zodanig aanvaard worden door de klant. De scheurtjes kunnen de oplevering van de werken niet verhinderen en kunnen niet het voorwerp zijn van enige vergoeding.

4.2 VLOEREN

Alle binnenvloeren worden voorzien van een thermische vloerisolatie, thermomix of gelijkaardig.

Alle leefruimtes worden voorzien van keramische vloertegel met een formaat 60/60 cm die gelijmd wordt op de chape, te kiezen door de klant bij de leverancier en dit voor een waarde van **41 EUR/m² (excl. btw)**. Bijhorende plinten worden voorzien in de ruimtes met uitzondering van de wanden waar er wandtegels voorzien zijn, volgens 8,26 EUR/lopende meter (excl. btw).

De slaapkamers en nachthal worden voorzien van een laminaatparket, te kiezen door de klant bij de leverancier en dit voor een waarde van **25 EUR/m² (excl. btw)**. Bijhorende plinten worden voorzien in de ruimtes, volgens 4,80 EUR/lopende meter (excl. btw).

De basishoeveelheid voor tegelvloeren is gelijk aan de netto woonoppervlakte (excl. terras) van de eenheid + 10% snijverlies tem tegels 60/60cm. Als de klant een duurder type tegel kiest geeft dit aanleiding tot een verrekening, ook voor de plinten.

Indien de klant kiest voor parket dient men rekening te houden met een langere droogtijd van de chape om een correcte vochtigheidsgraad te bekomen en een goede uitvoering te garanderen. Bij de plaatsing van een parket dient men tevens rekening te houden met een chape die lager ligt dan bij gewone

vloeren alsook een ander type vloerverwarming dat nodig kan zijn. Het is dan ook van groot belang om zo snel mogelijk door te geven indien er voor parket gekozen wordt.

Indien de klant kiest voor een parkettegel, natuursteen of tegels groter dan 60/60 cm kan dit aanleiding geven tot een prijsverrekening. Hetzelfde geldt voor afwijkende legpatronen (= niet recht).

4.3 WANDTEGELS

In de badkamer worden op onderstaande plaatsen gelijkde wandtegels voorzien met een formaat tussen 20/20cm en 30/60cm, te kiezen door de klant bij de leverancier en dit voor een waarde van **41 EUR/m² (excl. btw)**.

De wanden boven het bad waarmee het bad in aanraking komt worden afgewerkt met wandtegels gelijkde tegen de wand, lopende tot een hoogte van 40cm, te rekenen vanaf de rand van het bad. Het bad wordt langs de lange zijde, indien van toepassing ook de korte zijde, dicht gemaakt en recht naar beneden afgewerkt met wandtegels. Voor de douche worden de wanden die in aanmerking komen met de douche afgewerkt met wandtegels gelijkde tegen de wand. Alle andere wanden worden standaard niet betegeld. De basishoeveelheid voor wandtegels is gelijk aan de netto oppervlakte te betegelen delen + 10% snijverlies. Wandtegels in de keuken en toilet zijn niet voorzien.

4.4 TERRASSEN

De vloeren van de terrassen worden uitgevoerd in een buitentegel op tegel dragers voorzien van open voeg, naar keuze van de bouwheer, in een formaat van 60/60cm. Het plafond van de overdekte terrassen en oversteken zal worden uitgevoerd in crepi.

4.5 PARKEERVLOER

De vloer van de parkeerplaatsen wordt uitgevoerd in klinkers, naar keuze van de bouwheer.

4.6 BALUSTRADES TERRASSEN

De balustrades worden uitgevoerd in glas met zwarte aluminium profielen, gelijkaardig aan de raamkleur.

4.7 KEUKEN

Een bedrag van **12.500 EUR (excl. btw)** is voorzien voor de keuken en is volledig zelf te kiezen door de klant bij de leverancier. De dampkap is volgens het systeem van recirculatie.

4.8 BINNENDEUREN

De binnendeuren zijn vlakke schilderdeuren 'tubespaan' met omlijsting in MDF en deurbeslag met twee sleutels en kruk. Het aantal binnendeuren en de draairichting is volgens het architecturaal plan.

4.9 TOEGANGSDEUR APPARTEMENT

De toegangsdeur naar het appartement is brandvertragend. De 'Rf' of weerstand tegen brand van een bouwelement wordt bepaald volgens NBN713-020 of door een erkende berekeningsmethode. De Rf

van de deuren wordt geattesteerd door het 'BENOR-ATG'- merk. De toegangsdeuren zijn voorzien van een spionoog en een driepuntsluiting.

4.10 SLOTENPLAN APPARTEMENT

In de sloten van de deuren die uitgeven op de gemeenschappelijke delen van het gebouw, of waarvan het slot buiten kan bediend worden, worden veiligheids-profielcilinders met eigendomscertificaat voorzien. Hierbij heeft elke eigenaar d.m.v. 1 sleutel toegang tot alle deuren van het gebouw, behalve deze van de privatieve delen van andere eigenaars. Bij de voorlopige oplevering per individuele eenheid ontvangt de eigenaar 3 exemplaren. Het slotenplan wordt beheerd door de bouwheer en na oplevering door de syndicus.

4.11 SCHILDERWERKEN

Er zijn geen schilder- en behangwerken voorzien. De schilder dient de nodige schuurwerken uit te voeren ter voorbereiding van de schilderwerken.

5. GEMENE DELEN APPARTEMENT

5.1 INKOMHAL / GANG

De vloer wordt betegeld en de muren bepleisterd. Videfoon en brievenbus per eenheid zijn voorzien, evenals een elektrisch slot op de centrale toegangsdeur dat bedienbaar is vanop elke wooneenheid.

