

COMMERCIEEL LASTENBOEK PROJECT

“Residentie Elisabeth”

Heilige-Geeststraat 188 – 3000 Leuven

KOPER:

Adres:

Telefoon/Gsm:

E-mail:

Appartement nr:

Parking nr:

Berging nr:



GRONDEIGENAAR:



REAL ESTATE INVESTMENT

NV VIVINVEST

Brusselsesteenweg 70 – 3000 Leuven, tel 016/581 581, fax 016/581 590

VERKOOPSKANTOOR:



REAL ESTATE OFFICE

VIVIMMO BVBA

Brusselsesteenweg 70 – 3000 Leuven, tel 016/581 581, fax 016/581 579

AANNEMER:

NOG TE BEPALEN

ARCHITECT:



COMODOARCHITECTEN

COMODO architecten BVBA

Halvestraat 8a – 3000 Leuven – tel 016/23 86 58 – fax 016/89 54 38

www.comodoarchitecten.be

INHOUDSTAFEL

Voorwoord.....	4
1. Voorafgaande opmerkingen.....	6
2. Ruwbouwwerken.....	8
3. Dakwerken.....	9
4. Buitenschrijnwerk.....	10
5. Binnenschrijnwerk.....	10
6. Pleisterwerken / Gipskartonwerken / Schilderwerken.....	10
7. Chape, vloerisolatie, vloerafwerkingwerken en muurbetegelingswerken.....	11
8. Keuken.....	12
9. Sanitaire installatie.....	12
10. Verwarmingsinstallatie.....	13
11. Verluchtingsinstallatie.....	14
12. Elektrische installatie.....	14
13. Buitenaanleg.....	21
14. Handtekeningen.....	22

Voorwoord

Het project Residentie Elisabeth is gelegen in de stad Leuven. Het gebouw is ingeplant op de hoek van de Heilige-Geeststraat en de Tervuursevest. De architectuur van Residentie Elisabeth is een strak en fris design in een tijdloze architectuur waarbij ingespeeld wordt op de leefgemeenschap, context en omgeving van Leuven. De stad Leuven is een jonge, bruisende stad met zijn handelscentrum, horeca aangelegenheden en studenten. De goede aansluiting van Leuven met diverse autosnel- en expreswegen staat garant voor een optimale bereikbaarheid naar Brussel, Hasselt en Mechelen. Tevens is de Residentie Elisabeth ideaal gelegen voor pendelaars, het stadscentrum is te voet en per fiets vlot bereikbaar, ook per openbaar vervoer ben je snel aan het station of in het stadscentrum.

Het op te richten gebouw van 28m breed wordt ingeplant aan de Heilige Geeststraat met huisnummer 188, aan de achterzijde van de Villa Elisabeth op de Tervuursevest. Het gebouw telt 4 bouwlagen.

De indeling van het gebouw ziet er als volgt uit:

- niveau -1: 12 autostaanplaatsen, 8 bergingen, fietsenstalling en technische lokalen.
- niveau +0: 2 appartementen
- niveau +1: 3 appartementen
- niveau +2: 2 appartementen
- niveau +3: 1 appartement

Dit prachtig gebouw is een topproject op het vlak van bereikbaarheid, ruimtelijkheid en wooncomfort. De 8 stijlvolle appartementen staan synoniem voor licht, ruimte en comfort. Er is 1 lift in dit gebouw dat aan de modernste kwalificaties voldoet en voor een groot gebruiksgemak zorgt.

De appartementen hebben een woonoppervlakte van 85m² tot 114m² en alle wooneenheden hebben een eigen indeling.

De indeling van appartement 0.1 ziet er als volgt uit:

- gelijkvloers: Private inkomhal, afzonderlijke toiletruimte, open keuken, keukenberging met plaats voor CV-ketel, wasmachine en condenserende droogkast, 2 slaapkamers, badkamer en een open leefruimte met toegang naar het Zuid-West gerichte terras en tuin.

De indeling van appartement 0.2 ziet er als volgt uit:

- gelijkvloers: Private inkomhal, afzonderlijke toiletruimte, open keuken, keukenberging met plaats voor CV-ketel, wasmachine en condenserende droogkast, 2 slaapkamers, badkamer en een open leefruimte met toegang naar het West gerichte terras en tuin.

De indeling van appartement 1.1 ziet er als volgt uit:

- niveau +1: Private inkomhal, afzonderlijke toiletruimte, open leefruimte met toegang naar het West-gerichte terras, open keuken, keukenberging met plaats voor CV-ketel, wasmachine en condenserende droogkast, 2 slaapkamers en badkamer.

De indeling van appartement 1.2 ziet er als volgt uit:

- niveau +1: Private inkomhal, afzonderlijke toiletruimte, open leefruimte met toegang naar het ZuidWest-gerichte terras, open keuken, keukenberging met plaats voor CV-ketel, wasmachine en condenserende droogkast, 2 slaapkamers en badkamer.

De indeling van appartement 1.3 ziet er als volgt uit:

- niveau +1: Private inkomhal, afzonderlijke toiletruimte, open leefruimte met toegang naar het ZuidWest gerichte terras, open keuken, keukenberging met plaats voor CV-ketel, wasmachine en condenserende droogkast, 2 slaapkamers en badkamer.

De indeling van appartement 2.1 ziet er als volgt uit:

- niveau +2: Private inkomhal, afzonderlijke toiletruimte, open leefruimte met toegang naar het Zuid gerichte terras en open keuken met keukenberging met plaats voor CV-ketel, wasmachine en condenserende droogkast, een nachthal naar 3 slaapkamers, badkamer en berging.

De indeling van appartement 2.2 ziet er als volgt uit:

- niveau +2: Private inkomhal, afzonderlijke toiletruimte, open leefruimte met toegang naar 2 terrassen waarvan 1 Oost- gericht en het andere West gericht, open keuken, keukenberging met plaats voor CV-ketel, wasmachine en condenserende droogkast, 2 slaapkamers en een badkamer.

