

WONEN IN FLUX

ZWEVEGEM



Koperslastenboek

Bouwplaats:	TRANSFO SITE	8550 ZWEVEGEM
Bouwpromotor :	Mevaco Bouwbedrijf – Durmelaan 6	9880 AALTER
Ontwerp:	Pol Sileghem & Partners –Winkelstraat 2	8550 ZWEVEGEM
Klantencoördinatie:	Mevaco Bouwbedrijf – Durmelaan 6	9880 AALTER
Verkoop:	Astrid Roelant, uw woonadviseur	0472/89.07.63
	Era Becue, Zwevegem	056/75.57.47
	Yvimat, Zwevegem	056/75.76.79

INHOUD

ALGEMEEN.....	4
LAAD JE WOONDROMEN OP IN FLUX.....	4
Ecologisch Project.....	4
GOED GEÏSOLEERD GEBOUW.....	4
OPRICHTEN VAN 5 WONINGEN.....	4
UITVOERING & PLANNING DER WERKEN	5
Beschrijving van het gebouw	5
Concept van het gebouw	5
Ruwbouw	5
Inrichten van de bouwplaats	6
Grondwerken – uitgravingen – grondopruiming	6
Funderingen	6
Rioleringen.....	6
Gewapend Beton.....	6
Metselwerken	6
Gevelmaterialen	7
Buitenschrijnwerk	7
Isolatie – Algemeen	7
Dakopbouw – lood en zinkwerk – dakbedekking	8
Terrassen - Buitenverhardingen	8
Verluchting en ventilatie	8
Brandbeveiliging.....	8
Technische uitrusting.....	8
Sanitair.....	8
Centrale verwarmingsinstallatie.....	9
Ventilatie.....	9
Elektrische inrichting.....	10

KOPERSLASTENBOEK

AFWERKINGEN	11
Pleisterwerken.....	11
Muurbekleding	12
Chape en Vloerbekleding.....	12
Binnenschrijnwerk.....	13
Keuken.....	13
BUITENAFWERKINGEN.....	14
Algemene verkoopvoorwaarden.....	14
1. Principe.....	14
2. Voorlopige en definitieve oplevering.....	14
3. Verkoopprijs.....	16
4. Wederzijdse verbintenissen van partijen.....	16
5. Wijzigingen.....	16
6. Materialen	17
7. Plannen.....	18
8. Coördinatie	18



ALGEMEEN

LAAD JE WOONDROMEN OP IN FLUX

Kort na de sluiting van de verouderde Zwevegense elektriciteitscentrale, werd de site al snel beschermd als waardevol industrieel erfgoed. Onder impuls van de gemeente Zwevegem en enkele partners werd een volledige nieuwe toekomstvisie uitgewerkt.

De site van 9 hectare werd inmiddels omgedoopt tot Transfo en heeft sindsdien al een hele positieve verandering ondergaan. Stap voor stap groeit Transfo uit tot een unieke plek waar natuur, cultuur, ontspanning en economie hand in hand gaan.

De volgende stap in het Transfo verhaal is wonen! Na een wedstrijd, die samen met de Intercommunale LEIEDAL werd uitgeschreven, werd MEVACO Bouwbedrijf, samen met een team ontwerpers aangesteld om het woonproject FLUX te realiseren.

FLUX omvat een uniek aanbod van 44 wooneenheden, waarvan 16 rijwoningen en 28 appartementen, die in 2 fases zullen gerealiseerd worden. Dit unieke woonproject zal bovendien omsloten worden door een nieuw aan te leggen park waar rust en ruimte centraal staan. Het centrum van Zwevegem ligt op wandelafstand en biedt tal van faciliteiten, winkels en ontspanningsmogelijkheden.

ECOLOGISCH PROJECT

MEVACO bouwt een ecologisch gebouw, vrij van fossiele brandstoffen. Met wartempompen lucht/water. De vloerverwarming zorgt voor een aangename warmte.

GOED GEÏSOLEERD GEBOUW

Voor de buitenschil wordt een optimale isolatie voorzien (beter dan de EPB-norm). Zowel thermisch als akoestisch wordt met de meest optimale materialen gewerkt.

