

COMMERCIEEL LASTENBOEK

PROJECT

“Villabouw Groenstraat”

Groenstraat 279-281-283-285, 3001 Heverlee

LOT 5, LOT 6, LOT 7, LOT 8



KOPER:

Adres:

Telefoon/Gsm:

E-mail:

Lot nr:

GRONDEIGENAAR:



PROJECTS

CORAL BVBA

Mechelsesteenweg 34/101 – 2018 Antwerpen

VERKOOPSKANTOOR:



REAL ESTATE INVESTMENT

VIVINVEST NV

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

AANNEMER: nog te bepalen

ARCHITECT:



COMODO ARCHITECTEN

COMODO architecten BVBA

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

www.comodoarchitecten.be

INHOUD

1. Voorwoord	4
2. Voorafgaande opmerkingen	5
3. Ruwbouwwerken.....	7
4. Dakwerken	9
5. Buitenschrijnwerk.....	9
6. Binnenschrijnwerk	9
7. Pleisterwerken/Gipskartonwerken/Schilderwerken.....	10
8. Chape, vloerisolatie, vloerafwerkingwerken en muurbetegelingswerken	10
9. Keuken	11
10. Sanitaire installatie	12
11. Verwarmingsinstallatie	12
12. Ventilatieinstallatie	13
13. Elektrische installatie.....	13
14. Buitenaanleg	16
15. Handtekeningen	17

1. Voorwoord

De 4 driegevelwoningen behorende tot het project “Groenstraat” zijn gelegen in een aangename woonstraat te Heverlee. De woningen zijn ingeplant aan het einde van de Groenstraat, aan de aansluiting met de Naamsesteenweg, dit ter hoogte van de Jachtlaan. De tuinen van de woningen zijn oostelijk gericht en geven uit op landbouwgebied.

De driegevelwoningen worden opgestrooken in een “villa-stijl”. De architectuur van de woningen heeft een fris, modern design waarbij ingespeeld wordt op de groene omgeving.

Heverlee is een dynamische deelgemeente van de stad Leuven, het heeft een eigen dynamisch handelscentrum, horeca aangelegenheden, parken en scholen. Een deelgemeente waar het aangenaam vertoeven is voor jong en oud.

De goede aansluiting van Heverlee met expreswegen van en naar Brussel en Luik staan garant voor een optimale bereikbaarheid. Tevens zijn de woningen ideaal gelegen voor pendelaars gezien de nabijheid van openbaar vervoer, het stadscentrum van Leuven is per fiets, bus en trein vlot bereikbaar.

De opgerichte woningen van elk 8.50m voorgevelbreedte worden ingeplant aan de Groenstraat met huisnummers 265 tot 271. De villa's tellen elk 4 bouwlagen.

De indeling van elke woning ziet er als volgt uit:

- niveau -1: Woonkamer met open keuken op tuinniveau, een gescheiden berging en een aparte tuinberging aansluitend aan de woning.
- niveau +0: Inkomhal, garage met gescheiden berging, een apart toilet en een bureau met open vide.
- niveau +1: 4 slaapkamers waarvan 1 met eigen badkamer en eigen dressing, aparte doucheruimte en apart toilet.

Deze woningen vormen een topproject op het vlak van bereikbaarheid, ruimtelijkheid en wooncomfort. Deze 4 moderne woningen staan synoniem voor ruimte, licht en comfort.

Deze woningen op lot 5,6,7,8 hebben een oppervlakte van 232 m².

De indeling van niveau -1 ziet er als volgt uit:

Een open en ingerichte keuken, keukenberging of wasplaats met ruimte voor CV-ketel, wasmachine en condenserende droogkast, een ruime, lichte woonkamer met toegang naar het terras en oostelijk-gerichte tuin. Deze woningen hebben ook nog een aparte tuinberging, gelegen naast de woning.

De indeling van niveau 0 ziet er als volgt uit:

Inkomhal, berging, toiletruimte en een ruime garage voor 1 wagen en het stallen van fietsen. Aan de achterzijde van de garage is er ook nog een technische berging. Ter hoogte van de inkomzone hebben deze woningen ook een open bureau met zicht op de tuin en aansluitend een vide dewelke contact legt met de leefruimte.

