

VERKOOPSLASTENBOEK

Bouwheer: Probuild bv – Weg naar As 204, 3660 Oudsbergen

Architect: WS Architectuur - Reppelerweg 56 - 3950 Bocholt

Nieuwbouwproject: 3 appartementen

—

Tulpenstraat 1, bus 1/2/3, 3670 Oudsbergen (Meeuwen)



INHOUDSTABEL

ALGEMEEN	p.3-4
RUWBOUW WINDWATERDICHT	p.5-7
TECHNIEKEN	p.8-9
GEMEENSCHAP/PRIVATIEF	p.10-11
AFWERKING	p.12-19
SLOTBEPALINGEN	p.20-22

ALGEMEEN

1. ALGEMENE OMSCHRIJVING

Als bouwheer realiseren wij een kwalitatief en duurzaam woonproject bestaande uit drie entiteiten: één gelijkvloers appartement en twee ruime duplexappartementen. Het project bestaat uit 3 bovengrondse bouwlagen en is voorzien van 4 autostaanplaatsen. Bij het ontwerp werd bewust gekozen voor een kleinschalige residentie met een hoge woonkwaliteit, veel lichtinval en een praktische indeling. Verder heeft het gebouw een goed geïsoleerde buitenschil.

De verkoop gebeurt onder het stelsel van de Wet Breyne, wat de koper maximale zekerheid biedt inzake prijs, uitvoering en oplevering.

Gezien de beperkte omvang van het project wordt er geen syndicus aangesteld. De mede-eigendom blijft bewust eenvoudig en beheersbaar, waarbij de eigenaars in onderling overleg instaan voor het beheer van de gemeenschappelijke delen.

2. LIGGING

Het project is gelegen in de Tulpenstraat te Meeuwen (Oudsbergen), een rustige en residentiële straat op korte afstand van het centrum. Dankzij deze centrale ligging bevinden winkels, scholen en andere dagelijkse voorzieningen zich op wandel- en fietsafstand. In de directe omgeving zijn meerdere supermarkten, bakkers en horecazaken aanwezig, wat zorgt voor een vlotte en comfortabele dagelijkse levenskwaliteit.

Daarnaast geniet het project van een goede bereikbaarheid met openbaar vervoer (bushaltes op wandelafstand) en een vlotte aansluiting naar omliggende gemeenten (Genk, Bree, ...) en invalswegen. De combinatie van een rustige, groene woonomgeving en de nabijheid van alle voorzieningen maakt deze locatie bijzonder aantrekkelijk.

3. ARCHITECT

WS Architectuur - Reppelerweg 56 - 3950 Bocholt, is de architect van dit project en staat in voor het ontwerp en de werfopvolging. De architect wordt rechtstreeks vergoed door de bouwheer. Deze kosten zijn inbegrepen, behoudens extra prestaties, t.g.v. eventueel gevraagde wijzigingen of prestaties.

4. ENERGIEPRESTATIE (EPB)

Het project wordt gerealiseerd volgens de geldende EPB-regelgeving, met als doel een energiezuinige en comfortabele woonomgeving.

De EPB-voorstudie werd op 23/01/2026 opgemaakt door een erkend verslaggever van ABDU Bouwkundig Studiebureau uit Genk. De gekozen isolatiematerialen en technieken worden afgestemd op deze studie, zodat een optimaal E-peil (vermoedelijk E18/E19) wordt behaald. De bouwheer staat in voor het afleveren van een volledig EPB-dossier, inclusief het bijhorende as-built dossier.

De technische fiches van de technische materialen worden toegevoegd aan het verkoopdossier, zodat de koper volledige transparantie heeft over de opbouw van het gebouw.

5. AKOESTIEK

Wij hechten veel belang aan akoestisch comfort tussen de verschillende wooneenheden.

De woningscheidende wanden tussen de appartementen bestaan uit ontdubbelde snelbouwsteen met tussenvoeging van een zacht veerkrachtig isolatiemateriaal. Daarnaast worden de woningscheidende draagvloeren uitgevoerd in massief beton ter vermindering van de verticale overdracht van luchtgeluid. Bijkomend worden de verdiepingsvloeren akoestisch ontkoppeld door middel van een akoestische isolatie, waardoor contactgeluiden maximaal worden beperkt.

De uitvoering gebeurt conform de detaillering van de architect en volgens de geldende normen en goede praktijk.

RUWBOUW WIND-WATERDICHT

1. RUWBOUW

De ruwbouw wordt uitgevoerd volgens de regels van de kunst en conform de vergunde bouwplannen en stabiliteitsstudie. Hierbij wordt bijzondere aandacht besteed aan duurzaamheid, stabiliteit en esthetiek.