OPRICHTEN VAN 5 WONINGEN

Er worden vijf rijwoningen gebouwd, de eerste en de laatste woningen zijn 'driegevel woningen'. Elke woning heeft een gelijkvloers en één verdieping en beschikt over een tuintje aan de voor- en aan de achtergevel. De tuin op de achtergevel is voorzien van een poortje voor onderhoud van de tuin, en voor toegang tot het park.

De kopers van een woning hebben tevens de mogelijkheid om in de onmiddellijke nabijheid, een parkeerplaats aan te kopen.

Bij het ontwerp werd gestreefd naar een moderne hedendaagse architectuur in onderhoudsvriendelijke materialen, met een goede integratie in het ontwerp van de volledige site 'FLUX'. Er wordt tevens gebruik gemaakt van goede thermische en akoestische isolatie die beantwoordt aan de huidige normen.

Ontwerp architectuur en stabiliteit :
Sileghem & Partners Architecten en Ingenieurs cvba
Winkelstraat 2
8550 Zwevegem
T : 056.75.86.00
info@sileghem.be

KOPERSLASTENBOEK

De koper wordt volwaardig eigenaar van de woning. Mevaco treedt op als promotor van de site en voert alle infrastructuurwerken uit. Na beëindiging van de werken worden de wegenis overgenomen door de Gemeente. De kopers hebben de mogelijkheid hun eigen notaris aan te duiden. Aangestelde Notarissen door de Promotor :

Notarissen NOTABELIUS
Tramstraat 28
8700 TIELT
T : 051.40 01 75
notaris@wittesaeleverhamme.be

UITVOERING & PLANNING DER WERKEN

De werken worden uitgevoerd door het aannemersbedrijf "MEVACO BOUWBEDRIJF n.v." met ruime financiële garanties. De aannemer-promotor is in regel met alle huidige wetgevingen en beschikt over een erkenning in de categorie D klasse 7, over een registratie-attest en over een VCA-attest, waaruit blijkt dat alle veiligheidsmaatregelen tijdens de opbouw worden gerespecteerd.

De werken worden uitgevoerd overeenkomstig de voorwaarden van de wet Breyne, waarbij de kopers over alle wettelijke garanties beschikken. De wet Breyne wordt toegepast op de constructies.

Contactpersoon : Lieselot Van Den Driessche
Tel. 09/325.73.52
e-mail: lvandendriessche@mevaco.be

Door het College van Burgemeester en Schepenen van Zwevegem, werd op 12/11/2018 een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd voor het oprichten van 5 ééngezinswoningen.

Dossier Stedenbouw : 2018042447 2018/327

De werken worden in één doorlopende fase uitgevoerd. De totale uitvoeringstermijn bedraagt 280 werkbare werkdagen. Startdatum van de werken wordt genomen bij het gieten van de vloerplaat en een voorverkoop van 2 woningen. De aanplanting van de omgevingswerken worden uitgevoerd binnen het jaar na de voorlopige oplevering.

BESCHRIJVING VAN HET GEBOUW

CONCEPT VAN HET GEBOUW

Alle woningen hebben een gelijkaardige indeling, en zijn opgebouwd uit twee niveau's. De woningen beschikken over een gelijkvloers niveau met inkom, toilet, berging en trap. Soms loopt de zithoek en eetkamer met open keuken door van voorgevel tot achtergevel. Op de eerste verdieping is er een traphal, drie slaapkamers, een badkamer en mogelijks een afzonderlijk toilet. De vijf woningen worden in één fase gebouwd.

Buiten is er een voortuin met een toegangspad, de afsluiting tussen de woningen wordt uitgevoerd met een beukenhaag. De koper heeft de mogelijkheid tot het bouwen van een tuinberging.

RUWBOUW



MEVACO Bouwbedrijf nv - Durmelaan 6 - 9880 AALTER
Tel. 09 325 73 50 - fax 09 374 08 30 - www.mevaco.be
WONEN IN FLUX **TRANSFO SITE**

versie dd.08.11.2023
8550 ZWEVEGEM

INRICHTEN VAN DE BOUWPLAATS

Er wordt een voorlopige werfafsluiting geplaatst, conform de opgelegde bepalingen en gemeentelijke voorschriften. Deze zal onderhouden worden tot het einde van de werken en daarna verwijderd worden.

