

# Verkoop lastenboek

BORGLOON - GRAETHEMSTRAAT

6 appartementen & 4 parkings



## Algemene werken

### Algemeen

De residentie zal gerealiseerd worden aan de Graethemstraat 8 te Borgloon. De residentie bestaat uit 1 gebouw met 6 appartementen. Er wordt een overdekte fietsenstalling voorzien en achterliggend aan het gebouw zijn er 4 bovengrondse parkings.

Er wordt 1 personenlift voorzien in deze residentie.

### Grondwerken

De grondwerken worden aangepast aan de aard van de bodemgesteldheid, overeenkomstig de stabiliteitsstudie van de aangestelde ingenieur. De werken omvatten alle grondwerken, nodig voor het uitgraven van funderingen, rioleringsbuizen en –putten. Waar nodig wordt het terrein rond het gebouw op het gepaste niveau gebracht, volgens de aanduidingen op de plannen. Overtollige grond wordt afgevoerd, conform de geldende reglementering van OVAM. De verkoper voorziet in de volledige afwerking van de buitenaanleg.

### Draagstructuur

De funderingen, vloerplaten, balken, dragende elementen, kolommen worden uitgevoerd conform de richtlijnen van het ingenieursbureau. De aanduidingen op de architectuurplannen zijn indicatief. Alle hoogtes en diktes worden aangepast aan de stabiliteitsstudie.

### Rioleringen

De rioleringsbuizen zijn uitgevoerd in PVC of PE volgens het ontwerp van de architect dat voldoet aan de geldende voorschriften.

### Ondergronds metselwerk

De wanden worden uitgevoerd in zichtbaar blijvende betonwanden of metselwerk.

### Gewapend beton

Vloerplaten, dakplaten, dragende balken en kolommen worden uitgevoerd in gewapend beton. Dit alles volgens de stabiliteitsstudie van het ingenieursbureau.

### Buitenafwerking ; gevelmaterialen

De gevelvlakken worden uitgevoerd in Vandemoortel Nature7 Brick B (in de massa bruin-rood en gaat van aubergine-rood tot roodbruin met een sterk genuanceerde onregelmatige beige-witte oppervlaktestructuur met enkele licht gelige accenten. Deze wordt gevoegd met een dunne voeg en geplaatst in wildverband, dunbed.



Voor de dak uitsprong voorzien wij een afwerking in Trespa met houtnerf



## Dak

Er worden dakpannen voorzien in het donkergrijs.

## Thermische Isolatie

De isolatie van de gevels, wanden, vloeren en platte daken zijn conform de EPB-regelgeving.  
Spouwmuur: harde PUR platen of gelijkwaardig met een dikte conform de EPB voorschriften.  
Dakisolatie: harde PUR platen of evenwaardig met een dikte conform de EPB voorschriften.  
Vloerisolatie: PUR-schuim

## Akoestische isolatie

De Akoestische isolatie in het gebouw voldoet aan de geldende voorschriften van 'normaal akoestisch comfort'.

Dit wordt bekomen door:

- Akoestische vloerisolatie op elke verdieping
- De plinten worden zwevend geplaatst om contactgeluid te voorkomen.
- Dubbele wandconstructie tussen de appartementen met geluidsisolatie in de spouw type 'party wall'

## Binnenmuren

Alle binnenmuren worden uitgevoerd in kalkzandsteen, beton, betonblokken of gelijkwaardig. (indien laattijdige wijzigingen zal de uitvoeren mogelijk zijn in gipsblokken)

## Beploistering

Alle muren en plafonds worden bepleisterd, volgens de regels der kunst. Na eventueel licht schuurwerk is dit pleisterwerk behang- en verf gereed.

Nota: Er wordt op gewezen dat kleine scheurtjes kunnen optreden tussen materialen van verschillende aard (door het verschillend uitzettingsgedrag van de materialen). Deze kleine scheurtjes brengen de stabiliteit van het gebouw helemaal niet in het gedrang en moeten als zodanig door de klant aanvaard worden. De scheurtjes kunnen de oplevering van de werken niet verhinderen en kunnen niet het voorwerp zijn van enige schadevergoeding.

### Buitenschrijnwerkerij

De buitenschrijnwerkerij wordt uitgevoerd in schrijnwerk van aluminium met een thermische onderbreking, incl. dubbele beglazing. Kosten van glas, hang- en sluitwerk zijn inbegrepen.

