

# VERKOOPSLASTENBOEK

## GINGELOM

VERKADELING – SMISBERG & MR KEESENSTRAAT

**12 WONINGEN – MIX VAN PASTORIJSTIJL & MODERNE ARCHITECTUUR**



## Algemene werken

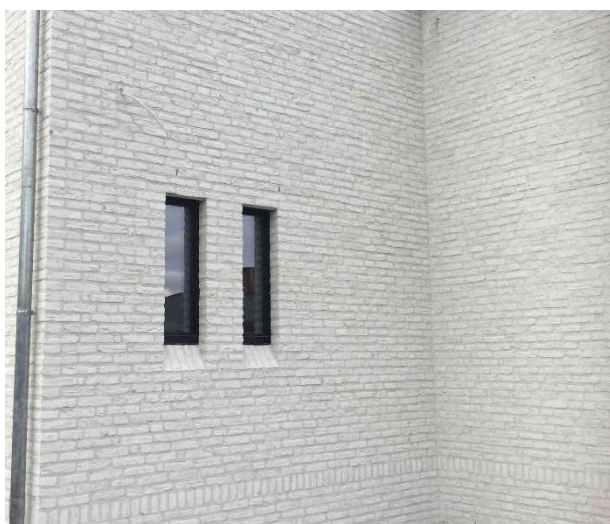
### Grondwerken

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. Standaard wordt het bestaande maaiveld, conform de vergunning, behouden. De verkoper voorziet geen aanvulling van teelaarde. Dit hoort bij de afwerking van de tuin en is ten laste van de koper.

### Buitenmuren

#### GEVELAFWERKING

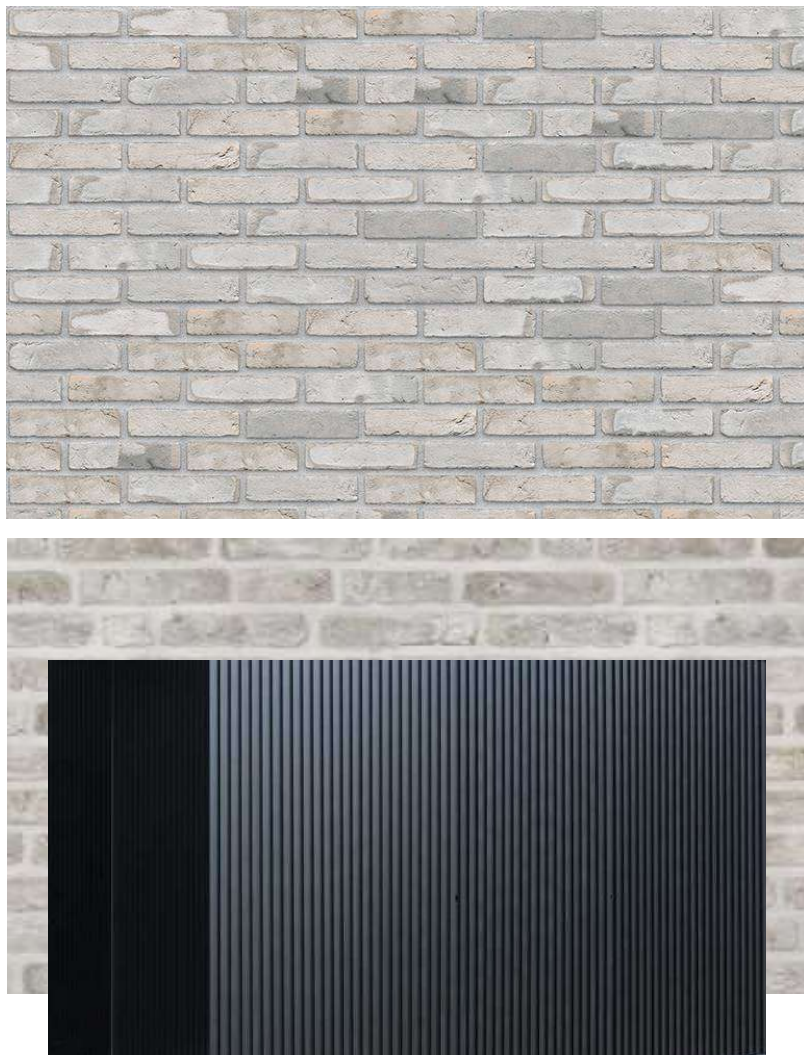
- Lot 1,2, 7 & 8; Klassieke woningen : Een gekaleide-look gevelsteen met voegkleur toon op toon, zoals hieronder illustratief weergegeven.



- Lot 5 & 6; Klassieke woningen : recuperatielook gevelsteen, halfsteens met lichte voeg, zoals hieronder illustratief weergegeven.



- Lot 3 en 4, 9 & 11; Moderne woningen, opgetrokken in grijsachtige gevelsteen met lichte nuance. Loten 3, 4, 9 worden deels afgewerkt met zwart plaatmateriaal.