Het gezondheids- en veiligheidsplan, dat regelmatig gecontroleerd wordt tijdens de plaatsbezoeken; wordt uitgevoerd conform de verslaggeving van de veiligheidscoördinator.

De promotor heeft het recht tijdens de werkzaamheden publiciteit aan te brengen.

GRONDWERKEN – UITGRAVINGEN – GRONDOPRUIMING

De grondwerken omvatten de uitgravingen en aanvullingen die nodig zijn voor het uitvoeren van de funderingen en de rioleringen. Het volledige terrein (zone die bebouwd wordt én de tuinzone) is momenteel reeds afgegraven op een voldoende laag peil voor de nieuwe opbouw.

FUNDERINGEN

Het gebouw wordt gefundeerd op bouwvaste grond met zool- of sleuffunderingen of met een algemene funderingsplaat. Het funderingstype wordt bepaald aan de hand van de uitgevoerde diepsonderingen door het ingenieursbureau.

De ondergrondse metselwerken worden uitgevoerd in betonstenen en waterwerend behandeld waar nodig. De vloerplaat wordt geplaatst op een pe-folie. Dikte, bewapening van de vloerplaat en funderingen beantwoorden aan de voorschriften van het studiebureau of architect.

RIOLERINGEN

Alle ondergrondse horizontale afvoerleidingen worden uitgevoerd in PVC, benor gekeurde materialen. De leidingen worden geplaatst op bouwvaste bodem, met de nodige hellingen en voorzien van alle noodzakelijk hulpstukken. De riolering is voorzien in een gescheiden rioleringsstelsel. Het regenwater wordt opgevangen in een regenwaterput van 5.000 liter, met een overloop die naar de straatriolering loopt. Alle afvalwaters worden verzameld in een afbraakput. Deze riolering wordt aangesloten op de straatriolering. De nodige toezichtputten voor de riolering worden voorzien in PVC. De rioleringsputten even als de regenwater- en de breekput zijn voorzien van een gietijzeren deksel geschikt voor personenverkeer. De aansluitingskosten op de openbare riolering zijn ten laste van de koper en zijn niet inbegrepen in de prijs.

GEWAPEND BETON

Alle constructies in gewapend beton en of voorgespannen worden uitgevoerd overeenkomstig de studie van het ingenieursbureau dat instaat voor de stabiliteit.

METSELWERKEN

Alle buitenmuren worden uitgevoerd op traditionele wijze met geïsoleerde spouwmuren, binnenmuur in kalkzandsteen, isolatie, kleine luchtpouw, en gevelmetselwerk. De binnenmuren worden uitgevoerd in metselwerken en of plaasterblokken. Alle metselwerken worden pas en recht uitgevoerd volgens de afmetingen op de plannen. Het buitenspouwblad is verbonden met het binnenspouwblad met gegalvaniseerde spouwankers. Tussen het ondergronds en het opgaande metselwerk wordt een vochtkering

in polyethyleen geplaatst op alle plaatsen waar dit noodzakelijk is. Om koudebruggen te voorkomen wordt de aanzet van het binnenmetselwerk uitgevoerd in een laag metselwerk in cellenbetonblokken of gelijkwaardig. De scheidingsmuren tussen de woningen bestaan uit dubbele muren in kalkzandsteen voorzien van een akoestische isolatie in minerale wol.

GEVELMATERIALEN

De buitenmuren van de woningen zijn voorzien in gevelmetselwerk in te kiezen steen door de architect. De gevelstenen worden vermetst met mortel. Voor uniformiteit worden alle woningen uitgevoerd in dezelfde gevelstenen, en gevoegd met dezelfde voegmortel. In functie van de ventilatie van de spouw, wordt er bovenaan en onderaan de spouw gewerkt met open stootvoegen.