De indeling van appartement 3.1 ziet er als volgt uit:

- niveau +3: Private inkomhal, afzonderlijke toiletruimte, open leefruimte met toegang naar 2 terrassen (waarvan 1 West gericht en 1 Zuid gericht), open keuken, keukenberging met plaats voor CV-ketel, wasmachine en condenserende droogkast, een nachthal met toegang naar 3 slaapkamers, een badkamer en douchekamer. Er is een derde terras op de oostzijde bereikbaar via 2 slaapkamers.

Dit commerciële lastenboek bevat alle elementen die betrekking hebben op de constructies, de afwerkingen die nodig zijn voor deze werken en de buitenaanleg.

Dit commerciële lastenboek bevat geen elementen met betrekking tot de grond, grondverwerving, grondonderzoek en andere elementen voortvloeiend uit de compromis tussen de koper enerzijds en de grondeigenaar en aannemer anderzijds.

De aanvang van de werken wordt voorzien na het bouwverlof, in het najaar van 2015.

Verdere specificaties zullen nog gegeven worden en opgenomen worden in de verkoopdocumenten.

1. Voorafgaande opmerkingen

2.1 Plannen en algemeen

De kwaliteit en het concept van het gebouw zijn vast, de verkoper kan echter op eigen initiatief en ten allen tijden de hieronder beschreven materialen en/of installaties of de verwerking ervan wijzigen in die mate dat de principes, concept en de hoogwaardigheid van het project niet geschaad worden en dit omwille van stabiliteits- of technische redenen.

De verkoopplannen van de woonentiteit welke aan de koper overhandigd werden, dienen als basis voor het opstellen van de overeenkomst tot verkoop. Voor wat de afwerking van de woonentiteiten betreft zijn de aanduidingen op de plannen als louter indicatief te beschouwen, de beschrijving in dit lastenboek heeft steeds voorrang op aanduidingen op de plannen.

De woning wordt afgewerkt (schilderklaar) opgeleverd en verkocht aan de koper.

Maatwijzigingen aan de plannen zijn steeds mogelijk, tengevolge van stabiliteits- of technische redenen.

De plannen werden ter goeder trouw opgemaakt door de architect na opmeting van het terrein. De kleine verschillen welke eventueel zouden voorkomen, hetzij in meer hetzij in min, zullen beschouwd worden als aanvaardbare afwijkingen die in geen geval de overeenkomst op één of andere wijze zouden wijzigen. Eventuele maten op de plannen dienen dan ook te worden aanzien als "circa" maten.

Noodzakelijke aanpassingen uit constructieve of esthetische redenen van algemeen belang zijn toegelaten door de verkoper zonder voorafgaandelijk het akkoord van de kopers te bekomen.

2.2 Inbegrepen in de prijs en ten laste van de aannemer:

2.2.1: Het desbetreffende aandeel van de grond (via notariële akte), grondonderzoek, funderingen, ruwbouw en afwerking van het appartement volgens bijgevoegde financiële fiche.

2.2.2: Erelonen architect en ingenieurs:

De erelonen van architecten en ingenieurs zijn inbegrepen in de verkoopprijs. Indien de koper echter zou overgaan tot wijzigingen, zal voor de aanpassing van de plannen een supplementair ereloon gevraagd worden.

2.3 NIET inbegrepen in de prijs en ten laste van de kopers:

2.3.1: Onkosten, notaris, taksen toepasselijk op de verkoopswaarde van de woning aan de geldende tarieven, meer bepaald de registratierechten en BTW en dit conform en mits naleving van de toepassingsvoorwaarden van Tabel A, rubriek XXXI van Koninklijk Besluit nr. 20 tot vaststelling van de tarieven van de BTW.

2.3.2: De kosten van het postinterventiedossier en de opmaak van het energieprestatiecertificaat of EPC zijn exclusief de verkoopprijs.

2.3.3: Nutsvoorzieningen:

De aankoppelings-, aansluitings-, plaatsings-, verbruiks- en abonnementskosten van de nutsvoorzieningen (water, gas, elektriciteit, telefoon, TV-FM-distributie, internet) alsook de kosten van de aansluiting en keuring van de riolering, zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs en vallen ten laste van de kopers. De kopers zullen op eerste verzoek hun aandeel in deze kosten voldoen.

2.3.4: Bevloering van de slaapkamers .

2.4 Wijzigingen door de verkoper:

De verkoper heeft het recht de plannen te wijzigen en andere materialen van gelijkwaardige kwaliteit te gebruiken dan diegene die in het bestek voorkomen, in de mate dat deze wijzigingen gevorderd worden door de architect, ingenieur, studiebureau's of de bevoegde overheden, de verzekeringsmaatschappijen, de distributiemaatschappijen van water, gas, elektriciteit en dergelijke, of omdat de verkoper meent dat deze wijzigingen de gemeenschappelijke en/of privaatieve delen of het nut ervan verbeteren, of nog omdat de verkoper in de loop van de bouwwerken meent dat deze wijzigingen nodig of nuttig zijn om de uitvoering in overeenstemming te brengen met het lastenboek, ingevolge afwezigheid op de markt van de voorziene materialen, minderwaarde in de kwaliteit, onaanvaardbare vertragingen in de levering, falen van de leveranciers of onderaannemers enzovoort.

2.5 Wijzigingen door de koper:

Wanneer de koper om welke reden ook wijzigingen wenst aan te brengen aan dit tussen de koper en de aannemer afgesproken bestek en dit enkel voor de afwerking van zijn eigen woonentiteit, kan dit slechts in die mate dat de aannemer en de architect/ingenieur hierover zijn schriftelijk akkoord geeft. Het is de koper niet toegelaten zelf (of door derden) werken uit te voeren op de werf (te verstaan voor de voorlopige oplevering).

Eventuele wijzigingen kunnen alleen uitgevoerd worden na voorafgaandelijk schriftelijk akkoord aangaande de kostprijs van deze wijzigingen en de eventueel hieruit voortvloeiende termijnsverlenging. Deze elementen worden bepaald door de aannemer en zullen schriftelijk aan de koper worden meegedeeld.