De fundering bestaat uit een algemene funderingsplaat met vorstrand. De draagstructuur wordt opgebouwd uit beton in combinatie met traditioneel metselwerk, afgestemd op de stabiliteitsstudie. Alle werken worden uitgevoerd door ervaren aannemers en onder toezicht van de architect.

De buitenmuren zijn opgebouwd als spouwmuur bestaande uit een binnenspouwblad uit snelbouwsteen, thermische isolatie en een buitenspouwblad uit gevelbaksteen. Voor de gevelafwerking wordt gekozen voor een hoogwaardige, lichtgrijze gevelsteen van Vandersanden, of gelijkwaardig, in formaat M50. Deze steen geeft het gebouw een tijdloze en moderne uitstraling. Het exacte type en uitzicht worden definitief bepaald aan de hand van de technische fiche die deel uitmaakt van het verkoopdossier.

2. DAKWERKEN

De dakconstructie wordt uitgevoerd met oog voor zowel esthetiek als duurzaamheid.

De hellende daken worden afgewerkt met Roben Flandern dakpannen (of gelijkwaardig) in antracietkleur, wat zorgt voor een strakke en hedendaagse uitstraling. Platte daken worden uitgevoerd met een hoogwaardige EPDM dakdichting, gekend om zijn lange levensduur en uitstekende waterdichtheid.

Alle gebruikte materialen worden zorgvuldig geselecteerd en gedocumenteerd via technische fiches die aan het dossier worden toegevoegd.

De vloerafwerking van de dakterrassen bestaat uit volkeramische tegels geplaatst op tegel dragers.

3. BUITENSCHRIJNWERK

Het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd met duurzame en onderhoudsvriendelijke materialen, met oog voor esthetiek, energieprestaties en comfort.

De schuiframen en buitendeuren worden vervaardigd uit gemoffelde aluminiumprofielen, wat zorgt voor een strakke en moderne uitstraling in combinatie met een hoge duurzaamheid.

De overige ramen worden uitgevoerd in PVC.

De openingwijze van de ramen varieert van vast, kip, opendraaiend tot schuivend aangeduid volgens de architectuurplannen. De private buitendeuren zijn voorzien van veiligheidsprofielcilinders. Er worden standaard geen screens, rolluiken of vliegenramen voorzien.

Deze kunnen, mits voorafgaand overleg en tijdige beslissing door de koper, wel als meerwerk besteld worden via de bouwheer. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de uitvoeringstermijn en technische haalbaarheid.

4. RIOLERING EN WATERHUISHOUDING

De rioleringswerken worden uitgevoerd volgens de geldende normen en de richtlijnen van de bevoegde instanties.

De algemene ondergrondse riolering wordt voorzien onder de funderingsplaat en omvat alle nodige leidingen voor de afvoer van afvalwater en regenwater. Deze uitvoering garandeert een duurzame en efficiënte afwatering van het gebouw. De riolering, zowel regenwater, fecaliën als vuilwater, wordt gescheiden uitgevoerd tot aan de rooilijn.

Er worden twee regenwaterputten voorzien met elk een inhoud van 10.000 liter:

- Eén regenwaterput is bestemd voor het gelijkvloers appartement
- Eén regenwaterput is bestemd voor de twee duplex appartementen

Het opvangen regenwater wordt hergebruikt voor de spoeling van de toiletten, wat bijdraagt aan een duurzaam waterverbruik en lagere kosten voor de bewoners. De overloop wordt geleid naar een bovengrondse wadi, conform eis vanuit de bouwvergunning.

De installatie wordt uitgevoerd conform de geldende regelgeving en goede praktijk, met aandacht voor onderhoudsvriendelijkheid en betrouwbaarheid.



TECHNIEKEN

1. AANSLUITINGEN

De aansluitkosten voor water-, elektriciteit-, telefoon- en TV-distributie en de kosten voor het plaatsen van de meters zijn ten laste van de kopers. Eveneens de andere kosten zoals huur, verbruik, enz.

De aansluitkosten van de riolering zijn ten laste van de bouwheer.

2. VERWARMING

Elk appartement wordt uitgerust met een individuele lucht/water warmtepomp. Dit systeem zorgt voor een energiezuinige verwarming en warmwaterproductie, met een hoog comfortniveau voor de bewoners. De buitenunit bevindt zich tegen de linkergevel in de buitenomgeving. De binnenunit zal in de berging geplaatst worden. De bijhorende vloerverwarming is voorzien voor alle ruimtes, behalve de gemeenschappelijke delen.