Kleur: Antraciet

### Terrassen:

Plafonds van de terrassen aan de voorgevel; gepleisterd met witte buitenpleister

Terrasvloeren : De vloeren van alle terrassen worden afgewerkt zowel gelijkvloers als verdieping.

Er wordt tevens waar nodig een borstwering / balustrade voorzien conform de veiligheidsvoorschriften.

## Afwerking van de privatieve delen

### Schilderwerk

Er zijn geen schilder- en behangwerken voorzien voor de privatieve gedeeltes.

### Berging / inbouwkasten

Indien er op een plan een ruimte benoemd is als 'berging' is enkel de ruimte op zich voorzien, niet de inbouwkasten, ...

Indien in de berging een droogkast wordt geplaatst, dient deze van het condenserende type te zijn.

### Vloeren

Alle ruimtes worden voorzien van een keramische tegel, te kiezen door de klant bij Impermo te Sint-Truiden voor een waarde van **€ 25,00/m<sup>2</sup> BTW incl.** Bijhorende plinten worden voorzien in steen of mdf, naar keuze van de koper.

Als de klant duurdere tegels bestelt geeft dit aanleiding tot een verrekening, ook voor de plinten. We voorzien een snijverlies van 15% voor tegels tot en met 60 cm op 60 cm. Indien duurdere of goedkopere tegels worden gekozen wordt ook met dit snijverlies rekening gehouden.

Bij de eventuele plaatsing van een parket (niet voorzien) dient men rekening te houden met een lange droogtijd van de chape om de 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 de gewone vloeren. Het is dan ook zeer belangrijk om zo snel mogelijk door te geven dat men eventueel parket wenst, zodat dit kan besproken worden.

Indien de koper opteert voor een andere vloer dan een keramische tegel (natuursteen, parket, ...), of indien de koper een ander formaat kiest dan 60 x 60 zal er voor de PLAATSING een meerprijs worden aangerekend (bijvoorbeeld bij een keramische parkettegel). Hetzelfde geldt voor bepaalde legpatronen (Romeins verband, diagonaal legpatroon, ...) alsook voor parkettegels.

### Wandtegels

In de badkamer worden wandtegels voorzien voor een waarde van **€ 25,00** per m<sup>2</sup>, incl. BTW. Er wordt betegeling voorzien boven de douchebak (tot plafondhoogte) Voor het bad zal er enkel een spatwand voorzien worden op 50cm hoogte vanaf de badrand + de omkasting van het bad zelf. Alle andere wanden worden standaard niet betegeld. Als de klant duurdere tegels bestelt geeft dit aanleiding tot een verrekening. Eveneens wordt er hier rekening gehouden met een snijverlies van 15%. Het standaard voorzien formaat voor wandtegels is 30x60 of 60x60. Als de koper een ander formaat kiest, geeft dit aanleiding tot een verrekening (supplement) in de plaatsing.

### **Binnendorpels aan de ramen**

Aan de binnenzijde worden venstertabletten voorzien in natuursteen (blauwe steen, marmer, composiet, ed.) naar keuze van de koper. Een aantal stalen zijn beschikbaar op het kantoor van de verkoper. De koper kan zijn keuze maken tijdens het after-sales gesprek.

### **Binnenschrijnwerk**

#### Inkom deur

De toegangsdeur naar elk 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 inkomdeuren zijn voorzien van een spionoog en een driepuntsluiting. De deuren worden aan de buitenkant geschilderd volgens de kleurkeuze van de architect.

#### Binnendeuren

Er zijn standaard vlakke houten ongeschilderde verfdeuren voorzien. Omlijsting en afkasting in watervaste MDF zijn inbegrepen. Alle noodzakelijke hang- en sluitwerk is in de prijs inbegrepen. Er is een keuzemogelijkheid uit een aantal deurklinken & slotplaatjes. De deurbladen zijn van het type tubespaan.

### **Centrale verwarming**

Het appartement wordt standaard voorzien van vloerverwarming met een individuele hoog rendement gaswandketel en met een temperatuur afhankelijke regeling die in de leefruimte geplaatst wordt. Elke ruimte bevat één of meerdere verwarmingskringen die (beperkt) apart regelbaar zijn.

