

# VerkoopsLastenboek

## Gulden Bodem | Borgloon



## 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.

### Buitenmuren

Pastorijwoning: Handvorm gevelsteen. Voor de witte muren een gevelsteen met gekaleid uitzicht.

Voor de moderne woningen een gevelsteen in varianten van grijs tinten.

De buitenmuren worden opgetrokken in een waalvormige gevelsteen (type Desaegher of gelijkwaardig) overeenkomstig met de bouwvergunning bepaald door de architect of de promotor. Er wordt voor een evenwichtige schikking in kleur en vorm gezorgd.

Voor de loten 12 en 13 zijn muurankers voorzien.

### Binnenmuren

De dragende binnenmuren worden gemetseld of gelijmd in gebakken steenmateriaal of in kalkzandsteen.

In de spouwmuur wordt een isolatie voorzien in harde PUR-platen met een dikte van minimum 100mm, overeenkomstig de EPB studie.

### Beplevistering

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 schrijnwerk aluminium, met een thermische onderbreking, incl. dubbele beglazing. (K-waarde van het glas 1.0, evenwaardig aan seizoensglas) Kosten van glas, hang- en sluitwerk zijn inbegrepen. RAL-kleur is 9005, diepzwart. Voor de loten 2 en 7 is de RAL-kleur grijs. Voor de loten 3 en 4 antraciet. Voor de loten 1, 5, 8 en 12 zijn er houten sierluiken voorzien, indien de klant dat wenst..

De raamverdelingen van de klassieke woningen, zoals afgebeeld op de 3D beelden worden standaard IN het glas voorzien (dus tussen de 2 ramen). Indien de koper dit OP het glas wilt, kan dit mits meerprijs.

### Dak

De platte daken worden uitgevoerd vertrekkend vanop de welfsels met eerst een uitvullingschappe in helling, harde PUR-platen als isolatie met een minimum van 120mm, een EPDM-waterdichting en afgewerkt met witte ronde keien als ballast .

Hellende daken worden voorzien met als isolatie minerale wol met een minimum dikte van 180 mm.

De pannen die voorzien worden zijn rustieke keramische dakpannen. Voor de loten 1, 5, 6, 8, 12 en 13 zijn de kappen afgewerkt met een houten omlijsting.

De hanggoten worden voorzien in een gelijkaardige kleur als het buitenschrijnwerk en worden voor de moderne woningen zoveel mogelijk in de gevel ingewerkt en zijn vierkantig. Voor de pastorijswoning zijn dit zwarte ronde regenwaterafvoeren, op de gevel.

## **Afwerking (van de private delen)**

### **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/m² BTW incl.** Bijhorende plinten worden voorzien. 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 natuursteen, parket of buitenformaat tegels worden gekozen kan dit ook aanleiding zijn voor een meerprijs. 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 m², 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%.

### **Dorpels**

Er worden raamdorpels aan de buitenzijde voorzien in arduin (blauwe steen). 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.

### **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".

### 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.

### Centrale verwarming

De woning wordt uitgerust met een individuele hoogrendementsketel met vloerverwarming op gas. 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.

### 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 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.

Inkomhal:

- 1 lichtpunt aan het plafond
- 1 Schakelaar

Toilet:

- 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 videofoon installatie
- 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

#### Nachthal:

- 1 Lichtpunt
- 1 schakelaar
- 1 rookmelder

#### Terras:

- 1 lichtpunt
- 1 enkel buitenstopcontact

#### Dressing indien aanwezig:

- 1 lichtpunt
- 1 enkel stopcontact

### Keuken

Een bedrag van **€ 65 btw inclusief** per m<sup>2</sup> oppervlakte voor de keuken is voorzien bij Kredo keukens (Lummen). (Heeft een woning een oppervlakte bv van 150 m<sup>2</sup> dan wordt dit dan € 9.750)

### 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.

## **Terrassen**

Op vraag van de koper zal er, op kosten van de verkoper, de ruimte voor het terras uitgegraven worden. 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 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 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 verkoopslastenboek heeft voorrang op de plannen.
- De 3D voorstellingen gebruikt voor marketingdoeleinden houden geen belofte is. 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.
- 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.
- Meer werken op vraag van de koper worden bij de definitieve bestelling ook meteen gefactureerd aan de koper en zijn op dat ogenblik betaalbaar.

DE KOPER (handtekening)

## Lijst leveranciers

### 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)