2.6 Afsluitingen / Bezoek van de bouwplaats

Tijdens de ganse duur van de werken wordt de bouwplaats afgesloten door middel van een voorlopige omheining. De verkoper heeft het recht op deze afsluiting of op het terrein, en dit voor de ganse duur van de werken, publiciteit aan te brengen.

De toegang tot de bouwplaats is ten strengste verboden voor iedereen die niet betrokken is bij de uitvoering van de werken, behalve indien hij of zij een schriftelijke toestemming heeft of vergezeld is van de aannemer of de architect of van een vertegenwoordiger van het verkoopskantoor. Dit houdt eveneens in dat de koper de bouwplaats niet op eigen initiatief mag of kan betreden. Ook tijdens het weekend of vakantiedagen, is de bouwplaats niet toegankelijk voor bezoekers en de kopers.

De bezoekers moeten zich in elk geval schikken naar het bouwplaatsreglement.

De aannemer/verkoper wijzen alle aansprakelijkheid af voor ongevallen die zich op de bouwplaats kunnen voordoen.

2.7. Weerverletdagen

Weerverlet of onwerkbaar dagen zijn dagen waarop het gedurende 2 uur of meer sneeuwt of regent of wanneer de temperatuur om 7 uur in de ochtend lager of gelijk is aan 0°C.

Waarbij de bodem om 7 uur 's ochtends bedekt is met sneeuw, waarop de windsnelheid een maximum van 60 km/u overschrijdt, waarbij het opruimen of herstellen van de opgelopen schade uitgevoerd wordt, etc... Wanneer door verschillende regenverletdagen of vorstverletdagen er na deze verletdagen niet meteen kan worden gewerkt door gevolgen van sneeuw/regen of het vriezen zal een extra weerverletdag toegekend worden. De weerverletdagen hebben een verlenging van de opleveringstermijn tot gevolg. Deze opleveringstermijn verlengt in dezelfde mate als de weerverletdagen. Voor het verifiëren van de weerverletdagen wordt gebruik gemaakt van de tabellen van het KMI.

2. Ruwbouwwerken

3.1 Grondwerken

3.1.1: Water in bouwputten en sleuven:

De aannemer treft de nodige maatregelen om de fundering op droge grond aan te leggen en zal zo nodig voldoende lang de grond bemalen en zoveel mogelijk evenwichtsstoornissen of mogelijke schade aan gebuureigendommen voorkomen.

3.1.2: Aanaarding:

De ruimten rondom de funderingsmuren wordt aangeaard met grond afkomstig van de uitgraving.

3.1.3: Aardingslus:

Aansluitend op het "Algemeen reglement op de elektrische installatie" (KB 10.3.'81, verschenen in het staatsblad op 20.4.'81) wordt een aardingslus onder de funderingen van de omtrek van het gebouw aangebracht.

3.2 Funderingen - Kelders - Garage

3.2.1: Funderingen:

De funderingen zijn uit te voeren in gewapend en/of ongewapend beton volgens de studie van de stabiliteitsingenieur die tevens de afmetingen en de samenstelling hiervan zal bepalen. Funderingen worden voorzien volgens de gegevens voortvloeiend uit het sonderingsverslag en de stabiliteitsstudie, in samenspraak met stabiliteitsingenieur.

3.2.2: Draagvloeren:

De vloerplaat op volle grond en de draagvloeren op de verdiepingen, worden, afhankelijk van de situatie en volgens opgave van de ingenieur, voorzien in betonnen breedplaatvloerelementen, betonnen welfsels of ter plaatse gestorte betonplaat. Uitvoeringsmodaliteiten, samenstelling en afwerking zullen uitgevoerd worden overeenkomstig de ingenieursstudie.

3.2.3: Kelders:

Er worden 8 individuele kelders voorzien. De binnenmuren van de kelder worden voorzien in betonblokken of beton. De vloer is grijs, gepolierde beton.

3.2.4: Ondergrondse autostaanplaatsen

Er worden 12 open autostaanplaatsen voorzien. De vloer is grijs, gepolierde beton

3.3 Rioleringen - Nutsleidingen

3.3.1: Algemene bepalingen:

Alle rioleringen, nutsleidingen, doorvoeren ed. worden uitgevoerd conform de gemeentelijke bepalingen of volgens voorschriften van de bevoegde diensten. Alle nutsleidingen (gas, elektra, water, tv, telefoon, distributie) worden, conform de regelgeving, binnengebracht in het gebouw.

3.3.2: Toezichtspotten:

Er worden toezichtspotten voorzien op de plaatsen waar dit noodzakelijk blijkt.

3.3.3: Regenwaterput - septische put:

De residentie wordt voorzien van een regenwaterput met regenwaterpomp waardoor herbruik van regenwater mogelijk gemaakt wordt. De inhoud van deze regenwaterput wordt bepaald in functie van de grootte van het dakoppervlak.

Er wordt geen septische put voorzien daar dit door Stad Leuven niet toegelaten wordt in centraal gelegen gebied.

3.4 Algemene Stabiliteit

Vloerplaten en wanden worden samen met de nodige kolommen, balken en lintelen uitgevoerd conform de richtlijnen van het ingenieursbureau. De architectuurplannen zijn zuiver informatief. Alle diktes en hoogtes worden aangepast aan de stabiliteitsberekeningen en stabiliteitsplannen. Berekeningen, ontwerp, fabricage, montage en oppervlaktebehandeling gebeuren overeenkomstig de wetgeving, normen en voorschriften ter zake.

3.5 Bovengrondse constructie

3.5.1: Dragende wanden, woningscheidende wanden en binnenwanden:

Al de wanden worden uitgevoerd in betonblokken, gipsblokken, silicaatsteen of beton. De woningscheidende wanden worden uitgevoerd in een ontdubbelde muur met ertussen een akoestische isolatie.

3.5.2: Alle buitenmuren worden voldoende dik thermisch geïsoleerd om te beantwoorden aan de EPB-eisen en zal een gemiddelde dikte hebben van ca. 10cm tot plaatselijk 14cm.