\* 3D beelden fungeren louter ter illustratie en de architectuurplannen krijgen steeds voorrang.

- Lot 10 en 12; Moderne woningen, opgetrokken in licht roodachtige gevelsteen  
Lot 12 wordt deels afgewerkt met zwart plaatmateriaal.



### **Binnenmuren**

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

### **Bepoistering**

Alle muren worden bepoisterd, deze zijn klaar voor de schilder na eventuele minimale retouches. Ook de plafonds worden bepoisterd. 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. Het pleisterwerk dient nog door de koper geschuurd te worden na oplevering.

### **Buitenschrijnwerkerij (ramen en deuren)**

De buitenschrijnwerkerij wordt uitgevoerd in het zwart behalve voor woning 11 in het olijfgrijs. Voor de pastorstijl woningen in het PVC, voor de moderne in aluminium.

Telkens met een thermische onderbreking, incl. dubbele beglazing. Kosten van glas, hang- en sluitwerk zijn inbegrepen. Indien er bij de pastorstijlwoningen verdelingen in de ramen zitten,

dan zitten deze standaard tussen het glas. Er worden voor de moderne woningen glazen inkomdeuren voorzien met helder glas, met aluminium omkadering zoals de ramen. Waar nodig worden valbeveiligingen voorzien, ook in helder glas.

Voor de pastorijswoningen worden de voordeuren uitgevoerd in het zwart, idem als de schrijnwerkerij van de ramen.

Per woning wordt op het plan aangeduid welke ramen draaikip / kip en vast zijn.

### **Dak**

De platte daken (moderne woningen) worden uitgevoerd vertrekkend vanop de welfsels met eerst een uitvullingschape in helling, isolatie volgens EPB studie, een EPDM-waterdichting en afgewerkt met ronde keien als ballast. Voor de moderne woningen zijn de dakafvoeren ingewerkt in/tussen de gevel.

Hellende daken (pastorijswoningen) worden voorzien met als isolatie minerale wol conform de EPB isolatiestudie. De pannen die voorzien worden zijn rustieke gegolfde keramische dakpannen met gesmoord uitzicht (blauwgrijs). De hanggoten en regenwaterafvoeren worden voorzien in zink. De regenwaterafvoeren zijn rond en worden op de gevel voorzien.

## **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.

*\*Het is dan ook zeer belangrijk om zo snel mogelijk door te geven dat men eventueel parket wenst, zodat dit kan besproken worden. Indien parket gekozen dient er rekening gehouden te worden met langere droogtijd en extra werkbare dagen.*

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. De exacte meerprijs die van toepassing is, is afhankelijk van de tegelkeuze van de koper en kan op zijn eenvoudig verzoek opgevraagd worden bij de after sales afdeling.

Indien de koper voor keramische parkettegel kiest, of een groter formaat tegel, is een leveling systeem noodzakelijk. Bij laminaat een ondervloer. In beide gevallen dient de koper er rekening mee te houden dat deze niet in de basis is inbegrepen.

### **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. 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.

Indien de koper wenst dat er badkamermuren worden betegeld kan men hier een offerte voor aanvragen.

### **Dorpels**

Er worden raamdorpels aan de buitenzijde voorzien in aluminium of arduinsteen. Aan de binnenzijde worden venstertabletten voorzien in natuursteen. Er wordt een standaard venstertablet door de verkoper voorzien, zowel voor de zwarte als voor de grijze ramen. Andere stalen niet in de basis inbegrepen, kunnen op verzoek en wens van de koper aangevraagd worden.

### **Binnenschrijnwerk**

De omlijsting en afkasting v.d. deuren is inbegrepen in watervast MDF, inbegrepen 3 scharnieren. Evenals zijn de deurbladen ook inbegrepen, zijn een slot en een aluminium kruk met bijbehorende sleutel 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. De koper heeft vrije keuze om een offerte op te vragen om deze te laten lakken.

### **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 kabeldistributie dienen persoonlijk aangevraagd te worden door de koper van de woning. Alle hoofdvoorzieningen worden getroffen door de verkoper.

\*bij casco aankoop of indien de koper zelf de keuken voorziet, is het ook aan de koper om in de waterkeuring te voorzien.

### **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 elk dak zullen er zonnepanelen geplaatst worden – exact aantal wordt bepaald door de EPB studie. Deze zullen op een draagstructuur optimaal zuidwest-gericht geplaatst worden voor een maximaal rendement. De individuele teller van elke woning is verbonden met zijn specifieke zonnepanelen.

Op eenvoudig verzoek kan de koper een offerte of extra uitleg bekomen voor uitbreiding / optimalisatie van het aantal panelen.

### **Sanitaire installatie**

Een bedrag van **25 € btw inclusief** per m<sup>2</sup> oppervlakte voor sanitaire toestellen (toilet(ten), handwasbakje, sanitair meubel met dubbele lavabo en met spiegel, bad / douche,...) is voorzien en te kiezen bij LAMBRECHTS.

De verkoper voorziet een vorstvrije buitenkraan.

