VERKOOPLASTENBOEK

Dirk Boutslaan 34, 3000 Leuven

Bouwheer:

BAGIO BV

Nieuwelaan 4

3040 Huldeberg

Architectuur:

AEB Tim Verhaegen

Diestsesteenweg 355

3010 Leuven

Ingenieur Stabiliteit:

Architectenbureau Ranst

Molenstraat 53

2590 Ranst

Veiligheidscoördinator /EPB-verslaggever:

2B Safe bvba

Tiensesteenweg 129A/1

3380 Glabbeek

INHOUD

0.1 Beschrijving van het gebouw: 4

0.2 Veiligheid – Privacy: 4

0.3 Nutsvoorzieningen: 4

0.4 Onderhoud en opkuis: 4

0.5 Isolatiewaarden, EPC, keuringen: 4

0.6 Waarborgen en betaling: 4

Ruwbouwwerken 5

A.1 Grondwerken 5

A.1.1 Rioleringen 5

A.2 Bovengrondse constructie 5

A.2.1 Buitengevels 5

A.2.2 Binnenmuren 5

A.2.3 Schouwen/leidingschachten 5

A.3 Dakwerken 5

A.3.1 Opbouw 5

A.3.2 Dakranden 5

A.3.3 Tapbuis 5

A.3.4 Regenwaterafvoer 6

A.4 Buitenschrijnwerk 6

B Afwerking 7

B.1 Pleister-, gipskarton- en schilderwerken 9

B.2 Bevloering 9

B.2.1 Gemeenschappelijke delen: 9

B.2.2 Privatieve delen: 9

B.3 Wanden 9

B.4 Binnendeuren, tabletten en afkastingen 9

B.4.1 Binnendeuren 10

B.4.2 Raamtabletten 10

B.4.3 Afkastingen leidingen 10

B.5 Keukens 10

B.6 Sanitaire installatie 10

B.6.1 Private ruimtes 10
B.6.2 Toestellen 10
B.7 Verwarmingsinstallatie 12
B.8 Ventilatie 12
B.9 Elektrische installatie 12
B.10 Brandvoorziening 13
B.11 Terrassen/tuin 13
B.12 Meubels 13
B.13 Gemeenschappelijke delen 13
B.13.1 Inkomzone 13
B.13.2 Sleutelplan 13
C Algemene verkoopsvoorwaarden 14
ART.1 Principe 14
ART.2 Plannen en tekeningen 14
ART.3 Materialen 15
ART.4 Meer- en minwerken 15
ART.5 Werken door derden 16
ART.6 Zetting van het gebouw 16

0.1 Beschrijving van het gebouw:

Het gebouw is gelegen in de Dirk Boutslaan 34 te 3000 Leuven.

Het pand telt in totaal 7 studentenkamers. De voorzieningen qua sanitair zijn zoals aangeduid op de verkoopsplannen. Er zal ook een gemeenschappelijke keuken voorzien worden.

0.2 Veiligheid – Privacy:

Alle woongelegenheden zijn op elke verdieping toegankelijk vanuit een gemeenschappelijke hal.

Elke woongelegenheid heeft een inkomdeur met brandweerstand.

Vanuit elke woongelegenheid kan de gemeenschappelijke voordeur met elektrisch slot geopend worden door middel van een videofoon.

Alle units zijn gekoppeld aan een brandcentrale voor de residentie.

0.3 Nutsvoorzieningen:

De voorlopige nutsaansluitingen om de werken uit te voeren en de installatie correct te keuren worden voorzien. Definitieve aansluitingen, openen van de tellers voor water, elektriciteit, gas, telefonie, internet en tv-distributie vallen ten laste van de bouwheer evenals de waarborgen en gemaakte individuele aansluitingskosten.

0.4 Onderhoud en opkuis:

Alle kosten voor opruimen en verwijderen van afval en onderhoud vóór de voorlopige oplevering vallen ten laste van de bouwheer.

0.5 Isolatiewaarden, EPC, keuringen:

Er wordt een gemeenschappelijk EPC-rapport afgeleverd, alsook een EPB rapport volgens de bouwvergunning. Alle technische installaties zullen gekeurd worden en desbetreffende attesten worden bij de akte afgeleverd.