3. SANITAIR

Elk appartement heeft een afzonderlijke aansluiting op de hoofdwaterleiding met een privatieve meter. Elk toestel heeft een toevoer van koud en warm water, behalve de aansluiting van de wasmachine, het toilet, de buitenkraan en het handwasbakje in het toilet.

Het sanitair warm water wordt eveneens verwarmd door de centrale verwarming. Alle afvoerleidingen zijn uitgevoerd in PVC of PE, waarvan de secties bepaald worden door de installateur.

4. VENTILATIE

Er wordt gekozen voor een ventilatiesysteem type D, zijnde een balansventilatie met warmterecuperatie, volgens de EPB-regelgeving. Dit systeem garandeert een constante aanvoer van verse lucht in de leefruimtes en slaapkamers en zal via de doorvoeropeningen onder de binnendeuren naar de 'natte ruimtes' geleid worden d.m.v. mechanische afzuiging.

5. ELEKTRISCHE INSTALLATIE

De elektriciteitsmeters worden geplaatst in de hiervoor bestemde meterlokalen. De installatie wordt volledig gekeurd vóór oplevering door een erkend controleorganisme. In ieder appartement is een individueel verdeelbord met automaten en differentieel-schakelaars aanwezig.

Schakelaars en stopcontacten worden in ieder appartement voorzien.

Verlichtingstoestellen in zowel privatieve als gemeenschappelijke delen zijn niet voorzien.

In het kader van de EPB-studie en het behalen van de vereiste energieprestaties worden er zonnepanelen voorzien per appartement. Deze installatie draagt bij aan het gebruik van hernieuwbare energie en een lagere energiekost voor de bewoners.

Het voorziene piekvermogen bedraagt:

- Appartement 1, bus 1 (gelijkvloers): ca. 1.600 Wp
- Appartement 2 (bus 2) en 3 (bus 3 duplex): elk ca. 1.200 Wp

De exacte dimensionering en plaatsing gebeurt conform de EPB-studie en kan licht variëren in functie van technische optimalisatie.

De elektrische installatie wordt voorzien conform de plannen die deel uitmaken van het verkoopdossier. Deze omvat alle basisvoorzieningen voor een normaal gebruik van het appartement.

Indien er een verkoopcompromis ondertekend is voor de uitvoering van de elektrische installatie kan de koper hier desgevallend van afwijken. Dit onder voorbehoud van technische haalbaarheid, planning en financieel voorafgaand akkoord over de wijzigingen.

GEMEENSCHAP/PRIVATIEF

1. GEMENE DELEN

De gemeenschappelijke delen worden functioneel en duurzaam ingericht.

De inkomhal aan de voorzijde van het gebouw is gemeenschappelijk en vormt de toegang tot de verschillende entiteiten. Het trappenhuis wordt voorzien van een volkeramische vloerbekleding met bijhorende plinten. Daarnaast worden de buitenaanleg en parkeerzones gemeenschappelijk uitgevoerd, met aandacht voor een verzorgde en praktische inrichting.

De buitenberging omvat een fietsenstalling voor de duplexappartementen en een afvalberging die toegankelijk is voor alle bewoners (dus ook voor het appartement op het gelijkvloers).

De groenzone rondom het gebouw wordt afgewerkt met een teelaardepakket. Er is geen beplanting voorzien, behalve de loofboom in de achtertuin, conform stedenbouwkundige vergunning.

2. PRIVATIEVE DELEN

Gelijkvloers appartement – bus 1

Het gelijkvloers appartement beschikt over een privaatieve tuin, wat zorgt voor extra wooncomfort en buitenruimte. Afsluiting van deze tuinzone is niet voorzien en zit bij de koper.

Daarnaast zijn er twee niet-overdekte parkeerplaatsen voorzien.

De fietsenberging voor dit appartement is geïntegreerd in de voorgevel, wat zorgt voor een praktische en directe toegankelijkheid.

Duplex appartementen – bus 2 en 3

De duplexappartementen beschikken elk over één niet-overdekte parkeerplaats. De fietsen worden gestald in de gemeenschappelijke fietsenberging in de buitenberging.



AFWERKING

Alle appartementen zijn voorzien van een basisafwerking: vloer-en wandbekleding, inbouwkeuken en badkamermeubel. Wij bieden de koper de mogelijkheid om zijn appartement gedeeltelijk naar eigen smaak af te werken, binnen de voorziene budgetten.

1. KEUZEPROCEDURE

Indien er een verkoopcompromis ondertekend is voor de uitvoering van de afwerking van de privatieve delen kan de koper hier desgevallend van afwijken.