BUITENSCHRIJNWERK

De beglaasde inkomdeuren van de woningen worden uitgevoerd in aluminium. De buitenramen worden uitgevoerd in hoogwaardige aluminiumprofielen met thermische onderbreking. Alle buitenschrijnwerken zijn voorzien van de nodige opengaande delen (vast, draai, draai- en schuif) rekening houdend met hun functie (toegang, verluchting, en mogelijkheid tot reinigen aan de buitenzijde van de ramen op de verdiepingen). De plaatsing van het buitenschrijnwerk zal gebeuren volgens de regels van de kunst. Aan de buitenzijde wordt de voeg met het metselwerk opgespoten met een elastische kit. Aan de binnenzijde worden de dagkanten van de ramen en deuren ingepleisterd. Alle beslagwerk is corrosiewerend, van hoogwaardige kwaliteit en aangepast aan de dimensies van de raamvlakken. De schrijnwerken worden aan de buitenzijde uitgevoerd in een kleur bepaald door de architect. Mits verrekening kan de koper aan de binnenzijde een andere kleur kiezen. Alle buitenramen en beglaasde deuren zijn voorzien van een dubbele hoogrendementsbeglazing met een U waarde van 1,0 W/m²K. Het raamgeheel voldoet aan de EPB wetgeving. Het EPB-verslag bepaalt indien er voor bepaalde ramen speciale zonwerende beglazing noodzakelijk is. Deze speciale beglazing (met de aangepaste zontoetredingsfactor) is voorzien voorzover noodzakelijk. Op niveau gelijkvloers worden er onder alle buitenschrijnwerken dorpels in beton geplaatst. De dorpels worden geplaatst met een helling van 1 cm naar de buitenzijde. De buitenramen op de verdiepingen worden voorzien van een dorpel in gelakte aluminium.

ISOLATIE – ALGEMEEN

De woningen voldoen aan de huidige normen op gebied van thermische en akoestische isolatie. De buitenmuren worden geïsoleerd overeenkomstig het EPB verslag.

- a. Isolatie tegen opstijgend vocht: ter hoogte van het afgewerkt vloerpeil gelijkvloers wordt in de opgaande muren de nodige voorzorgen genomen voor een waterdichte aansluiting.
- b. Thermische isolatie: de gebouwen voldoen aan de regelgeving op het gebied van Energie Prestatie & Binnenklimaat (EPB). Na de uitvoering wordt een energiecertificaat toegekend die de goede uitvoering bekrachtigt.
De thermische isolatie wordt verzekerd door isolatie in de vloeren gelijkvloers, spouwisolatie, hoogrendementsbeglazing ($K = 1.0$) en een geïsoleerde dakstructuur. De isolatie voldoet aan NBN B62-30 (Belgische norm berekening warmteverliezen door wanden) en zal overal goed aansluiten om koude bruggen te vermijden.
- c. Geluidsisolatie: Het concept van de woningen beantwoordt aan het normaal akoestisch comfort opgenomen in de norm (NBN S01-400) voor akoestische criteria voor woongebouwen. De scheidingswanden tussen twee woningen onderling worden uitgevoerd in ontdubbelde gemetste muren waartussen 4 cm akoestische isolatie is voorzien. De afwerkingschape en eigenlijke vloerafwerking worden 'zwevend' uitgevoerd.

DAKOPBOUW – LOOD EN ZINKWERK – DAKBEDEKKING

De dakopbouw omvat van onder naar boven : een hellingsbeton, een bitumineus dampscherm, een thermische isolatieplaat in PIR isolatie volgens EPB-studie, een dakdichting in een tweelaags bitumineus systeem. De eindlaag behoort tot de brandklasse B-roof (T1). Alle noodzakelijke dakafwerking zijn inbegrepen : waterdichte opstanden, tapbuizen in lood, spuwers in koper of lood, dakranden in gelakte aluminium, betonnen dekstenen. De afvoerbuizen voor regenwater zijn voorzien in polyethyleen of zink.

TERRASSEN - BUITENVERHARDINGEN

Er zijn geen terrassen voorzien, niet op het gelijkvloers en niet op de verdiepingen. Het toegangspad naar de woning wordt uitgevoerd. De koper van de woning heeft de mogelijkheid om tegen af te spreken meerprijs, de afwerking van terrassen te laten uitvoeren. De koper van een woning heeft de mogelijkheid om tegen een afgesproken meerprijs de tuinberging te plaatsen.

VERLUCHTING EN VENTILATIE

De ventilatie van het gebouw voldoet aan de EPB-regelgeving en is van het type C of D. De dampkap in de keuken en de eventuele droogkast dienen voorzien te zijn van een ingebouwde condensatie.