3.5.3: Gevelafwerking woning:

De voor-, achter- en zijgevels worden uitgevoerd met een gevelsteen en deels met houten gevelbekleding. De gevelsteen is een baksteen en is zandkleurig. De gedeelten met houten wandbekleding worden bekleed met thermisch behandeld hout.

3.6 Isolatie

3.6.1: Akoestische isolatie:

De woningscheidende wanden worden uitgevoerd in een ontdubbelde muur van silicaatsteen en ertussen een akoestische isolatie. Ook silicaatsteen heeft zeer goede akoestische eigenschappen.

3.6.2: Thermische isolatie:

Alle buitenmuren, platte daken en vloerplaten boven volle grond worden dermate thermisch geïsoleerd om in hun geheel te beantwoorden aan de EPB-eisen.

3. Dakwerken

4.1 Platte daken

Platte daken worden voorzien van hellingsbeton, om de nodige afwatering te verzekeren, een dampscherm, thermische isolatie en worden met een EPDM dakdichting afgewerkt.

Ten opzichte van de klassieke dakbedekkingssystemen zoals bitumen (= roofing) biedt EPDM vele voordelen op het gebied van kwaliteit en duurzaamheid omwille van haar UV- en ozon bestendigheid. Er is een dakrandprofiel voorzien geschikt voor het afwerken van de dakdichting. Een dakkolk en noodspuwer worden tevens voorzien waar nodig.

4. Buitenschrijnwerk

5.1 Buitenschrijnwerk

Het geheel van deze werken is uit te voeren in thermisch onderbroken aluminium drie-kamer profielen in een donkere kleur. De gebruikte profielen zijn van goede kwaliteit en garanderen een dichtheid voor water en wind volgens de huidig geldende normen. Zij zullen bovendien bestand zijn tegen al de normale atmosferische invloeden. De ramen zijn waar nodig voorzien van verluchttingsroosters.

De voordeur wordt voorzien van een meerpuntsluiting met inbraakwerende veiligheidscilinder.

5.2 Beglazing

De beglazingen zijn uit te voeren in superisolerende beglazing met een K-waarde van maximaal 1,1 W/m²K.

De glasdikten zullen overeenstemmen met de fabrieksnormen, toepasselijk voor winddrukken volgens de Belgische norm. Al het dubbel glas zal vakkundig opgespannen worden en geplaatst in speciale rubberprofielen of afgekit door middel van een siliconenvoeg.

5.3 Raam-en deurdorpels

Ramen tot tegen het grondoppervlak worden net zoals de buitendeuren voorzien van een dorpel in een blauwe hardsteen.

Ramen op de verdiepingen krijgen een aluminium lekdorpel.

5.4 Raamtabletten

Alle ramen, uitgezonderd de ramen tot tegen de grond en buitendeuren, worden voorzien van een raamtablet in marmercomposiet.

5. Binnenschrijnwerk

6.1 Binnendeuren

Standaard MDF schilderklare deuren, met deklijsten en prefabomlijsting. Ook het nodige hang- en sluitwerk is hierin inbegrepen (scharnieren, sloten, sleutels).

Conform de EPB-berekening wordt er een spleet van de minimaal opgelegde waarde onder de deur(en) in kwestie voorzien.

6.2 Gordijnkasten

Er worden geen gordijnkasten noch rolluiken voorzien.

6. Pleisterwerken / Gipskartonwerken / Schilderwerken

7.1 Binnenpleisterwerken

De gemetste binnenmuren en plafonds worden vlak gepleisterd en schilderklar opgeleverd. Enkel de wanden in de ondergrondse parking en bergingen worden niet bepleisterd, wel achter de hand gevoegd.

Onder "vlak" en "schilderklar" dient verstaan te worden dat de wanden en plafonds klaar zijn voor de werken van de schilder die o.a. omvatten: het voorbereiden (uitplamuren), schuren, kitten, aanbrengen van een grond- en/of hechttingslaag en het schilderen of behangen ervan.

Er wordt speciaal de aandacht op gevestigd dat er zich in de eerste jaren, ter plaatse van de voegen in de breedplaatvloeren of voorgespannen welfsels, en daar waar verschillende

bouwmaterialen samengevoegd worden, lichte krimpscheurtjes kunnen voordoen, die echter geen enkel gevaar opleveren op gebied van stabiliteit.

Deze krimpscheurtjes zijn inherent aan de gebruikte bouwmethode en dienen als dusdanig door de kopers aanvaard te worden. Bij een eerstvolgende schilderbeurt kunnen zij op een eenvoudige manier gedicht worden en zullen zij zich nadien normaal gezien niet meer vertonen.

Het pleisterwerk zal beantwoorden aan de tolerantie en afwerking volgens het WTCB voor normaal pleisterwerk. Optisch kan er wel een lichte doorbuiging (bij breedvloerplaten) of lichte opbolling (bij voorgespannen welfsels) zijn van de zolderingen, die eigen is aan de bouwmethode.

7.2 Gipskartonwerken

7.2.1: Verlaagde plafonds in gipskartonplaten

Er wordt een verlaagd plafond in gipskartonplaten voorzien in de ruimten waar dit nodig blijkt.

7.3 Schilderwerken

Er worden geen enkele schilderwerken (en aanverwanten) voorzien door de verkoper. Dit dient door de kopers zelf voorzien en bekostigd te worden.

7. Chape, vloerisolatie, vloerafwerkingwerken en muurbetegelingswerken

8.1 Vloerisolatie

De vloer van de gelijkvloerse verdieping wordt thermisch geïsoleerd met PUR-isolatie, dit volgens de geldende normen en opgelegde eisen om te beantwoorden aan de EPB-berekening. Ook de nodige dikte hiervan wordt bepaald in samenspraak met de EPB-verslaggever.

8.2 Chapewerken

Er zal gebruik gemaakt worden van een cementchape voor de wegwerking van de vloerleidingen. De chape zal voldoende dik zijn en gewapend worden waar nodig.