De indeling van niveau 1 ziet er als volgt uit:

Nachthal met toegang naar de 4 slaapkamers, douchekamer en apart toilet. De dressing en badkamer is toegankelijk via de master bedroom.

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 in het voorjaar van 2016.

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

2. Voorafgaande opmerkingen

2.1 Plannen en algemeen

De kwaliteit en het concept van de woningen 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, niet geschilderd) 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 de woning 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 en bijhorende dressing.

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, faling 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.

3. 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 gebooreigendommen 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 - Kruipkelder

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 de 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: Kruipkelder:

Deze woningen hebben geen kruipkelder.

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. De koper dient alsnog in eigen abonnementen en/of specifieke aansluitingen te voorzien.

3.3.2: Toezichtspotten:

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

3.3.3: Regenwaterput - septische put:

De woning 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 niet voorzien in een septische put, daar dit gelegen is in centraal gebied (conform de gemeentelijke bepalingen).

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 snelbouwsteen. Waar nodig worden uiteraard ook betonblokken, gipsblokken, silicaatsteen of beton toegelaten. De woningscheidende wanden worden uitgevoerd in een ontdubbelde muur van snelbouwsteen of gelijkaardig met ertussen een akoestische isolatie.

3.5.2: Gevelafwerking woning:

De voor-, achter- en zijgevels worden uitgevoerd met een donkerkleurige gevelsteen en deels met een lichtkleurige crepisafwerking. Plaatselijk accent aan de voorgevel thv garages zal gelegd worden met een houten gevelbekleding of gelijkaardig. 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 snelbouwsteen of gelijkaardig en ertussen een akoestische isolatie.

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. De thermische isolatie zal een gemiddelde dikte hebben van ca. 12 tot 15 cm. Ter hoogte van de gevelcrepisafwerking kan deze dikte plaatselijk nog iets verhoogd worden.

4. Dakwerken

4.1 Platte daken

Platte daken worden voorzien van hellingsbeton, om de nodige afwatering te verzekeren, een damp scherm, 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.

4.2 Hellende daken

Er worden geen hellende daken voorzien.

4.3 Groendaken

Er wordt een groendak voorzien op het dak van de tuinberging, conform de bouwvoorschriften.

5. Buitenschrijnwerk

5.1 Buitenschrijnwerk

Het geheel van deze werken is uit te voeren in thermisch onderbroken aluminium drie-kamer profielen in een donkere kleur, aansluitend bij het gevelmetselwerk. 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 verluchtingsroosters.

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 en geplaatst worden in speciale rubberprofielen of afgekit worden door middel van een siliconenvoeg.

Waar nodig blijkt en volgend uit de EPB-studie, wordt glas met een verhoogde zonnweringsfactor gebruikt.

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. De koper kan een individuele keuze maken uit het voorgelegde gamma, bij de door de koper aangeduide leverancier.

6. Binnenschrijnwerk

6.1 Binnendeuren

Standaard MDF schilderklare deuren, met dekljsten 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.

7. Pleisterwerken/Gipskartonwerken/Schilderwerken

7.1 Binnenpleisterwerken

De gemetste binnenmuren en plafonds worden vlak gepleisterd en schilderklaar opgeleverd.

De wanden in de garage en de aansluitende technische berging worden niet bepleisterd, wel achter de hand gevoegd.

Onder “vlak” en “schilderklaar” 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 hechtingslaag en het schilderen of behangen ervan. Ook het afkitwerk dient door de schilder voorzien te worden.

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 of plaatselijke zones waar dit nodig blijkt. Dit ten behoeve van het verbergen van leidingen en/of kanalen.

7.3 Schilderwerken

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

8. Chape, vloerisolatie, vloerafwerkingwerken en muurbetegelingswerken

8.1 Vloerisolatie

De vloer van de gelijkvloerse verdieping op de begane grond 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

De inkomhal, wc(glvs), bureau, keuken, gang en leefruimte, alsook badkamer 1, badkamer 2, wc (niv+1) en de nachthal zullen betegeld worden met een keramische vloertegel van 45x45 cm; te kiezen door de koper bij een door de verkoper aangeduide leverancier, dit met een handelswaarde van **30,00 €/m²**.