### **Ventilatie**

Een ventilatiesysteem type C+ EVO. De unit van dit systeem wordt aan het plafond in de berging geplaatst. Bovendien zijn er aan bepaalde ramen ventilatieroosters zoals de wetgever verplicht.

## Elektrische installatie

De elektrische installatie zal uitgevoerd worden in overeenstemming met de voorschriften van de maatschappij die voor de elektriciteitsbedeling zorgt en zal goedgekeurd worden door een erkende controledienst. De keuring is ten laste van de verkoper. Er wordt een gedetailleerd installatieschema met lichtpunten, schakelaars en stopcontacten samengesteld in samenspraak met de koper. De appartementen beschikken over een videofoon met kleurenscherm.

Wij voorzien het onderstaande als basis in het appartement volgens aanduiding op het plan van de architect/ installateur:

Inkomhal indien aanwezig

- 1 lichtpunt aan het plafond
- 1 Schakelaar

Nachthal indien aanwezig

- 1 lichtpunt aan het plafond
- 1 Schakelaar

Toilet:

- 1 lichtpunt aan het plafond
- 1 schakelaar

Zithoek (salon):

- 1 lichtpunt aan het plafond
- 2 schakelaars per lichtpunt
- 2 enkel stopcontacten
- 2 dubbel stopcontacten
- 1 coax en 1 utp aansluiting
- 1 videofoon installatie
- 1 aansluiting kamerthermostaat

Keuken:

- 1 lichtpunt aan het plafond
- 1 schakelaar
- 1 voeding voor keramische kookplaat op aparte kring
- 1 stopcontact voor oven op aparte kring
- 1 stopcontact voor koelkast
- 1 stopcontact voor dampkap
- 1 stopcontact voor vaatwasser op aparte kring
- 2 dubbel stopcontacten

Berging:

- 1 lichtpunt aan het plafond
- 1 schakelaar
- 1 stopcontact wasmachine op aparte kring
- 1 stopcontact droogkast op aparte kring
- 1 aansluiting voor ventilatie unit op aparte kring
- 1 dubbel stopcontact
- 1 stopcontact voor verwarmingsketel

Badkamer:

- 1 lichtpunt aan het plafond
- 1 schakelaar
- 1 lichtpunt boven de wastafel
- 1 schakelaar
- 1 stopcontact

#### Slaapkamer 1:

- 1 lichtpunt
- 1 schakelaar
- 2 dubbel stopcontacten
- 1 coax en 1 utp aansluiting

#### Slaapkamer 2:

- 1 lichtpunt
- 1 schakelaar
- 2 enkele stopcontacten

#### Rookmelder:

- 1 Rookmelder in de inkomhal & 1 in de berging

#### Terras:

- 1 lichtpunt **met** armatuur bepaald door de architect
- 1 schakelaar voor lichtpunt terras (in keuken of leefruimte afhankelijk van type appartement)
- 1 spatvast opbouwstopcontact

#### Keuken

Er is een kwalitatieve en goed uitgeruste keuken voorzien. De keuken wordt uitgevoerd volgens het plan van de keukenleverancier en de wensen van de klant. Voor het keukenmeubilair en -toestellen is er een budget van **€ 80 per m<sup>2</sup> van het appartement** BTW inclusief, voorzien uit te kiezen bij DEAPLUS in HASSELT. Bijvoorbeeld een appartement van 92m<sup>2</sup> heeft een basis keukenbudget van  $92 \times 80 = € 7360$ . De koper kan hier uiteraard steeds van afwijken.

#### Sanitaire installatie

In de verkoopprijs is een bedrag voorzien van **€ 40 per m<sup>2</sup> van het appartement**. Dit het bedrag voorzien te kiezen bij Van Marcke. \*Nota: betegelde inloopdouches zijn niet mogelijk. Er dient steeds gekozen te worden voor een douchebak, een inloopdouche met enkel tegels is niet mogelijk.