8.3 Vloerafwerkingen

Een keramische tegelbevloering met bijhorende keramische plinten wordt voorzien. Met name inkomhal/gang, badkamer (en doucheruimte indien aanwezig), leefruimte met keuken, berging en wc zullen betegeld worden met een vloertegel te kiezen door de koper bij een door de verkoper aangeduide leverancier, dit met een handelswaarde van **30,00 €/m²**.

Voor alle keramische plinten bedraagt de handelswaarde **8,00 €/lm** en worden voorzien in de ruimten die voorzien worden van tegels.

De "handelswaarde" is de particuliere verkoopprijs van de tegel, zoals weergegeven in de showroom, niet geplaatst en exclusief BTW.

De plaatsing van deze vloerbetegeling is begrepen in de aankoopprijs van de woonentiteit: standaard vloertegels (30x30cm tot max 45x45cm, niet girectificeerd, geplaatst evenwijdig met de muur). De plinten hebben een afmeting van ca 7x45cm.

Een vloerafwerking wordt NIET voorzien in de slaapkamers van alle appartementen. De slaapkamers worden tot de chape afgewerkt. Hiermee laten we de kopers de volle vrijheid naar afwerking toe. De koper dient tijdig de dikte van de te plaatsen vloerafwerking aan de aannemer door te geven, dit in functie van de dikte van de te voorziene chape. De koper kan eveneens de aannemer vragen om bijkomend vloerwerken uit te voeren tegen voorafbepaalde meerprijs.

De gemeenschappelijke inkomhal en lifthal wordt op elke verdieping eveneens voorzien van een keramische tegelvloer met bijhorende keramische plinten. De vloertegel heeft een afmeting van 60x60cm en heeft een lichte kleur. De trapbordessen worden niet betegeld.

8.4 Muurbetegelingswerken: Muurtegels sanitaire lokalen

De muurtegels worden enkel voorzien op de wanden van de natte delen van de badkamer, zijnde de wanden rond bad (8m²) en de wanden rondom de douche (4m²).

Er wordt een handelswaarde van **25,00 €/m²** voorzien voor de keuze van de wandtegels, te kiezen bij een door de verkoper aangeduide leverancier.

De plaatsing van deze wandbetegeling is begrepen in de aankoopprijs van de woonentiteit: standaard wandtegels (20x20cm tot max 20x50cm, niet geresectificeerd, geplaatst evenwijdig met de muur).

8. Keuken

Het keukenmeubilair wordt vervaardigd uit hoogwaardige en resistente materialen, bij een door de verkoper aangeduide leverancier, volgens indeling en keuze van de klant. De aanduidingen op de plannen zijn louter illustratief en vrij aan te passen door de koper in samenspraak met de keukenleverancier. Er wordt een composieten werkblad voorzien dewelke krasbestendiger is ten opzichte van de gangbare laminaat. De toestellen die voorzien worden in de projectkeuken hebben eveneens een hoogwaardige kwaliteit en zijn van het merk Siemens. Er wordt een geïntegreerde koelkast, een combi-microgolfoven, een vaatwasser, een keramische kookplaat en een decoratieve wanddampkap met koolstoffilter voorzien. Er wordt geen rechtstreekse dampkapafvoer naar buiten voorzien.

Exacte inplanting van de te voorziene watertoevoer, waterafvoer en bijhorende riolerings- of afvoerbuizen, elektriciteit en al de andere noodzakelijkheden voor een correcte opbouw van de keuken, dienen door de koper tijdig aan de keukenleverancier of verkoper doorgegeven te worden, na opvraag en bespreking met de keukenleverancier.

De voorziene handelswaarde voor de aankoop en plaatsing van de keuken incl toestellen ligt tussen **8.508,96 € en 9.428,14 €**, licht variërend per specifiek appartement (zie bijlage "Keukenbudgetten") en is exclusief BTW.

De "handelswaarde" is de particuliere verkoopprijs van de keuken zoals weergegeven in de showroom, geplaatst en exclusief BTW. Dit bedrag dient besteed te worden bij de door de verkoper aangeduide keukenleverancier.

9. Sanitaire installatie

10.1 Plaatsen van de leidingen

Alle watertoevoeren en alle afvoeren worden voorzien met een inplanting zoals gesuggereerd op de plannen. De warmwaterleidingen worden geïsoleerd waar nodig. Ook aan vorst blootgestelde leidingen worden voldoende beschermd en tevens voorzien van kranen voor het afsluiten en ledigen. De appartementen zijn voorzien voor het gebruik van condenserende droogkasten. Er wordt geen rechtstreekse afvoer naar buiten toe voorzien.

10.2 Regenwaterrecuperatie

De verkoper voorziet in een ondergrondse regenwaterput met regenwaterpomp om het gemeenschappelijk herbruik van regenwater mogelijk te maken, via bijvoorbeeld een gemeenschappelijk buitenkraantje of een regenwaterkraantje in de kelder.

De koper van een privaat appartement heeft eveneens de mogelijkheid om regenwater te hergebruiken op maximaal 2 aftappunten, bijvoorbeeld op de wc en dubbeldienstkraantje in de berging. De 2 aftappunten dienen tijdig doorgegeven te worden door de koper om een correcte dimensionering van de regenwaterpomp mogelijk te maken.

Herbruik regenwater voor de wasmachine wordt echter niet toegelaten daar dit een onevenwichtig verbruik veroorzaakt en de dimensies van de pomp uit evenwicht brengt.

10.3 Sanitaire toestellen - Sanitair meubilair

De voorziene handelswaarde voor de aankoop van sanitaire toestellen bedraagt **3.896,84 €** voor alle appartementen, met uitzondering van appartement 3.01. Voor appartement 3.01 wordt er een budget voorzien van **5.520,15 €**, daar dit appartement over een bijkomende doucheruimte beschikt.