Trappen en trapbordessen worden ook betegeld voorzien in dezelfde keramische vloertegels 45x45 cm met een handelswaarde van **30,00€/m²**; te kiezen uit het voorgelegde gamma.

De garage met technische berging, berging/wasplaats (niv -1) en de tuinberging worden voorzien in een keramische vloertegel van 30x30 cm met een handelswaarde van **25,00 €/m²**.

Voor alle keramische plinten bedraagt de handelswaarde **8,00 €/lm** en worden voorzien in de ruimten die voorzien worden van tegels. Deze hebben een afmeting van 7x45cm of respectievelijk 7x30 cm.

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 geresectificeerd, geplaatst evenwijdig met de muur).

Een vloerafwerking wordt NIET voorzien in de slaapkamers en dressing van de woning. Deze 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.

8.4 Muurbetegelingswerken: Muurtegels sanitaire lokalen

Keramische wandtegels 20x50cm worden voorzien op de wanden van de natte delen van de 2 badkamers, zijnde de wanden rond bad (9m²) en de wanden rondom de douche (7m²). Dit tot een hoogte van 2 meter.

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).

9. 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 werkblad in kunststof voorzien, in een nog vrij te kiezen projectkleur. 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

universele oven, een vaatwasser, een vitro-keramische kookplaat en een telescopische dampkap 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 alle 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 op **6198,37 €** exclusief BTW. (7.500 € incl 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.

10. 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 tegen vorst beschermd of voorzien van kranen voor het afsluiten en/of ledigen.

Aangezien de aansluitpunten lager gelegen zijn als de aanwezige straatriolering, wordt er per individuele woning voorzien in een pompput met basispomp voor het sanitair vuil water.

10.2 Regenwaterrecuperatie

De verkoper voorziet in een ondergrondse regenwaterput met regenwaterpomp om het herbruik van regenwater mogelijk te maken.

De koper heeft 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. Bijkomende aftappunten en/of herbruik regenwater voor de wasmachine wordt enkel toegelaten mits meerprijs vergoed door de koper. Deze meerprijs dekt de herdimensionering van de leidingen en een upgrade van de regenwaterpomp, volgens de individuele wensen van de koper.

10.3 Sanitaire toestellen - Sanitair meubilair

De voorziene handelswaarde voor de aankoop van sanitaire toestellen bedraagt **6449,95 €** excl BTW voor de woningen op lot 5,6,7,8.

Er wordt voorzien in modern, hedendaagse sanitaire toestellen met zowel functionele als esthetische kwaliteiten.

De "handelswaarde" is de particuliere verkoopprijs van de sanitaire toestellen zoals weergegeven in de showroom, niet 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.

11. Verwarmingsinstallatie

De verwarmingsinstallatie zal uitgevoerd worden met een hoogrendements condenserende gaswand- of vloerketel. Deze individuele ketel produceert warm water voor de voeding van de vloerverwarming, radiatoren en warm water voor het sanitair gebruik.

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

11.1 Verwarming door middel van vloerverwarming

Op het volledige leefniveau (op tuinniveau) wordt er vloerverwarming geplaatst in de keuken, leefruimte en wasplaats, voorzien van de nodige collectoren, kringafsluiters en regelkranen.

11.2 Verwarming door middel van radiatoren

Op de overige verdiepingen worden paneelradiatoren van het type Radson Integra of gelijkwaardig voorzien. 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.

Er wordt 1 standaardradiator per ruimte voorzien.

Dit betekent 1 standaardradiator in elke slaapkamer, 1 in elke badkamer, inkomhal, bureau en garage. Er worden geen sierradiatoren voorzien in basis.

12. Verluftingsinstallatie

Het ventilatiesysteem zal van het type C+ zijn om te beantwoorden aan de opgelegde EPB-regelgeving. De luchtaanvoer gebeurt op natuurlijke wijze via roosters boven de ramen in de droge ruimtes. De afvoer van de lucht gebeurt mechanisch via een energiezuinige motorunit, dewelke vraggestuurd werkt om de energiezuinigheid en de rendabiliteit te verhogen. Het toerental van de motorunit zal verhogen naargelang er meer afzuiging noodzakelijk is. De nodige verluftingskanalen en afvoerroosters worden voorzien van de motorunit naar de natte ruimtes. De ventilatieroosters zijn van het zelfregulerende type.