#### Nutsvoorzieningen

Ieder appartement heeft zijn eigen aardgas-, elektriciteits- en waterteller. De kosten voor het plaatsen en aansluiten van de installaties, het in dienst stellen van de diverse installaties (elektriciteit + gas + water) zijn ten laste van de koper, niet inbegrepen in de verkoopprijs. De keuring van de installaties is ten laste van de verkoper. De verkoper doet de aanvragen voor de aansluitingen en zal ook contracten afsluiten voor het gebruik van water, gas en elektriciteit (zodanig dat alle installaties kunnen opgestart worden). Bij afgifte van de sleutels zullen de meterstanden opgenomen worden en overdrachtsformulieren ingevuld worden. De aansluitingskabels van zowel Telenet als Proximus zullen tot in het appartement gebracht worden.

De verkoper voorziet een elektriciteitsaansluiting monofasig 40A met dag- en nachtteller.

## Afwerking gemene delen

### **Gemeenschappelijke inkomhal**

De inkomhal wordt afgewerkt volgens het ontwerp van de architect.

Deze wordt betegeld (vloer) en de muren geverfd.

Een brievenbus per appartement wordt voorzien conform de voorschriften van Bpost.

### **Trappenhal**

De trappenhal wordt uitgevoerd in beton die daarna met een keramische tegel wordt afgewerkt naar keuze van de verkoper. Eveneens wordt een leuning voorzien passend bij de architectuur van het gebouw.

### **Lift**

Er wordt 1 lift voorzien in het gebouw zoals aangeduid op plan.

### **Zonnepanelen**

Indien nodig voor het behalen van de EPB-normering zullen deze geplaatst worden.

### **Brandbeveiliging**

Het brandweeradvis wordt rigoureuus opgevolgd. Dit houdt o.a. in dat een strikte compartimentering wordt aangehouden, er brandhaspels en poederblussers worden voorzien zoals voorgeschreven, noodverlichting aangebracht wordt, elk appartement voorzien wordt van een rookmelder, een noodtrap voorzien is in de kelder, enz....

### **Buitenverlichting**

Het gebouw zal discreet en zonder storende lichtinval voor de bewoners uitgelicht worden aan de buitenzijde.

### **Schilderwerken**

De gemeenschappelijke hal, bovengrondse trappenhal, gangen worden geschilderd.

De kleur is naar keuze van de verkoper.

### **Verlichting gemene delen**

Voldoende verlichting zal voorzien worden door de verkoper inclusief de armaturen.

## Administratieve bepalingen

### **Plannen en Lastenboeken**

Wij garanderen de kwaliteit en het concept van het project, maar het valt niet uit te sluiten dat er in de vooraf beschreven materialen en/of installaties wijzigingen plaatsvinden. Maar dit zonder afbreuk te doen aan de kwaliteit of het concept.

Noodzakelijke wijzigingen omwille van constructieve of esthetische redenen, vereisen geen voorafgaande toestemming van de kopers.

### **Keuze afwerking**

De verkoper zal de koper verzoeken om al zijn keuzes voor een bepaalde datum vast te leggen.

Wanneer de keuzes niet op tijd worden gedaan en hierdoor de opleveringstermijn wordt overschreden, zal dit nooit ten nadele van de projectontwikkelaar kunnen gebruikt worden.

### **Opkuis**



Het appartement wordt voor de oplevering een eerste keer gekuist. Eventuele verdere detailreiniging valt ten laste van de koper.

### Voorlopige oplevering

De uiterste datum van oplevering wordt bepaald door het aantal werkbare werkdagen dat in de verkoopovereenkomst is vermeld. Naarmate de bouwwerken vorderen zal er een prognose van opleveringsdatum worden gegeven.

### Garantie

Het appartementencomplex wordt gebouwd volgens de "Wet Breyne". Verelst & Gilen gaat hiervoor een voltooiingswaarborg aan om de volledige afwerking van het complex te garanderen.