0.6 Waarborgen en betaling:

Voor eigen rekening en risico, met eigen financiële middelen, realiseren wij het project op de terreinen die ons toebehoren.

Aan onze klanten wordt bij overeenkomst van koop een aankoop verkoopbelofte voorgelegd, gevolgd door een notariële akte met overdracht van de sleutels.

Vaste prijzen, kwaliteit en respect voor termijnen zijn onze absolute topprioriteiten, zodat de koper geen risico loopt en in alle rust het aangekochte goed in gebruik kan nemen.

Ruwbouwwerken

A.1 Grondwerken

A.1.1 Rioleringen

Volgens de vigerende voorschriften worden de afvoeren aangesloten op de gemeenteriolering, dit via pvc-buizen.

A.2 Bovengrondse constructie

A.2.1 Buitengevels

A.2.1.1 Gevelsteen

De achtergevels worden geïsoleerd en afgewerkt met crepi in een lichte tint.

A.2.2 Binnenmuren

Nieuwe binnenmuren zullen worden opgebouwd uit gipskarton met OSB.

A.2.3 Schouwen/leidingschachten

De nodige leidingschachten worden voorzien voor het plaatsen van de technische leidingen en afvoeren, alsook de schouwen voor CV en ventilatie. De schachten worden afgewerkt met voorzetwanden in gipskarton, brandwerend en geïsoleerd.

A.3 Dakwerken

A.3.1 Opbouw

- Draagstructuur wordt uitgevoerd in RNG.
- Een dampscherm zal geplaatst worden aan de warme zijde van de isolatie.
- Voldoende isolatie zal voorzien worden conform de isolatienorm van EPB.
- Een onderdakfolie (waterdicht) zal worden geplaatst die aansluit tot in de dakgoot.
- Platte daken worden afgewerkt met roofing

A.3.2 Dakranden

De dakrandprofielen, of desgevallend muurkappen, worden uitgevoerd in aluminium.

A.3.3 Tapbuis

De hemelwaterafvoer van alle platte daken gebeurt via tapbuizen, combineerbaar met enerzijds het dakdichtingssysteem en anderzijds het afvoerleidingenstelsel.

A.3.4 Regenwaterafvoer

Alle regenafvoerbuizen voorzien van de nodige bevestigingsbeugels, worden uitgevoerd in zink.

A.4 Buitenschrijnwerk

A.4.1.1 Buitenschrijnwerk

Het buitenschrijnwerk aan de achterzijde zal worden uitgevoerd in thermisch onderbroken aluminium profielen in een lichte kleur. Dit allemaal volgens keuze van de bouwheer overeenkomstig desbetreffende voorschriften ter zake wat betreft stabiliteit en kwaliteit. De voorzijde wordt uitgevoerd met houten buitenschrijnwerk in een lichte tint.

A.4.1.2 Beglazing

Dubbele beglazing van het heldere type. Overeenkomstig de voorschriften ter zake wat betreft berekening, verwerking, materialen, glasdikte, windbelasting, e.a..

A.4.1.3 Voegafdichtingen

Voegen rond buitenschrijnwerk worden gedicht met een soepele voeg – kleur volgens keuze van de bouwheer.

B Afwerking

Ter Illustratie worden volgende realisaties voorgesteld: de afwerking en materialen dienen minstens gelijkaardig te zijn.

B.1 Pleister-, gipskarton- en schilderwerken

De muren en de plafonds zullen volledig vlak en zuiver afgewerkt worden volgens de regels der kunst. Zichtbare verticale en uitspringende hoeken worden beschermd met gegalvaniseerde hoekprofielen tot plafondhoogte.

Niet dragende binnenmuren worden uitgevoerd in gipskarton met isolatie conform de regels van de kunst. De noodzakelijke verstevigingen voor het bevestigen van toilet, radiatoren en kraanwerk worden voorzien.

Aansluitingsvoegen worden plastisch opgekit (overschilderbaar).

Zettingbarstjes op aansluitingen tussen verschillende materialen, die mogelijk ontstaan in het eerste jaar na ingebruikname, zijn onvermijdelijk.