De "handelswaarde" is de particuliere verkoopprijs van de sanitaire toestellen zoals weergegeven in de showroom, geplaatst en exclusief BTW. Dit bedrag dient besteed te worden bij de door de verkoper aangeduide leverancier. De plaatsing van de sanitaire toestellen zitten in de prijs van de woonentiteit begrepen

10. Verwarmingsinstallatie

11.1 Verwarming door middel van radiatoren

De verwarmingsinstallatie zal uitgevoerd worden met een hoogrendements condenserende gaswand- of vloerketel, in elk appartement afzonderlijk geplaatst. Deze individuele ketel produceert warm water voor de voeding van de radiatoren en voor warm water voor het sanitair gebruik. De radiatoren zijn paneelradiatoren van het type Radson Integra of gelijkwaardig. De temperatuurregeling gebeurt op alle radiatoren door middel van thermostatische radiatorkoppen met uitzondering van deze die in de ruimte van de kamerthermostaat staan. De kamerthermostaat bevindt zich aan de leefruimte/keuken.

Volgende lokaaltemperatuur wordt gewaarborgd bij een buitentemperatuur van -10°C:

leefruimte en keuken	:	22°C
badkamer	:	24°C
slaapkamers, zolder, bureau	:	20°C
garage	:	12°C
hal, gangen, trap, wc, berging	:	18°C

Er worden 2 of 3 (afhankelijk welk appartement dit betreft) standaardradiatoren in de leefruimte, 1 standaardradiator per slaapkamer en 1 standaardradiator per badkamer en per hal/gang voorzien.

Er worden geen sierradiatoren voorzien in basis.

11.2 Verwarming door middel van vloerverwarming

Er worden geen voorzieningen getroffen voor het gebruik van vloerverwarming.

11. Verluuchttingsinstallatie

Het ventilatiesysteem dient van het type C+ te zijn om te beantwoorden aan de huidige EPB-regelgeving. De luchtaanvoer gebeurt op natuurlijke wijze via ventilatieroosters aan de bovenzijde van de ramen in de droge ruimtes. De afvoer van lucht gebeurt mechanisch via afvoerroosters in de natte ruimtes.

Er zal gebruik gemaakt worden van een energiezuinige ventilator. Dit ventilatiesysteem wordt bediend door middel van een 3 standenschakelaar. De ventilator draait continu op een minimaal debiet. Enkel bij detectie van een verhoogde waarde op een sensor, verhoogt de ventilator zijn debiet. Het betreft een vraaggestuurd ventilatiesysteem. Het ventilatiesysteem zal in zijn geheel worden uitgevoerd volgens de EPB-studie.

De op het plan aangegeven afmetingen van de schachten zijn indicatief.

12. Elektrische installatie

13.1 Algemeenheden

De elektrische installatie zal voldoen aan de wettelijke bepalingen van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installatie (AREI).

13.2 Leidingen, schakelaars, contactdozen

Een ingewerkte plaatsing voor leidingen wordt overal voorgeschreven, behalve in de ondergrondse garage en bergingen waar in opbouw gewerkt zal worden.

In het appartement is er een zekeringenkast met automatische zekeringen en afwerk materiaal van het merk Niko type Original voorzien; wit- of ivoorkleurig.

De schakelaars zijn van een gekeurd type welk voldoet aan de voorschriften terzake. De normale plaatsing gebeurt op ± 1.10 m boven de pas, tenzij anders vermeld.

De contactdozen zijn van een gekeurd type welk voldoet aan de voorschriften terzake. De plaatsing gebeurt normaal op ± 20 cm boven de afgewerkte pas, behalve waar anders vermeld op de plannen.

13.3 Volgende voorzieningen worden mee opgenomen in de verkoopprijs:

APPARTEMENT 0.1 - 0.2 -1.2 - 1.3 : 2 SLAAPKAMERS

INKOM

- 2 schakelaars + 1 lichtpunt plafond
- 1 enkel stopcontact

TOILET

- 1 schakelaar + 1 lichtpunt plafond

KEUKEN

- 1 schakelaar + 1 lichtpunt plafond
- 2 dubbele stopcontacten boven werktabelt
- 1 voeding kookplaat
- 1 stopcontact dampkap
- 1 stopcontact koelkast
- 1 stopcontact combi-microgolfoven
- 1 stopcontact vaatwasmachine

BERGING

- 1 schakelaar + 1 lichtpunt plafond
- 1 dubbel stopcontact
- 1 stopcontact droogkast
- 1 stopcontact wasmachine
- 1 stopcontact CV-ketel + ventilatie-unit

LEEFRUIMTE

- 2 schakelaars + 2 lichtpunten plafond
- 2 dubbele stopcontacten
- 2 enkele stopcontacten
- 1 aansluiting TV
- 1 aansluiting data
- 1 aansluiting telefoon
- 1 aansluiting videofoon
- 1 aansluiting thermostaat

SLAAPKAMER 1 (groot)

- 2 schakelaars + 1 lichtpunt plafond
- 1 enkel stopcontact
- 2 dubbele stopcontacten

SLAAPKAMER 2 (klein)

- 1 schakelaar + 1 lichtpunt plafond
- 1 enkel stopcontact
- 1 dubbel stopcontact
- 1 aansluiting TV
- 1 aansluiting data

BADKAMER

- 1 schakelaar + 1 lichtpunt plafond
- 1 enkel stopcontact
- 1 voeding schakelaar/verlichting/stopcontact in de spiegelkast
- 1 driestandenschakelaar van de ventilatie

BUITENGEVEL

- 1 schakelaar + buitenverlichting met armatuur

APPARTEMENT 1.1 : 2 SLAAPKAMERS (inkom-gang)**INKOM**

- 2 schakelaars + 1 lichtpunt plafond
- 1 enkel stopcontact
- *Extra: 1 lichtpunt plafond*
- *Extra: 1 stopcontact*

TOILET

- 1 schakelaar + 1 lichtpunt plafond

KEUKEN

- 1 schakelaar + 1 lichtpunt plafond
- 2 dubbele stopcontacten boven werktabelt
- 1 voeding kookplaat
- 1 stopcontact dampkap
- 1 stopcontact koelkast
- 1 stopcontact combi-microgolfoven
- 1 stopcontact vaatwasmachine

