

# VERKOOPSLASTENBOEK

## OVERIJSE

BRUSSESESTEENWEG & KOKSTRAAT

5 WONINGEN – MODERNE BOUWSTIJL



## Algemene werken

### 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 geen aanvulling van teelaarde. Dit hoort bij de afwerking van de tuin en is ten laste van de koper.

### Buitenmuren

De buitenmuren worden uitgevoerd in traditioneel metselwerk van MBI gevelstenen in beton van 59.5 cm lang en 4 cm hoog. Deze erg lange stenen geven dit project een uniek karakter.



De overige gevelbekleding wordt uitgevoerd in vlakke opliggende panelen - gemoffeld RAL 9005

### Binnenmuren

De dragende binnenmuren worden gelijmd in gebakken steenmateriaal of in kalkzandsteen. In de spouwmuur wordt een isolatie voorzien overeenkomstig de EPB studie.

### Beploistering

Alle muren worden bepleisterd, deze zijn klaar voor de schilder. Ook de plafonds worden bepleisterd. De pleisterwerken worden uitgevoerd volgens de regels der kunst.

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 zwart / aluminium, met een thermische onderbreking, incl. dubbele beglazing (RAL 9005). Kosten van glas, hang- en sluitwerk zijn inbegrepen.

Er worden glazen inkomdeuren voorzien met helder glas, met aluminium omkadering zoals de ramen. Waar nodig worden valbeveiligingen voorzien, ook in helder glas.

### Dak

De platte daken worden uitgevoerd vertrekkend vanop de welfsels met eerst een uitvullingschappe in helling, harde PUR-platen als isolatie, een EPDM-waterdichting en afgewerkt met ronde keien als ballast. De hanggoten worden voorzien in een gelijkaardige kleur als het buitenschrijnwerk (zwart of antra zink) en worden zoveel mogelijk tussen de gevelsteen ingewerkt.

## Afwerking

### Schilderwerk

Er zijn geen schilder- en behangwerken voorzien.

### Berging / inbouwkasten

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

### 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, dit rondom de plint (+40 cm) van het bad en het gedeelte muur waarmee het bad in aanraking komt tot op plafondhoogte. De douchewanden telkens tot plafondhoogte. 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.

### Dorpels

Er worden raamdorpels aan de buitenzijde voorzien in aluminium of arduinsteen. 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 wordt door de verkoper ten gepaste tijden uitgenodigd om zijn keuze te maken.

### Binnenschrijnwerk

De omlijsting en afkasting is inbegrepen in watervast MDF, inbegrepen 3 scharnieren. Evenals de deurbladen inbegrepen zijn, zijn een slot en een aluminium kruk met bijbehorende sleutels inbegrepen. De binnendeuren zijn naar keuze van de koper. De binnenbladen zijn niet in celrooster maar het betere en zwaardere "tubespaan". In de basis worden deze deuren "ongelakt" aangeboden. Deze kunnen geveerd of gelakt worden mits meerprijs.

## **Nutsvoorzieningen**

Iedere woning heeft zijn eigen aardgas-, electriciteits- en waterteller. De kosten voor het plaatsen en aansluiten van de installaties en het indienststellen van de diverse installaties (elektriciteit + gas + water) zijn ten laste van de koper (niet inbegrepen in de aankoopprijs). De keuring van de Installaties is ten laste van de verkoper. De definitieve aansluitingen zullen door de aannemer aangevraagd worden door middel van een volmacht van de koper. Zo niet dient de koper zijn aansluitingen zelf aan te vragen. Deze volmacht wordt overgedragen bij de ondertekening van het lastenboek.

Telefoon en kabel distributie dienen persoonlijk aangevraagd te worden door de koper van de woning. Er is een wachtbuis (diameter 17mm) met trekdraad voorzien voor internet via Belgacom / telenet

## **Centrale verwarming**

De woning wordt uitgerust met een individuele hoogrendementsketel met vloerverwarming op gas. Er wordt vloerverwarming voorzien in ALLE ruimtes. Elke ruimte bevat één of meerdere apart regelbare verwarmingskringen. In de leefruimte wordt één thermostaat voorzien. Deze installatie wordt gekeurd door de verkoper op kosten van de verkoper.

## **Ventilatie**

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

## **Individuele zonnepanelen**

Op de elk dak zullen er 4 zonnepanelen geplaatst worden. Deze zullen op een draagstructuur optimaal zuid-gericht geplaatst worden voor een maximaal rendement. De individuele teller van elke woning is verbonden met zijn specifieke 4 zonnepanelen. Indien er meer elektriciteit wordt opgewekt dan verbruikt zal de teller terugdraaien en deze elektriciteit zal dan op het publieke net verdeeld worden. Dus ook als je niet thuis bent gaat je elektriciteit niet verloren! Dat dit een gevoelige reductie van je elektriciteitsfactuur zal inhouden is dus een evidentie.

## **Sanitaire installatie**

Een bedrag van **25 € btw inclusief** per m<sup>2</sup> oppervlakte voor sanitaire toestellen (toilet, bad, douche,...) is voorzien te kiezen bij Van Marcke. Indien duurdere of goedkopere toestellen worden gekozen worden deze in mindering gebracht of bij gefactureerd voor de oplevering.

De verkoper voorziet een vorstvrije buitenkraan.

Er is een regenwaterput van 5000 liter met aansluitingen naar de woning. Om de installatie te gebruiken voor regenwater recuperatie (toilet, buitenkraan) is het aan de koper en op zijn kosten om een pomp te installeren.