Alle zichtbare vlakken van de binnenmuren worden geschilderd.

B.2 Bevloering

B.2.1 Gemeenschappelijke delen:

- De vloer van de gemeenschappelijke delen en keuken wordt keramisch betegeld.
- De trap zal afgeschuurd en gelakt worden in een groene tint.

B.2.2 Privatieve delen:

- Keramische tegel is voorzien volgens de keuze van de bouwheer in de badkamers.
- Samengestelde parket is voorzien volgens de keuze van de bouwheer in de leef- en slaapruimtes.
- De plinten zullen uitgevoerd worden in MDF.

B.3 Wanden

- Alle binnenwanden (metselwerk en beton) worden afgewerkt met een bepleistering of gipskarton.
- Plafonds worden afgewerkt met gipskarton.
- De binnenwanden worden geschilderd afgeleverd.
- Keramische wandtegels worden voorzien in de badkamers over de volledige hoogte.

B.4 Binnendeuren, tabletten en afkastingen

Alle binnenschrijnwerk zoals deuren e.a. worden uitgevoerd in afgewerkte, schilderklare materialen.

B.4.1 Binnendeuren

- De binnendeuren hebben omlijstingen in watervaste mdf.
- Geschilderd afgeleverd.
- Het nodige hang- en sluitwerk, model in aluminium, is inbegrepen.
- Deurklinken in mat zwart

B.4.2 Raamtabletten

Venstertabletten worden mee uitgepleisterd.

B.4.3 Afkastingen leidingen

Leidingkokers worden brandwerend afgekast conform het brandweerverslag en de geldende regelgeving.

B.5 Keukens

De keuken wordt door de bouwheer naar keuze samengesteld. De aanduidingen op de plannen zijn illustratief.

Volgende toestellen zijn voorzien en worden geplaatst in een keuken:

- Kookplaat
- Dampkap
- Spoeltafel
- Mengkraan
- Vaatwas, inbouw
- Combi-microgolf, inbouw

B.6 Sanitaire installatie

B.6.1 Private ruimtes

- De waterleidingen worden uitgevoerd in PE- en kunststofbuizen omgeven door een beschermfolie.
- Alle afvoerleidingen worden uitgevoerd in PVC.
- De productie van warm water gebeurt via een elektrische boiler.

B.6.2 Toestellen

- Volgens onderstaande beschrijving (of gelijkwaardig).
- De sanitaire toestellen zijn zoals voorzien op de verkoopsplannen.
- Alle toestellen zijn in verglaasd porselein of acryl
- Kleur: wit.

B.6.2.1 Toilet

Ingebouwd draagframe met jachtbak en een hangclosetpot van wit porselein, met witte toiletbril.

B.6.2.2 Douche

Vlakke douchebak (inloopdouche) is voorzien van thermostatische kraan met temperatuurveiligheidsknop en een douchegarnituur bestaande uit een handsproeier en een mat zwarte wandstang met douchekop.

B.6.2.3 Mengkraan voor wastafel badkamers

Eéngreepsmengkraan met beugelbediening die zowel temperatuur als debiet regelt per wastafel.

Alle noodzakelijke water- en afvoerleidingen zijn voorzien voor douche, wastafels, toilet, handenwasser, spoeltafel en vaatwasmachine in de keuken, wasmachine, afhankelijk van de aanduiding op de plannen.

Ter Illustratie worden volgende realisaties voorgesteld: de afwerking en materialen dienen minstens gelijkaardig te zijn. De juiste materiaalkeuze wordt in samenspraak gekozen door: de bouwheer, interieur architect en de koper.

B.7 Verwarmingsinstallatie

- De woningen worden verwarmd en gekoeld door middel van lucht-lucht warmtepompen.

B.8 Ventilatie

Ventilatie zal voorzien worden comform de geldende EPB normen.