Dit ventilatiesysteem kan ook bediend worden door middel van een driestandenschakelaar geplaatst in de nachthal of badkamer.

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

Het ventilatiesysteem zal in zijn geheel worden uitgevoerd conform de EPB-studie.

Voor de dampkap en droogkast is géén aparte luchtafvoer voorzien. Indien er een droogkast wordt geplaatst door de koper dient deze van het condenserende type te zijn.

13. 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 garage en technische berging, waar in opbouw gewerkt zal worden. Hier zijn de leidingen zichtbaar.

In de woning is er een zekeringenkast met automatische zekeringen en afwerkmateriaal 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:

INKOM

- 2 schakelaars + 1 lichtpunt plafond
- 1 enkel stopcontact
- 1 zoemer deurbel
- 1 deurbel

TOILET: 1 schakelaar + 1 lichtpunt plafond

BUREAU

- 1 schakelaar + 1 lichtpunt plafond
- 2 dubbele stopcontacten
- 1 aansluiting data

TECHNISCHE BERGING

- 1 schakelaar + 1 lichtpunt plafond
- 1 dubbel stopcontact
- 1 enkel stopcontact

GARAGE

- 1 schakelaar + 1 lichtpunt plafond
- 1 dubbel stopcontact
- 1 enkel stopcontact
- 1 stopcontact ventilatie-unit

KEUKEN

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

BERGING/WASPLAATS

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

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

ACHTERGEVEL: 1 schakelaar + 1 buitenverlichtingspunt

ZIJGEVEL: 1 schakelaar + 1 buitenverlichtingspunt

TUINBERGING

- 1 schakelaar + 1 lichtpunt
- 2 enkele stopcontacten

SLAAPKAMER 1 (groot)

- 2 schakelaars + 1 lichtpunt plafond
- 1 enkel stopcontact
- 2 dubbele stopcontacten
- 1 aansluiting TV
- 1 aansluiting data

DRESSING: 1 schakelaar + 1 lichtpunt plafond

SLAAPKAMER 2 (klein)

- 1 schakelaar + 1 lichtpunt plafond
- 1 enkel stopcontact
- 1 dubbel stopcontact
- 1 aansluiting TV (vrij te kiezen in 1 kleine slaapkamer)
- 1 aansluiting data (vrij te kiezen in 1 kleine slaapkamer)

SLAAPKAMER 3 (klein)

- 1 schakelaar + 1 lichtpunt plafond
- 1 enkel stopcontact
- 1 dubbel stopcontact

SLAAPKAMER 4 (klein)

- 1 schakelaar + 1 lichtpunt plafond
- 1 enkel stopcontact
- 1 dubbel stopcontact

BADKAMER (bij grote slaapkamer)

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

DOUCHERUIMTE

- 1 schakelaar + 1 lichtpunt plafond
- 1 enkel stopcontact

TOILET verdieping: 1 schakelaar + 1 lichtpunt plafond

TRAPHAL:

- 2 schakelaars
- 1 lichtpunt plafond

13.4 Verlichtingstoestellen

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

13.5 Rookdetectors

Er worden 2 rookdetectoren geplaatst in de woning, dit thv de gang op niv -1 en niv +1.

13.6 Speciale technieken**13.6.1 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.

13.6.2 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 (glvrs) of garage van de woning.

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.

14. Buitenaanleg

Het terras van de woning wordt aangelegd door de verkoper en is dus tevens ingecalculerd in de verkoopprijs. Deze zal bestaan uit een grijze keramische terrastegel met afmeting 60x60 cm. De verkoper zal de tuinzone tot aan de beek nivelleren en inzaaien, alsook de draadafscheiding, tot 5 meter van de beek, plaatsen. De scheiding tussen 2 terrassen van 2 woningen wordt voorzien in een houten afscherming. Aan de voorzijde van de woning worden betonklinkers, betonstraatstenen of grasdallen gebruikt.

Er wordt geen brievenbus, geen huisnummer en geen tuinverlichting noch tuinbekabeling door de verkoper voorzien.

15. Handtekeningen

PROJECT “Groenstraat”

Groenstraat 279 – 281 – 283 – 285 te 3001 Heverlee

Dit lastenboek werd opgemaakt op 26/10/2015 en het bevat 16 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.

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*