BERGING

- 1 schakelaar + 1 lichtpunt plafond
- 1 dubbel stopcontact
- 1 stopcontact droogkast
- 1 stopcontact wasmachine
- 1 stopcontact CV-ketel + ventilatie-unit

LEEFRUIMTE

- 2 schakelaars + 2 lichtpunten plafond
- 2 dubbele stopcontacten
- 2 enkele stopcontacten
- 1 aansluiting TV
- 1 aansluiting data
- 1 aansluiting telefoon
- 1 aansluiting videofoon
- 1 aansluiting thermostaat

SLAAPKAMER 1 (groot)

- 2 schakelaars + 1 lichtpunt plafond
- 1 enkel stopcontact
- 2 dubbele stopcontacten
-

SLAAPKAMER 2 (klein)

- 1 schakelaar + 1 lichtpunt plafond
- 1 enkel stopcontact
- 1 dubbel stopcontact
- 1 aansluiting TV
- 1 aansluiting data

BADKAMER

- 1 schakelaar + 1 lichtpunt plafond
- 1 enkel stopcontact

- 1 voeding schakelaar/verlichting/stopcontact in de spiegelkast
- 1 driestandenschakelaar van de ventilatie

BUITENGEVEL

- 1 schakelaar + 1 buitenverlichting met armatuur (terras aan keuken)

APPARTEMENT 2.1 : 3 SLAAPKAMERS (2 bergingen, inkom, slaapkamer 3)**INKOM**

- 2 schakelaars + 1 lichtpunt plafond
- 1 enkel stopcontact
- *Extra: 2 schakelaars*
- *Extra: 1 lichtpunt*
- *Extra: 1 stopcontact*

TOILET

- 1 schakelaar + 1 lichtpunt plafond

KEUKEN

- 1 schakelaar + 1 lichtpunt plafond
- 2 dubbele stopcontacten boven werktabelt
- 1 voeding kookplaat
- 1 stopcontact dampkap
- 1 stopcontact koelkast
- 1 stopcontact combi-microgolfoven
- 1 stopcontact vaatwasmachine

BERGING 1 (aan badkamer)

- 1 schakelaar + 1 lichtpunt plafond
- 1 dubbel stopcontact
- 1 stopcontact droogkast
- 1 stopcontact wasmachine
- 1 stopcontact CV-ketel + ventilatie-unit

BERGING 2 (aan keuken)

- *Extra: 1 schakelaar + 1 lichtpunt plafond*
- *Extra: 2 enkele stopcontacten*

LEEFRUIMTE

- 2 schakelaars + 2 lichtpunten plafond
- 2 dubbele stopcontacten
- 2 enkele stopcontacten
- 1 aansluiting TV
- 1 aansluiting data
- 1 aansluiting telefoon
- 1 aansluiting videofoon
- 1 aansluiting thermostaat

SLAAPKAMER 1 (groot)

- 2 schakelaars + 1 lichtpunt plafond
- 1 enkel stopcontact
- 2 dubbele stopcontacten

SLAAPKAMER 2 (klein)

- 1 schakelaar + 1 lichtpunt plafond
- 1 enkel stopcontact
- 1 dubbel stopcontact
- 1 aansluiting TV
- 1 aansluiting data

SLAAPKAMER 3 (klein)

- *Extra: 1 schakelaar + 1 lichtpunt plafond*
- *Extra: 1 enkel stopcontact*
- *Extra: 1 dubbel stopcontact*

BADKAMER

- 1 schakelaar + 1 lichtpunt plafond
- 1 enkel stopcontact
- 1 voeding schakelaar/verlichting/stopcontact in de spiegelkast
- 1 driestandenschakelaar van de ventilatie

BUITENGEVEL

- 1 schakelaar + 1 buitenverlichting met armatuur (terras aan keuken)

APPARTEMENT 2.2 : 2 SLAAPKAMERS (2 terrassen)**INKOM**

- 2 schakelaars + 1 lichtpunt plafond
- 1 enkel stopcontact

TOILET

- 1 schakelaar + 1 lichtpunt plafond

KEUKEN

- 1 schakelaar + 1 lichtpunt plafond
- 2 dubbele stopcontacten boven werktabelt
- 1 voeding kookplaat
- 1 stopcontact dampkap
- 1 stopcontact koelkast
- 1 stopcontact combi-microgolfoven
- 1 stopcontact vaatwasmachine

BERGING

- 1 schakelaar + 1 lichtpunt plafond
- 1 dubbel stopcontact
- 1 stopcontact droogkast
- 1 stopcontact wasmachine
- 1 stopcontact CV-ketel + ventilatie-unit

LEEFRUIMTE

- 2 schakelaars + 2 lichtpunten plafond
- 2 dubbele stopcontacten
- 2 enkele stopcontacten

- 1 aansluiting TV
- 1 aansluiting data
- 1 aansluiting telefoon
- 1 aansluiting videofoon
- 1 aansluiting thermostaat

SLAAPKAMER 1 (groot)

- 2 schakelaars + 1 lichtpunt plafond
- 1 enkel stopcontact
- 2 dubbele stopcontacten

SLAAPKAMER 2 (klein)

- 1 schakelaar + 1 lichtpunt plafond
- 1 enkel stopcontact
- 1 dubbel stopcontact
- 1 aansluiting TV
- 1 aansluiting data

BADKAMER

- 1 schakelaar + 1 lichtpunt plafond
- 1 enkel stopcontact
- 1 voeding schakelaar/verlichting/stopcontact in de spiegelkast
- 1 driestandenschakelaar van de ventilatie

BUITENGEVEL

- 1 schakelaar + 1 buitenverlichting met armatuur (terras aan keuken)
- *Extra: 1 schakelaar + 1 buitenverlichting met armatuur (terras aan leefruimte)*

APPARTEMENT 3.1 : 3 SLAAPKAMERS (2 terrassen, doucheruimte, slaapkamer 3)**INKOM**