De koper kiest in dit geval in de toonzalen, aangewezen door de bouwheer, de materialen m.b.t. de afwerking. De koper maakt zijn keuze bekend aan de opstalhouder, binnen de 30 kalenderdagen, nadat de bouwheer om deze keuze heeft gevraagd. Indien de koper zijn keuze niet tijdig bekendmaakt, kan de verkoper de keuze bepalen. De hierna vermelde handelswaardes, zijn de geafficheerde prijzen in de toonzaal van de leverancier, exclusief eventuele kortingen.

Alle wijzigingen worden steeds schriftelijk bevestigd en kunnen aanleiding geven tot een meerprijs en/of aanpassing van de opleveringsdatum.





2. AFWIJKINGEN EN WINSTDERVING

Indien de koper andere afwerkingsmaterialen wenst te gebruiken, dan die in deze verkoopbeschrijving vermeld worden, zal dit aanleiding geven tot prijsaanpassingen en eventueel termijnverlengingen.

De bouwheer is volstrekt vrij, om al dan niet in te gaan op dergelijke vragen van kopers.

Op grote veranderingswerken zal een meerkost aangerekend worden voor de administratie, erelonen, uitvoerings- en coördinatiekosten. Hiervoor wordt op voorhand een kostprijsraming voorgelegd aan de koper, die zijn akkoord voor uitvoering moet geven. Wijzigingen worden onmiddellijk na uitvoering betaald.

Indien de koper ervoor kiest om bepaalde leveringen of afwerkingen via een externe leverancier te laten uitvoeren, wordt een vergoeding voor winstderving aangerekend ten belope van 20% van het voorziene budget.

De coördinatie van de werken blijft steeds bij de bouwheer, en de gekozen leverancier dient zich te schikken naar de algemene planning van de werf.

Indien er posten volledig uit de aanneming gehaald worden na het ondertekenen van het lastenboek, wordt er een winstderving van 20% afgehouden van de teruggave.

3. MATERIALEN

Wanneer de beschreven materialen niet tijdig kunnen geleverd worden door overmacht, door vereisten van de architect of om andere gegronde redenen, kunnen de bouwheer en de architect sommige materialen vervangen door gelijkwaardige materialen voor zover dit geen waardevermindering met zich mee brengt.

Keuken

Voor de keuken wordt een handelswaarde voorzien van €15.000 incl. BTW. De koper maakt zijn keuze bij Keukenontwerpers in Hasselt, waar een kwalitatief en hedendaags aanbod beschikbaar is.





Vloerafwerking

In alle ruimtes van het appartement zijn keramische tegelvloeren voorzien, met uitzondering van de slaapkamers waar een laminaat wordt geplaatst. Deze vloeren kunnen vrij gekozen worden bij de aangeduide leverancier.

Voor de vloerafwerking wordt een particuliere handelswaarde van €50/m² incl. BTW in rekening gebracht. De keuze gebeurt bij Impermo, waar een ruim assortiment beschikbaar is.

De plaatsingsprijs is inbegrepen in de aankoopprijs van het appartement, indien het gekozen tegelformaat niet kleiner is dan 200x200mm en niet groter dan 600x600mm, en de tegels niet gekalibreerd zijn. Voor kleinere of grotere formaten en gekalibreerde tegels kan een supplementaire plaatsingsprijs gevraagd worden.

De vloeren worden standaard lichtgrijs gevoegd, net zoals de verticale voegen en de bovenzijde van de plinten; de aansluiting tussen de vloer en de geplaatste plinten, wordt afgewerkt met een elastische kitvoeg, die in principe kleurloos is.

Tussen twee lokalen wordt in de deuropening een overgangsprofiel of elastische voeg geplaatst.

De in rekening gebrachte hoeveelheden zijn de netto hoeveelheden, vermeerderd met een normaal percentage voor de verwerkingsverliezen; dit percentage kan afhankelijk zijn van bijvoorbeeld het gekozen tegelformaat, maar kan voor vloer-en wandbetegeling variëren van 3% tot 8% of zelfs meer.

Andere vloerafwerkingen zijn mogelijk, mits voorafgaand akkoord over de wijzigingen en de prijsaanpassing.

Voor parketvloeren moet, gezien de grote vochtgevoeligheid, rekening gehouden worden met het verlengen van de uitvoeringstermijn. Indien gewenst, kan een sneldrogende dekvloer geplaatst worden, mits prijssupplement van 12€/m² (excl. BTW).