## **Electrische installatie**

De elektrische installatie zal uitgevoerd worden in overeenstemming met de voorschriften van de maatschappij die voor de elektriciteit bedeling zorgt en zal goedgekeurd worden door een erkende controledienst. De keuring is ten laste van de verkoper. Een installatieschema met lichtpunten wordt ter beschikking gesteld aan de koper en nadien in samenspraak aangepast naar wens van de koper. De meerprijs voor extra stopcontacten, lichtpunten, enz. kan door de koper eenvoudig weg vooraf worden opgevraagd bij de verkoper.

Inkomhal:

- 1 lichtpunt aan het plafond
- 2 Schakelaars

- deurbel

Toilet(ten):

- 1 lichtpunt aan het plafond
- 1 schakelaar

Woonkamer:

- 2 lichtpunten aan het plafond
- 2 schakelaars per lichtpunt
- 2 enkel stopcontacten
- 2 dubbel stopcontacten
- 1 aansluiting TV (coax)
- 1 aansluiting internet (RJ45)
- 1 aansluiting kamerthermostaat
- 1 schakelaar voor lichtpunt terras

Keuken:

- 1 lichtpunt aan het plafond
- 1 schakelaar
- 1 voeding voor elektrisch fornuis op aparte kring
- 1 voeding voor vaatwasser op aparte kring
- 5 enkel stopcontacten
- 1 dubbel stopcontact

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
- 2 stopcontacten

Slaapkamer 1:

- 1 lichtpunt
- 1 schakelaar
- 2 dubbel stopcontacten

Slaapkamer 2:

- 1 lichtpunt
- 1 schakelaar
- 2 enkel stopcontacten

Slaapkamer 3:

- 1 lichtpunt
- 1 schakelaar
- 2 enkel stopcontacten

Indien van toepassing: Slaapkamer 4:

- 1 lichtpunt
- 1 schakelaar
- 2 enkel stopcontacten

Nachthal:

- 1 Lichtpunt
- 1 schakelaar
- 1 rookmelder

Terras:

- 1 lichtpunt met schakelaar

- 1 enkel buitenstopcontact

### **Keuken**

Een bedrag van **€ 65 btw inclusief** per m<sup>2</sup> oppervlakte voor de keuken is voorzien bij KREDO keukens in Lummen. (Heeft een woning een oppervlakte bv van 150 m<sup>2</sup> dan wordt dit dan € 9.750 incl. BTW). Bij deze leverancier wordt er aan de koper een basisopstelling voorgesteld. Hierin zijn voldoende kasten, ev. een eiland, en alle toestellen inbegrepen (vaatwasser, kookplaat, dampkap, spoelbak, koelkast, oven). De uiteindelijke kleur, opstelling en materiaalkeuze wordt volledig bepaald in samenspraak met de koper. Voor eventuele upgrades zal de koper een meerprijs betalen.

### **Trappen**

Er wordt standaard een betonnen trap voorzien die betegeld wordt met tegels naar keuze bij Impermo voor eveneens **€ 25,00** BTW inclusief. Indien gewenst kan de trap ook met hout of natuursteen bekleed worden.

Indien de werken aan de woning nog dienen te starten kan ook geopteerd worden om geen betonnen trap te gieten en naar een volledig houten trap over te schakelen. Een bedrag van **€ 3.380** BTW inclusief zal dan in mindering gebracht worden (betontrap + de betegeling ervan).

### **Terrassen**

De ruimte voor het terras wordt door de verkoper uitgegraven en voorzien van een onder fundering in steengruis. Het terras zelf, tegels, houten planken of een ander materiaal en de plaatsing ervan is ten laste van de koper. Zo ook voor de oprit en het wandelpad naar de voordeur.

### **Groenaanplanting**

De aanleg is niet inbegrepen in de prijs. De verkoper zorgt voor het nivelleren van het terrein maar niet voor beplantingen, inzaaien van het gras, hekken en hagen, ...

## 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 ook de plaatsing in de prijs inbegrepen.
- Privatieve decoratiewerken zijn niet in de aankoopprijs inbegrepen. De koper kan zijn eigendom naar keuze afwerken binnen de voorschriften. 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 resorteert 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 scheuroverbruggende verf of behang te gebruiken
- Dit verkoopslastenboek heeft voorrang op de plannen.
- De 3D voorstellingen gebruikt voor marketingdoeleinden houden geen belofte in. Dit lastenboek geldt steeds.
- 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.).
- Afgifte sleutels: de sleutels van de woning worden overhandigd bij de oplevering en nadat alle rekeningen betaald werden.
- De kopers van de woning mogen nooit zonder begeleiding de werf betreden. Indien zij dit toch doen, is dit op eigen risico.
- Er is een werfbezoek gepland onder begeleiding van één van de projectleiders in de fase tussen het uitslijpen van de elektriciteit en de pleisterwerken. De koper wordt hiervoor tijdig uitgenodigd.
- Indien is overeengekomen dat de koper een aantal werken zelf zal uitvoeren (bijvoorbeeld bij aankoop van een ruwbouw-winddichte woning), dan mogen deze werken enkel uitgevoerd worden na de oplevering van de woning.
- 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.
- 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.

DE KOPER (handtekening

Lijst leveranciers :

**Wij raden aan steeds VOORAF een afspraak met de leveranciers te maken, zeker wat betreft de keuken & badkamer.**

**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  
[rgiunta@vanmarcke.be](mailto:rgiunta@vanmarcke.be)



**Keukens**

KREDO keukens

Bosstraat 7  
3560 Lummen  
013/550 330

Contactpersoon: Michiel Beutels  
[michiel@kredokeukendesign.be](mailto:michiel@kredokeukendesign.be)