- 2 schakelaars + 1 lichtpunt plafond
- 1 enkel stopcontact

TOILET

- 1 schakelaar + 1 lichtpunt plafond

KEUKEN

- 1 schakelaar + 1 lichtpunt plafond
- 2 dubbele stopcontacten boven werktablet
- 1 voeding kookplaat
- 1 stopcontact dampkap
- 1 stopcontact koelkast
- 1 stopcontact combi-microgolfoven
- 1 stopcontact vaatwasmachine

BERGING 1

- 1 schakelaar + 1 lichtpunt plafond
- 1 dubbel stopcontact
- 1 stopcontact droogkast
- 1 stopcontact wasmachine
- 1 stopcontact CV-ketel + ventilatie-unit

LEEFRUIMTE

- 2 schakelaars + 2 lichtpunten plafond
- 2 dubbele stopcontacten
- 2 enkele stopcontacten
- 1 aansluiting TV
- 1 aansluiting data
- 1 aansluiting telefoon
- 1 aansluiting videofoon
- 1 aansluiting thermostaat

SLAAPKAMER 1 (groot)

- 2 schakelaars + 1 lichtpunt plafond
- 1 enkel stopcontact
- 2 dubbele stopcontacten

SLAAPKAMER 2 (klein)

- 1 schakelaar + 1 lichtpunt plafond
- 1 enkel stopcontact
- 1 dubbel stopcontact
- 1 aansluiting TV
- 1 aansluiting data

SLAAPKAMER 3 (klein)

- *Extra: 1 schakelaar + 1 lichtpunt plafond*
- *Extra: 1 enkel stopcontact*
- *Extra: 1 dubbel stopcontact*

BADKAMER

- 1 schakelaar + 1 lichtpunt plafond
- 1 enkel stopcontact
- 1 voeding schakelaar/verlichting/stopcontact in de spiegelkast
- 1 driestandenschakelaar van de ventilatie

DOUCHERUIMTE

- *Extra: 1 schakelaar + 1 lichtpunt plafond*
- *Extra: 1 enkel stopcontact*

BUITENGEVEL

- 1 schakelaar + 1 buitenverlichting met armatuur (terras aan leefruimte)
- *Extra: 1 schakelaar + 1 buitenverlichting met armatuur (terras aan keuken)*
- *Extra: 2 schakelaars + 1 buitenverlichting met armatuur (terras aan slaapkamers)*

13.4 Verlichtingstoestellen

Er worden binnenverlichtingsarmaturen in de gemene delen zoals parking, trap, lifthal voorzien. Deze zullen geschakeld worden op basis van bewegingssensoren.

Er worden buitenverlichtingsarmaturen voorzien voor de terrassen van de private appartementen, om een harmonie in de buitengevel te verkrijgen. Deze terrasverlichting is te bedienen vanuit het individuele appartement.

Er worden geen enkele binnenverlichtingsarmaturen noch lampen voorzien in de private kavels door de verkoper. Deze dienen door de koper zelf voorzien, geplaatst en bekostigd te worden.

13.5 Rookdetectors

Er wordt een rookdetector geplaatst in de lifthal op elke verdieping, alsook een autonome rookdetector in elk appartement.

13.6 Speciale technieken

13.6.1 Zonnepanelen

Er worden fotovoltaïsche panelen (=zonnepanelen) voorzien op het platte dak van het hoofdvolume. Deze zonnepanelen leveren stroom dewelke voorzien wordt voor het verbruik van de gemeenschappelijke delen, met name de verlichting in de ondergrondse parkeergarage, fietsenstalling en tellerlokalen, het verbruik van de lift, verlichting in de inkomhal, lifthallen en gemeenschappelijke buitenverlichting.

Individuele appartementen worden niet aangesloten op de PV-installatie en maken hierbijgevolg geen gebruik van.

13.6.2 Telefoon en Internet

De werkelijke aansluiting aan het Tv-, telefoon- of internet is niet inbegrepen en dient aangevraagd te worden door de koper. Deze dienen geplaatst te worden door de individueel gekozen leverancier van de tv/telefonie/internet.

13.6.3 Radio- en TV distributie

De installateur voorziet de nodige muurdoorvoeringen, inbouwdozen en leidingen volgens de voorschriften van de maatschappij. Binnen in de woonentiteit dienen de modem, digicorder, digibox of dergelijke geplaatst te worden door de nutsmaatschappij, in opdracht en onder toezicht van de koper.

De Verkoper voorziet de aansluitpunten in de berging in het appartement.

13.7 Coördinatievergoeding verkoper

Wanneer de koper over zou gaan tot wijzigingen, zal ook de aannemer hiervoor vergoed worden door de koper voor de opvolging en coördinatie van de gewenste wijzigingen. Hiervoor zal 15% coördinatiefee op de gevraagde wijzigingen en op de meerprijs aangerekend worden.

13. Buitenaanleg

De terrassen aan de appartementen worden eveneens aangelegd door de verkoper en zijn dus tevens ingecalculerd in de verkoopprijs.

De verkoper zal de tuinzone nivelleren alsook de afscheiding plaatsen. Voor de afscheidingen van de tuinen zal er een draadafsluiting of een hagenrij geplaatst worden.

Er wordt een brievenbus en huisnummer door de verkoper voorzien.

14. Handtekeningen

PROJECT "Elisabeth"

Heilige-Geeststraat 188 te 3000 Leuven

Dit lastenboek werd opgemaakt op 06/01/2015 en het bevat 18 genummerde pagina's.

De alhier beschreven afwerking heeft voorrang op eendert welke aanduiding op de plannen, gevels of zichten, welke slechts indicatief zijn.

Dit document wordt in twee exemplaren opgemaakt en ondertekend door de koper en de verkoper. Elke partij verklaart een ondertekend exemplaar ontvangen te hebben.

2

De koper verklaart hierbij dat hij grondig kennis heeft genomen van hetgeen in dit bestek vermeld is en verklaart zich hiermede akkoord.

De koper en de verkoper verklaren tevens dat er geen andere afspraken werden gemaakt dan deze welke alhier vermeld worden.

datum :

*Voor akkoord,
De verkoper*

*Voor akkoord,
De koper*