B.9 Elektrische installatie

- De installatie zal conform zijn aan het AREI (Algemeen Reglement voor Elektrische Installaties).
- Elke woning staat aangesloten op een gemeenschappelijke teller opgesteld in het kelderverdiep. Er zijn wel tussentellers voorzien voor alle individuele wooneenheden.
- Er zal een zekeringskast geplaatst worden in elke woning.
- Video-installatie is gekoppeld aan elektrische deuropener.
- De schakelapparatuur is van het type Niko – kleur antraciet.
- Verlichtingstoestellen, bestaande uit armaturen met led verlichting zijn voorzien in de privatieve delen.
- Installatie volgens de huidige normen, gekeurd door erkend keuringsorganisme, keuringsverslag bij as-built dossier.
- 1 UTP aansluiting per kamer zal voorzien worden.

B.10 Brandvoorziening

Elke afzonderlijke woongelegenheid heeft een rookmelder en vormt een autonoom compartiment. Alle wanden, plafonds, binnendeuren… voldoen aan de wettelijke vereisten inzake brandweerstand.

De gemeenschappelijke delen zijn uitgerust met de nodige voorzieningen m.b.t. brandpreventie. Alle woningen zijn aangesloten op een gekeurde brandcentrale.

B.11 Terrassen/tuin

Het terras zal aangelegd worden met kiezels en/of klinkers.

B.12 Meubels

Alle kamers zullen bemeubeld worden met:

- bed
- bureau
- bureaustoel
- maatkast met geïntegreerde koelkast en microgolf voor de kamers
- gordijnen

B.13 Gemeenschappelijke delen

B.13.1 Inkomzone

Voor de kamers wordt er een gemeenschappelijke brievenbus voorzien naast de voordeur.

Tevens is er een videofoonsysteem voorzien met drukknoppen dat gekoppeld kan worden aan de gsm via een app. Het geheel zal uitgevoerd en afgewerkt worden volgens de kleur- en materiaalkeuze van de bouwheer.

B.13.2 Sleutelplan

De sloten van alle inkomdeuren van de woongelegenheden en de algemene voordeur van het gebouw worden voorzien van een eigendomscertificaat, welke opgenomen wordt in een sleutelplan.

Elke eigenaar heeft met 1 sleutel toegang zowel tot het gebouw als tot de eigen woning. De sleutel wordt standaard afgeleverd in 3 exemplaren.

Het slotenplan wordt beheerd door de verkoper/aannemer en daarna door de syndicus, d.w.z. dat alleen hij/zij, via het eigendomscertificaat, gemachtigd is om sleutels te laten bijmaken of om sloten te laten vervangen.

C Algemene verkoopsvoorwaarden

ART.1 Principe

De wooneenheden worden verkocht “sleutel op de deur”, volgens de plannen, tekeningen van de architect en het verkoopslastenboek. Waar het verkochte goed, bij aankoop, in de meeste gevallen nog niet voltooid is, gebeurt de verkoop aan de hand van hiernavolgende documenten:

1. De plannen gehecht aan de basisakte en in voorkomend geval, de gewijzigde plannen gevoegd bij de notariële verkoopakte.

2. De notariële basisakte met het bijhorend reglement van de mede-eigendom.

Erelonen van de architect, studie-, coördinatie- en administratiekosten:

- De erelonen van de architect zijn inbegrepen in de verkoopprijs.
- Erelonen verbonden aan de tussenkomst van aangestelden door de kopers, dus anderen dan de hier vermelde architect en ingenieur, zijn ten laste van de koper.
- De technische installaties voldoen aan alle wettelijke bepalingen en aan de des-betreffende normen. Keuringsverslagen worden afgeleverd. Ze vormen een coherent geheel en garanderen een hoge graad van comfort. Als de eigenaar wil afwijken van de voorziene lay-out zal dit steeds moeten gebeuren mits akkoord van de bouwheer en zijn technische adviseurs, ten einde het algeheel comfort niet in het gedrang te brengen of te verstoren.

ART.2 Plannen en tekeningen

Het gebouw wordt gebouwd volgens de plannen en tekeningen opgesteld door AEB Tim Verhaegen.

De plannen van het gebouw die aan de kopers worden overhandigd zijn opgemaakt ter goeder trouw door de architect, en dienen als basis voor het opstellen van de verkoop-overeenkomst. Eventuele maten op de plannen dienen dan ook te worden aan-zien als “circa” maten. Indien zich minieme afwijkingen voordoen zowel in meer als in min, zullen deze beschouwd worden als aanvaardbare verschillen die in geen geval een eis tot welkdanige schadevergoeding door één der partijen rechtvaardigen of ontbinding van de koop te eisen. Hoe dan ook dienen de kamers wel comform te zijn volgens de normering van stad Leuven.