BRANDBEVEILIGING

Het gebouw zal voldoen aan de wettelijke bepalingen van toepassing voor de brandveiligheid. Alle door de wet voorgeschreven voorzieningen met betrekking tot brandveiligheid zijn voorzien.

TECHNISCHE UITRUSTING

SANITAIR

De sanitaire installatie zal uitgevoerd worden door een gespecialiseerde firma in overeenstemming met de laatste wetgeving. De woning wordt aangesloten op een eigen waterteller. Een collector voor koud water bedient alle aansluitingspunten. De productie van sanitair warm water voor badkamer en keuken gebeurt door middel van een boiler die ingebouwd is in de binnen unit van de warmtepomp. Een warm watercollector voorziet de aansluitingspunten van warm water. De sanitaire toestellen worden aangesloten op afvoerleidingen; deze zijn binnen het gebouw uitgevoerd in kunststof en voorzien van de nodige hulpstukken en hevels. Bij alle woningen is er recuperatie van regenwater voor de dienstkranen, de wasmachine en de toiletten.

De volgende aftappunten zijn voorzien :

Keuken : 1 x koud water (vaatwas en spoeltafel), 1 x warm water (spoeltafel)

Berging : 2 x koud water (wasmachine, boiler)

WC gelijkvloers: 2 x koud water (toilet en handwasbak)

WC verdieping : 1 x koud water

Badkamer : 2 x koud water (bad en lavabo('s) en 2 x warm water (bad en lavabo('s))

De koper van een woning kan zelf de indeling en afwerking kiezen, voorzover de muren en de leidingen nog niet werden uitgevoerd. Wijzigingen van indeling kunnen leiden tot meerprijs.

Herbruik Regenwater: Mits meerprijs kan het regenwater worden herbruikt, voor middel van een pomp. (voor toiletten, en dienstkraan). De aansluitingskosten voor de waterleiding en riolering (nutsmaatschappij) zijn niet inbegrepen in de prijs.

SANITAIRE TOESTELLEN

De koper heeft de keuze voor sanitaire toestellen binnen het voorziene budget. De toestellen bestaan uit porselein of acryl en zijn steeds wit van kleur. Alle kraanwerk is chroom. De totale aankoopwaarde (particuliere handelswaarde) van de sanitaire toestellen bedraagt : € 4.235 (BTW inclusief). De koper heeft de keuze tussen ofwel een ligbad ofwel een douche.

WARMWATER PRODUCTIE

De warm waterproductie in de woningen gebeurt individueel. Elke woning heeft zijn eigen boiler voor opslag van sanitair warm water; het sanitair warm water wordt eveneens opgewarmd met de warmtepomp. De boiler heeft een waterinhoud van 171 liter. De aanmaak van het warm water heeft steeds voorrang op de vloerverwarming. Watertemperaturen van 55°C zijn energiezuinig aan te maken zonder bijkomende elektrische weerstand. Voor de douche wordt best een sproeier met een debiet van maximaal 10 l/min toegepast.

CENTRALE VERWARMINGSINSTALLATIE

Voor het volledige gebouw worden geen fossiele brandstoffen aangewend. Om te voldoen aan het verbeterde E-peil E peil 20 werd voor de centrale verwarming gekozen om elke woning uit te rusten met een warmtepomp lucht-water. De warmtepomp betreft een geavanceerd systeem welk instaat voor de productie van verwarmingswater (vloerverwarming) en de productie van sanitair warm water. De binnenunit en boiler worden geplaatst in de berging van de woning. De thermostaat wordt geplaatst in de woonkamer. De warmtepomp haalt het grootste deel van de nodige energie uit de buitenlucht via een individuele buitenunit die wordt opgesteld op het dak. De resterende noodzakelijke energie is elektrische energie. In de diverse lokalen zullen de volgende temperaturen worden aangehouden bij een buitentemperatuur van -10°C.

- Badkamer : 22°C
- Woonkamer : 20°C
- Hall en keuken : 20 °C
- Slaapkamers : 18 °C

Behalve in de berging wordt iedere woning voorzien van vloerverwarming. Indien gewenst kan, mits meerprijs, in de badkamer naast de vloerverwarming een bijkomende handdoekradiator geplaatst worden.