### Opmerkingen:

- De plaatsing van de vloer, plinten, wandtegels, deur- en raamdorpels en sanitaire toestellen is inbegrepen in de totale prijs voor zover standaard materialen, plaatsing en afmetingen gekozen worden en voor zover deze materialen voorzien zijn in het lastenboek.
- Bij de keuken en het binnenschrijnwerk is de plaatsing in de prijs inbegrepen. Bij een andere keuze of andere afmetingen kan een meerprijs aangerekend worden.
- Privatieve decoratiewerken zijn niet in de aankoopprijs inbegrepen. De koper kan zijn eigendom naar keuze afwerken binnen de voorschriften van de basisakte. Met privatieve decoratie werken wordt bedoeld het schildervlak maken van de muren en plafonds, het schilderen of behangen, de meubels en inbouwkasten, gordijnen, verlichtingsarmaturen, ook al worden ze op het plan wel voorzien;
- De krimp- en zettingsbarsten, voorzien door de normale zetting van het gebouw is geen reden tot uitstellen van betaling en ressorteert dit niet onder de verantwoordelijkheid van de bouwheer. Het gaat hier immers om verschijnselen inherent aan de natuur van het gebouw. Het is aangeraden om de muren niet onmiddellijk te schilderen en achteraf een scheur overbruggende verf of behang te gebruiken
- Dit Verkoopslastenboek heeft voorrang op de plannen.
- De verkoper behoudt zich het recht voor wijzigingen aan te brengen aan het lastenboek, welke door de architect of hemzelf nodig worden geacht.
- De bouwheer behoudt zich het recht voor sommige materialen, voorwerp uitmakend van dit lastenboek, te vervangen door gelijkwaardige materialen, voor zover ze geen minwaarde hebben t.o.v. de oorspronkelijke voorziene. Dit in geval de beschreven materialen niet tijdig zouden bekomen kunnen worden door gevallen van overmacht of andere of eventueel door vereisten van de architect (esthetiek, constructieve onverenigbaarheid met andere materialen, enz.).
- Documentatie en/of stalen van de meeste hoger beschreven materialen zijn ter inzage bij de verkoper.
- Indien de kopers andere dan in dit lastenboek beschreven materialen wensen, kan dit aanleiding geven tot een verrekening.
- Indien de materialen reeds besteld zijn bij de aankoop van het appartement is de koper verplicht deze materialen aan te houden.
- Afgifte sleutels: de sleutels van het appartement worden overhandigd bij de oplevering en nadat alle rekeningen betaald werden.
- De kopers van de woning mogen nooit zonder begeleiding de werf betreden.
- Een offerte voor een eventueel gevraagd meer werk door de koper, dient steeds aan de verkoper (VERELST & GILEN) te worden terug bezorgd, voorzien van handtekening. Dit dient als basis om de bestelling en uitvoering van het werk te garanderen.
- Het te behalen EPEIL wordt bepaald door de bouwvergunning.
- De beelden zijn illustratief en geven een zo goed mogelijke, waarheidsgetrouwe indruk, al krijgen de architectuurplannen steeds voorrang op 3D beelden & verkoopplannen.
- **Indien de koper bepaalde supplementen (meer-werken) kiest, dient hiervoor een bestelbon afgetekend te worden. De facturatie van deze supplementen gebeurt op volgende wijze. Supplementen m.b.t. ruwbouw, worden gefactureerd samen met één van de eerste schijven. Supplementen m.b.t. de binnen afwerking worden gefactureerd vanaf fase "ruwbouw winddicht", en wanneer de bestelbon definitief is bevestigd door de koper.**

### Lijst leveranciers:

*Wij raden u aan om steeds vooraf een afspraak te maken met de contactpersoon bij elke leverancier (in elk geval voor de keuken & badkamer!). Op die manier zal er de nodige tijd voor u worden vrijgemaakt om u zo goed mogelijk te kunnen begeleiden met het maken van uw keuzes.*

#### Vloertegels, parket, laminaat, wandtegels, mazaïeken, ...

IMPERMO

Tiensesteenweg 127

3800 Sint-Truiden

011/68.10.26

Contactpersoon : Catharina

[Catharina@impermo.be](mailto:Catharina@impermo.be)



#### Binnendeuren en houten trappen

STEVENS HOUTTECHNIEKEN bvba

Lichtenberglaan 2030

3800 Sint-Truiden

011/69.10.10

Contactpersoon: Robin

[robin@stevenstrappen.be](mailto:robin@stevenstrappen.be)



#### Sanitaire toestellen (bad, douche, toilet, ...)

VAN MARCKE

Genkersteenweg 280

3500 Hasselt

011/85.95.30

Contactpersoon : Rosaria

[rqiunta@vanmarcke.be](mailto:rqiunta@vanmarcke.be)



#### Keukens

DEAPLUS

Kuringersteenweg 186

3500 Hasselt

011/22.04.10

Contactpersoon: [robby.goyvaerts@deaplust.be](mailto:robby.goyvaerts@deaplust.be)