De wandtegels zijn enkel voorzien binnen de doucheruimte. De plaatsing is inbegrepen in de aankoopprijs, met dien verstande dat de kortste zijde van de wandtegels niet kleiner is dan 100mm en de grootste niet groter dan 600mm. Zo niet, kan een supplementaire plaatsingsprijs gevraagd worden.

Badkamer

Voor de badkamerinrichting wordt een budget van €8.500 incl. BTW voorzien. De keuze gebeurt bij STG Badkamers, gekend voor kwalitatieve sanitaire toestellen en afwerking.

Binnendeuren

Voor de binnendeuren worden schilderdeuren voorzien met een handelswaarde van €350 per stuk incl. BTW. Ze hebben een houten schilderomlijsting en standaard deurbeslag. De keuze gebeurt bij Stevens Houttechniek, waar een standaard gamma beschikbaar is. De koper is vrij om andere deuren te selecteren bij deze leverancier, mits aanvaarding prijsaanpassing.

Schilderwerken

De pleisterwerken worden afgewerkt als 'klaar voor de schilder'. Dit wil zeggen dat de schilder de muren zal moeten afschuren en plaatselijk bijwerken waar nodig. Schilderwerken zijn niet inbegrepen in het basispakket.

Deze kunnen, mits voorafgaand overleg en tijdige beslissing door de koper, als meerwerk uitgevoerd worden via de bouwheer. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de uitvoeringstermijn.

SLOTBEPALINGEN

Dit lastenboek geeft een algemene en duidelijke omschrijving van de voorziene werken en afwerkingen.

Alle plannen, technische fiches en detailbeschrijvingen maken integraal deel uit van het verkoopdossier.

De bouwheer behoudt zich het recht voor om, indien noodzakelijk, materialen te vervangen door gelijkwaardige alternatieven, zonder afbreuk te doen aan de kwaliteit en het voorziene afwerkingsniveau. Evenals om wijzigingen, die hij of de architect nodig achten, aan te brengen aan de verkoopbeschrijving of het lastenboek. Deze wijzigingen zullen geen afbreuk doen aan de kwaliteit.

1. PLANNEN

De architect heeft zijn plannen te goedertrouw opgemaakt, op basis van de opmeting van het terrein. Indien kleine verschillen met de plannen zouden voorkomen kunnen die in geen geval aanleiding geven tot schadevergoedingen, noch voor de koper, noch voor de bouwheer.

De op de plannen getekende kasten, meubels e.d. zijn enkel ter titel van indicatie.

De afmetingen en de inplanting van structurele elementen worden bepaald door de raadgevende ingenieur, die de stabiliteitsplannen heeft opgemaakt. Zichtbare balken en kolommen zullen als normaal worden beschouwd, evenals sommige leidingen, al dan niet vermeld op de plannen.

2. WERFTOEGANG

Om de veiligheid en de goede organisatie van de werf te waarborgen, zijn vrije werfbezoeken niet toegestaan.

Bezoeken zijn enkel mogelijk op voorafgaande afspraak en onder begeleiding van de bouwheer of diens vertegenwoordiger. De koper krijgt de mogelijkheid om het appartement één keer te bezichtigen tijdens de uitvoering van de werken. Dit kan zodra de vloerafwerking en pleisterwerken voltooid zijn. Dit bezoek wordt op voorhand vastgelegd met de bouwheer,

en is ook de enige mogelijkheid om inbouwkasten, raamdecoratie op te meten i.f.v. plaatsing na oplevering.

3. PLANNING

Voor de uitvoering van de werken mag uitgegaan worden van een vooropgestelde uitvoeringsduur van 15 maanden. Deze termijn is indicatief en kan beïnvloed worden door externe factoren zoals weersomstandigheden, levertermijnen of wijzigingen aangevraagd door de koper.

4. BASISAKTE

De kosten voor het opstellen van de basisakte zijn ten laste van de kopers.

5. WIJZIGINGEN OF AANPASSINGEN

De bouwheer behoudt zich ten allen tijde het recht voor wijzigingen aan het uitvoeringsdossier aan te brengen, op voorwaarde dat deze wijzigingen de technische kwaliteit niet verminderen, noch dat de netto-oppervlakte wordt verminderd of vermeerderd met meer dan 2%.

6. OPKUIS

Het appartement en de gemeenschappelijke delen worden bezemschoon opgeleverd.

De koper verklaart zich akkoord met de inhoud van dit verkoopslastenboek en erkent voldoende geïnformeerd te zijn over de aard en uitvoering van de werken.

Voor akkoord,

Voor akkoord,

De verkoper

De koper