5.2 TRAPPENHAL

De gemeenschappelijke trap wordt betegeld en voorzien van een leuning, gekozen door de bouwheer.

5.3 BRANDBEVEILIGING

Het complex wordt uitgerust met de vereiste technische voorzieningen voor de brandveiligheid, conform het brandweerverslag.

5.4 VERLICHTING GEMENE DELEN EN BUITENVERLICHTING

In de gemeenschappelijke delen wordt door de bouwheer voldoende verlichting voorzien, inclusief armaturen. Deze zullen gestuurd worden door een bewegingssensor en/of timer.

5.5 SCHILDERWERKEN

De gemeenschappelijke delen (inkomhal, gang en trappenhal) zullen door de bouwheer geschilderd worden in een neutrale lichte kleur.

6. ALGEMENE BEPALINGEN

6.1 LASTENBOEK

Dit lastenboek is een beschrijving van de werken en gebruikte materialen, met als doel de koper zo correct mogelijk te informeren. Deze omschrijving maakt integraal deel uit van de verkoopovereenkomst. De koper verklaart akkoord te gaan met de hierin omschreven werkwijze en het bouwplan.

De verkoper behoudt zich steeds het recht om aanpassingen of wijzigingen aan te brengen daar waar hij dit nodig of nuttig acht, zowel wat betreft de gebruikte materialen als inzake de in uitvoering gebrachte werken, zolang de kwaliteit van deze materialen niet minder is dan het voorziene en de waarde van het gehele werk hierdoor niet daalt.

6.2 ERELONEN

Erelonen van de architect, ingenieurs en studieburelen zijn inbegrepen in de verkoopprijs. Hun opdracht is specifiek bepaald en omvat geen wijzigingen die door de koper worden gevraagd.

6.3 MATERIALEN NAAR KEUZE VAN KOPER

De in het lastenboek voorziene budgetten omvatten een handelswaarde exclusief btw. Levering en plaatsing zijn inbegrepen in deze prijs, tenzij anders vermeld. De koper kan binnen deze budgetten kiezen uit het door de leverancier voorgestelde gamma aan producten en materialen. Een verrekening in min of meer zal aan het einde opgemaakt worden.

Indien de gekozen materialen of producten extra voorbereiding, bewerkingen of handelingen vragen kan hiervoor mogelijk een toeslag worden aangerekend. Afwerkingsmaterialen buiten het standaard budget kunnen eveneens aanleiding geven tot een verlenging van de uitvoeringstermijn

Voor de werken die de kopers zelf uitvoeren of door een derde laten uitvoeren, zullen zij 70% van het voorziene budget voor deze werken kunnen recupereren. Werken die de kopers zelf uitvoeren of door een derde laten uitvoeren zullen slechts na de voorlopige oplevering en na betaling van de gehele prijs kunnen gebeuren. De verkopers dragen geen verantwoordelijkheid betreffende de organisatie en coördinatie van de door de kopers aangestelde leveranciers en onderaannemers.

6.4 WIJZIGINGEN OP VRAAG VAN DE KOPER

Indien de koper na het maken van zijn keuzes en definitieve bevestiging nog wijzigingen wil aanbrengen zal er een forfaitaire kost van €350,00 (excl. btw) aangerekend worden, bovenop de kost van de wijziging zelf. Dit voor de administratieve -, uitvoerings- en coördinatiekosten.

6.5 BOUWTEKENINGEN EN BEELDEN

Vermelde afmetingen op bouwplannen zijn theoretische ruwbouw afmetingen, zonder afwerking (afstand tussen muren voor afwerking). Afwijkingen bij de uitvoering zijn mogelijk. Verschillen die binnen de normaal aanvaarbare afwijkingen liggen, zijn ten voor- of ten nadelen van de koper en dit zinder enig verhaal naar de bouwheer.

Het op de plannen ingetekende meubilair is ten indicatieve titel.

De beelden die gebruikt worden als marketing voor dit project houden geen beloftes in.

In de berging van elke wooneenheid worden de technieken en installaties voorzien (o.a. verwarmingsinstallatie, ventilatie unit, aansluitingen vloerverwarming ...). Houd er rekening mee dat de beschikbare ruimte hierdoor kan verkleinen.

6.6 ZETTING VAN HET GEBOUW

Door de zetting van het gebouw kunnen er krimp- en zettingsbarsten ontstaan. Deze brengen op geen enkele wijze de stabiliteit in het gedrang en dienen als zodanig aanvaard te worden door de koper.

6.7 INRICHTINGSWERKEN

Privatieve inrichtingswerken (schildervlak maken van de muren en plafonds, schilderen/behangen, meubels, inbouwkasten, verlichtingsarmaturen,...) zijn niet inbegrepen.

6.8 TOEGANG TOT DE WERF

Indien de koper niet vergezeld is van een afgevaardigde van de verkoper heeft deze geen toegang tot de werf. Toegang tot de werf is steeds op eigen risico van de koper. De verkoper, noch de architect of aannemer kan ingeval een ongeval verantwoordelijk worden gesteld.

6.9 AANVAARDING

De sleutels van de wooneenheid worden overhandigd bij de voorlopige oplevering en na betaling van de gehele aankoop prijs en het meerwerk. Het betrekken van de wooneenheid geldt als aanvaarding.

De in het lastenboek opgenomen budgetten zijn exclusief BTW. Het BTW percentage is afhankelijk van de voor de koper op dat ogenblik geldende wettelijke voorschriften.

Lastenboek bestaande uit 13 pagina's.

De koper verklaart kennis te hebben genomen van de inhoud en deze te aanvaarden.

Ondertekend te op

De verkoper

.....
[naam]

[handtekening]

De koper(s)

.....
[naam]

.....
[naam]

[handtekening]

[handtekening]