De bouwheer behoudt zich het recht voor detailaanduidingen van het lastenboek en plannen te wijzigen, indien deze nodig geacht worden door de architect, of door de regels van de kunst zouden worden ingegeven, of door de terzake bevoegde overheid zouden worden opgelegd.

Voor wat betreft de afwerking van de studio’s zijn de aanduidingen op de plannen als indicatief te beschouwen. De beschrijving in dit lastenboek vormt een leidraad en heeft voorrang op de plannen.

ART.3 Materialen

De aannemer zal de werken uitvoeren met de beschreven materialen. Dit verkoopslastenboek vervangt of vervolledigt de aanduidingen op de plannen.

De bouwheer mag evenwel ten allen tijde materialen vervangen door andere gelijksoortige en gelijkwaardige materialen indien dit nodig is, bijvoorbeeld in geval van leveringsproblemen etc. De kwaliteit en het esthetisch uitzicht zullen hierdoor niet verminderd worden.

Opmerkingen:

a) De bezoeker, toekomstige koper of kopers hebben alleen toegang tot de werf indien vergezeld van een afgevaardigde van de verkoper of bouwheer en mits voorafgaandelijke afspraak. Zelfs in dit geval zal elk bezoek tot op de dag van de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen plaatsvinden op hun eigen risico, waarbij zij geen verhaal kunnen uitoefenen tegen de verkoper, de bouwheer, de architect of de aannemer in geval van een gebeurlijk ongeval tijdens een bezoek aan de werf.

b) De huidige beschrijving vervangt of vervolledigt de aanduidingen op de plannen.

c) De vaste en losse meubels, alsook de installaties die gebeurlijk op zekere verkoopplannen zouden voorkomen, zijn slechts figuratief ten titel van inlichting aangebracht, en als dusdanig te beschouwen, tenzij uitdrukkelijk vermeld in de bovenstaande beschrijving.

ART.4 Meer- en minwerken

Wanneer de koper, om welke reden ook, wijzigingen wenst aan te brengen aan dit bestek, de plannen of de standaardvoorzieningen (d.w.z. aan de afwerking of de lay-out van zijn appartement), kan dit slechts in de mate dat de bouwheer hierover zijn akkoord geeft. Het is niet uitgesloten dat voor een bepaalde keuze van afwerking die binnen de voorziene handelswaarde valt, toch een supplementaire plaatsingskost kan aangerekend worden. Bepaalde wijzigingen van afwerking kunnen aanleiding geven tot termijn-verlengingen voor de voorlopige oplevering.

Voorafgaand aan elke wijziging wordt aan de koper een offerte gemaakt, met vermelding van de prijsconsequenties en de eventuele invloed op de termijn en de kosten ervoor, de uiterste datum voor beslissing en de betalingsvoorwaarden.

Meerwerken en wijzigingen worden slechts uitgevoerd mits voorafgaandelijk schriftelijke en tijdige goedkeuring van de kopers.

ART.5 Werken door derden

Het is de koper niet toegelaten, vóór de oplevering van het aangekochte goed, zelf werken uit te voeren of door derden te laten uitvoeren. Indien de koper dit niet naleeft heeft dit de onmiddellijke definitieve oplevering tot gevolg en is de bouwheer van alle garanties en verantwoordelijkheid ontslagen.

De bouwheer is ook niet aansprakelijk voor schade door werken uitgevoerd door derden in opdracht van de koper.

ART.6 Zetting van het gebouw

De krimp– en zettingsbarstjes die zouden ontstaan ten gevolge van de normale of gedeeltelijke zetting van het gebouw, ressorteren niet onder de verantwoordelijkheid van de bouwheer-promotor of de architect, zij mogen derhalve geen aanleiding geven tot het uitstellen van betalingen. Het gaat hier immers om verschijnselen inherent aan de materialen en de nieuwbouw.