

Verkooplastenboek

Boutersem – “Geestelijkenhoek”

5 eengezinswoningen

4 halfopen & 1 gesloten bebouwing



Algemene werken

Algemeen

Deze verkaveling omvat 5 eengezinswoningen (4HOB, 1GB), een fietsenberging en 6 gegroepeerde parkeerplaatsen. De woningen op lot 2 en 3 hebben de mogelijkheid een carport te voorzien in de zijdelingse tuinstrook. De woning op lot 1 beschikt over twee parkeerplaatsen, te voorzien langs de vrijstaande zijgevel volgens de vergunning.

De woningen zijn ontworpen in 2 bouwlagen met plat dak en worden uitgevoerd in een hedendaagse, sobere bouwstijl.

De woningen zijn ingeplant op 12m van de perceelsgrens waardoor er zowel aan de voor- en achterzijde een kwalitatieve tuinkamer ingericht worden. De woningen zijn ontworpen als “doorzonwoningen” waarbij de voor- en achtergevel worden bepaald door grote kamerhoge ramen.

Grond- en funderingswerken

De grondwerken- en funderingswerken 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. Standaard wordt het bestaande maaiveld, conform de vergunning, behouden. 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 gevels worden uitgevoerd met een grijs genuanceerde handvorm gevelsteen, gemetst in halfsteens verband en opgevoegd in een kleur te bepalen door de architect.



Binnenmuren

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

Bepkeistering

Alle muren & plafonds worden bepleisterd, volgens de regels der kunst. Na eventueel licht schuurwerk is dit pleisterwerk klaar voor de verder. Nota: er wordt op gewezen at kleine scheurtjes kunnen optreden tussen materialen van verschillende aar (door het verschillend uitzettingsgedrag van de materialen). Deze kleine scheurtjes brengen de stabiliteit van het gebouw helemaal niet in 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

Het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in aluminium (ramen en deuren) in een zwarte kleur. De ramen worden uitgevoerd met thermische onderbreking, incl. dubbele beglazing. Kosten van glas, hang- en sluitwerk zijn inbegrepen.

Dak

De platte daken worden uitgevoerd conform de plannen en de isolatie conform de EPB-studie. De nodige dak- en regenwaterafvoeren worden voorzien conform de plannen.

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 Sint-Truiden, voor een waarde van **€ 25,00/m² 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 aftersales 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 m², 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 badkamerwanden worden betegeld kan men hier een offerte voor aanvragen.

Dorpels

Er worden raamdorpels aan de buitenzijde voorzien in aluminium (verdieping) en blauwe hardsteen (gelijkvloers). Aan de binnenzijde worden venstertabletten voorzien in natuursteen. Er wordt een standaard venstertablet door de verkoper voorzien. Andere stalen niet in de basis inbegrepen, kunnen op verzoek en wens van de koper aangevraagd worden.

Binnendeuren

De omlijsting en afkasting v.d. deuren is inbegrepen in watervast MDF, inbegrepen 3 scharnieren en zijn uitgevoerd in het standaard formaat. Het deurblad is inbegrepen, alsook een slot en aluminium kruk met bijhorende sleutel. 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-, elektriciteits- 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 in de prijs inbegrepen. De definitieve aansluitingen zullen door de verkoper 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. 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 alle keuringen te voorzien

Centrale verwarming

De woning wordt standaard voorzien van vloerverwarming met individuele hoog rendement gaswandketel en met temperatuurafhankelijke regeling die in de leefruimte geplaatst wordt. Elke ruimte bevat één of meerdere verwarmingskringen die (beperkt) apart regelbaar zijn.

Ventilatie

Een ventilatiesysteem type C+ 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 voorzien conform de regelgeving.

Individuele zonnepanelen

Indien nodig voor het behalen van de EPB normering zullen deze geplaatst worden. Het te behalen E-peil bedraagt E30 (bouwvergunning 2021)

Sanitaire installatie

Een bedrag van **30 € btw inclusief** per m² bruto woonoppervlakte sanitaire toestellen (2 wc's, handwasbakje, meubel met lavabo en spiegel, bad **of** douche,...) is voorzien en te kiezen bij STG-group.

Er is een vorstvrije buitenkraan voorzien.

De nodige tappunten voor hogervermelde standaard uitrusting is inbegrepen.

Elke woning is voorzien van een regenwaterput van 5000 liter. De installatie voor regenwaterrecuperatie kan optioneel voorzien worden. Hiervoor kan u steeds een offerte van ons bekomen. Infiltratie is voorzien conform de vergunning.

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. Optische rookmelders voorzien conform de normering. De keuring is ten laste van de verkoper. De koper wordt ten gepaste tijden uitgenodigd door de elektriciën 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 schakelaars 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 uitgeruste 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

Buiten:

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

Technische ruimte nutsvoorzieningen

- 2 opbouwstopcontacten (modem & router)

Zolder (zoals standaard voorzien, zonder verdere afwerking)

- 1 lichtpunt
- 1 schakelaar

Keuken

Een bedrag van **€ 65 btw inclusief** per m² bruto woonoppervlakte voor de keuken is voorzien bij KREDO keukens in Lummen. (Heeft een woning een oppervlakte bv van 150 m² 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, inductie kookplaat, dampkap, spoelbak, koelkast, combi oven, natuursteen 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

Terrassen

De ruimte voor het terras, oprit & toegang naar de voordeur wordt door de verkoper uitgegraven en voorzien van een onderfundering 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 tuinaanleg is niet inbegrepen in de prijs. Beplantingen, inzaaien van het gras, hekken en hagen, ...is niet voorzien en ten laste van de koper. Net zoals het aanleggen van paden, terrassen, opritten, carports, ..

De koper dient hierbij ook steeds rekening te houden met eventuele voorwaarden van de omgevingsvergunning.

De verkoper voorziet in de volledige aanleg & afwerking van de 6 gegroepeerde parkings en fietsenberging met bufferbekken. Alle andere buitenaanleg is ten laste van de koper.

Vaak gestelde vragen :

- De plaatsing van de vloer, plinten, wandtegels, deur –en raamdorpels en sanitaire toestellen zijn 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 aankoop prijs 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 verkooplastenboek heeft voorrang op de verkoopplannen. De architectuurplannen en stabiliteitsplannen hebben voorrang op de verkoopplannen, om de kwaliteit en technische haalbaarheid van het gebouw ten alle tijden te kunnen garanderen.
- De 3D voorstellingen gebruikt voor marketingdoeleinden houden geen belofte is. Dit lastenboek heeft voorrang op de 3D beelden.
- 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 o.w.v. veiligheidsredenen. 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.
- 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 binnenafwerking 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, mozaïeken, ...

Impermo
Tiensesteenweg 127,
3800 Sint-Truiden
(011/68.10.26)
contactpersoon: Anne anne@impermo.be



Binnendeuren en houten trappen

STEVENS HOUTTECHNIEKEN bvba
Lichtenberglaan 2030
3800 Sint-Truiden
011/69.10.10
Contactpersoon: Robin robin@stevenstrappen.be



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

STG-group
Gouverneur Verwilghensingel 36
3500 Hasselt
011 25 24 77
Contactpersoon : Sanne sanne.anwezemael@stg-group.be



Keukens

Kredo Keukens
Bosstraat 7
3560 Lummen
013/550 330
Contactpersoon: Michiel Beutels michiël@kredokeukendesign.be