De verkoper voorziet de nodige tappunten voor de uitrusting die standaard wordt aangeboden.

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. Op uw eenvoudig verzoek bieden wij u een offerte aan.

### **Elektrische installatie & verlichting**

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. De koper wordt ten gepaste tijden uitgenodigd door de elektriciens om samen een elektriciteits- en verlichtingsplan op te stellen. Op verzoek van de koper kunnen er extra's voorzien worden t.o.v. de basisuitrusting.

Inkomhal:

- 1 lichtpunt aan het plafond
- 1 Schakelaar
- deurbel

per toilet(ten) in afzonderlijke ruimte:

- 1 lichtpunt aan het plafond

- 1 schakelaar

Woonkamer:

- 2 lichtpunten aan het plafond
- 1 schakelaar per lichtpunt
- 2 enkel stopcontacten
- 2 dubbele 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

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 enkel stopcontact
- 1 stopcontact voor verwarmingsketel

Per 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
- 1 aansluiting TV (coax)
- 1 aansluiting internet (RJ45)

Slaapkamer 2:

- 1 lichtpunt
- 1 schakelaar
- 2 enkel stopcontacten

Slaapkamer 3:

- 1 lichtpunt
- 1 schakelaar
- 2 enkel stopcontacten

Nachthal:

- 1 Lichtpunt
- 2 schakelaars

Bureau (indien van toepassing):

- 1 Lichtpunt
- 1 schakelaar
- 1 dubbel stopcontact
- 1 aansluiting internet (RJ45)

Buiten:

- 2 lichtpunten met 1 schakelaar per lichtpunt
- 1 enkel buitenstopcontact / inbouw

Technische ruimte nutsvoorzieningen

- 2 opbouwstopcontacten (modem & router)

## 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, werkblad. De uiteindelijke kleur, opstelling en materiaalkeuze wordt volledig bepaald in samenspraak met de koper.

## Trappen

Er wordt een betonnen trap voorzien die standaard met natuursteen bekleed wordt.

De koper kan op kantoor kiezen tussen diverse tinten natuursteen die in het basispakket behoren. Op verzoek van de koper kunnen er andere kleuren worden voorgesteld, dan deze die in de basis zijn inbegrepen. Wenst de koper de betonnen trap te bekleden met hout i.p.v. natuursteen, kan dit mits eventuele meerprijs. Voor de natuursteen geniet de koper dan een 'minprijs' van € 2.650 incl. BTW

De trap van lot 4 wordt voorzien van een stalen "geweefde" ballustrade in de kleur zwart of wit. De vide van lot 9 wordt voorzien van een houten afwerking en een plantenbak. Voor de inrichting van de plantenbak staat de koper zelf in.

## Terrassen

De ruimte voor het terras, oprit & toegang naar de voordeur wordt door de verkoper uitgegraven en voorzien van een onder fundering in steengruis (geheel conform de vergunning). Het terras zelf, tegels, houten planken of een ander materiaal en de plaatsing ervan is ten laste van de koper.

## Groenaanplanting

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

\*Indien de architect het noodzakelijk acht om L-wanden te voorzien ter garantie van de juiste helling van het terrein, zullen deze aangeduid zijn op het verkoopplan en zijn deze in de prijs inbegrepen.

## 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 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 scheuroverbruggende verf of behang te gebruiken
- Dit verkoopslastenboek heeft voorrang op de plannen. De architectuurplannen en stabiliteitsplannen hebben voorrang op de verkoopplannen, om de kwaliteit van het gebouw ten alle tijden te kunnen garanderen.
- De 3D voorstellingen gebruikt voor marketingdoeleinden houden geen beloftes 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 en staat hier een boete tegenover van € 250 incl. BTW. Tijdens het traject zal de koper 2 tot 3 maal worden uitgenodigd voor een werfbezoek onder begeleiding van de werfleider / projectleider of after sales contactpersoon. Het aantal is afhankelijk van de fase waarin de koper de woning aankoopt.
- 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 (A. Verelst Development) 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 :

Het is aan de koper om zelf contact op te nemen met deze partners.  
Wij raden u aan steeds vooraf een afspraak te maken via de contactpersonen.

Vloertegels, parket, laminaat, wandtegels, ...

IMPERMO

Tiensesteenweg 127

3800 Sint-Truiden

011/68.10.26

Contactpersoon : Anne

[Catharina@impermo.be](mailto:Catharina@impermo.be) [Verkeerd emailadres](#)



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, ...)

LAMBRECHTS

Gouverneur Verwilghensingel 36

3500 Hasselt

011 25 24 77

Contactpersoon : Ilse

[Ilse.blavier@lambrechts.eu](mailto:Ilse.blavier@lambrechts.eu)

**lambrechts.**

Keukens

KREDO keukens

Bosstraat 7

3560 Lummen

013/550 330

Contactpersoon: Michiel Beutels

[michiel@kredokeukendesign.be](mailto:michiel@kredokeukendesign.be)