VENTILATIE

Om te voldoen aan het vooropgestelde E-peil 20 wordt elk woning uitgerust met een ventilatiesysteem D met recuperatie van de warmte waarbij een gezond binnenklimaat wordt gewaarborgd. Op deze wijze wordt de warmte uit de afgevoerde lucht gebruikt om de aangevoerde lucht op te warmen. Dit gesloten ventilatiesysteem zorgt voor de mechanische aanvoer van verse lucht in alle droge ruimtes en de mechanische afvoer van lucht in de natte ruimtes.

Door een openingen te voorzien onder alle binnendeuren kan de lucht zich verplaatsen door uw woningen waardoor schimmels, schadelijke stoffen en vocht geen kans krijgen om zich op te stapelen.

In de keuken wordt een dampkap met recirculatie en koolstoffilter vooropgesteld waarbij de gezuiverde lucht terug in de ruimte wordt geblazen zodat het systeem te allen tijde in balans blijft en er geen warmte verloren gaat. De dampkap dient te worden opgesteld tegen de wand. De droogkast moet van het condenserende type zijn.

Alle ramen en buitendeuren worden uitgevoerd zonder roosters voor een optimale akoestische en thermische isolatie van uw woning.

De ventilatieleidingen worden zoveel als mogelijk ingewerkt in de betonnen vloerplaat zodat plafonds in de woningen minimaal te hoeven worden verlaagd en een optimaal ruimtegevoel gegarandeerd blijft.

De ventilatie unit wordt gepositioneerd in de berging.

ELEKTRISCHE INRICHTING

De installatie voldoet aan de laatste technische voorschriften en is conform aan de voorschriften van de stroomleverende maatschappij, de installatie wordt door een erkend organisme gekeurd. De elektriciteitsmeter en het elektrisch bord worden geplaatst in de berging of de inkom van de woning. De woning is voorzien van een zekeringenkast met de nodige kringen en zekeringen en differentieelschakelaar.

De woning voldoet aan het EPB-verslag en we streven naar een E-peil 20. Hiervoor voorzien we zonnepanelen conform het EPB-verslag. Mits verrekening kan de koper beslissen om extra zonnepanelen te plaatsen.

De toebehoren, zoals schakelaars, stopcontacten, enz. zullen ingebouwd zijn en van een geruisloos schommeltype in kunststof van het merk Niko, Bticino of gelijkwaardig geruisloos type. Alle schakelaars en stopcontacten zijn CEBEC gekeurd.

In voorkomend geval zijn in volgende ruimtes voorzien in de woningen :

- Inkom buiten
 - 1 lichtpunt
 - 1 schakelaar binnen
- Inkom
 - 1 lichtpunt
 - 1 schakelaar
 - 1 rookdetector
 - deurbel
- Toilet
 - 1 lichtpunt
 - 1 schakelaar
- Zithoek
 - 1 lichtpunt
 - 1 schakelaar
 - 2 enkele stopcontacten
 - 2 dubbele stopcontacten
 - aansluiting TV/internet
 - 1 aansluiting telefoon
- Eetkamer :
 - 2 lichtpunten
 - 2 schakelaars
 - 3 enkele stopcontacten
 - 1 thermostaatleiding + kamerthermostaat
- Keuken :
 - 1 lichtpunt

KOPERSLASTENBOEK

- 1 schakelaar
- 4 enkele stopcontacten (frigo, oven, dampkap, vaatwas)
- 1 aansluiting elektrische kookplaat
- 2 dubbele stopcontacten boven het werkblad
- Berging
 - 1 lichtpunt
 - 1 schakelaar
 - 1 stopcontacten
 - elektrisch bord
 - voeding warmtepomp
- Terras achter
 - 1 lichtpunt
 - 1 schakelaar binnen
- Trap en hal boven
 - 1 lichtpunt
 - 2 schakelaars
- Slaapkamers 1 / 2 /3
 - 1 lichtpunt
 - 2 schakelaars
 - 2 enkele stopcontacten
 - 1 dubbel stopcontacten
- Toilet boven (in geval apart toilet)
 - 1 lichtpunt
 - 1 schakelaar
- Badkamer
 - 1 lichtpunt
 - 1 voeding
 - 2 schakelaars
 - 1 dubbel stopcontact
- Algemeen
 - voedingskabel vanaf bord naar straat

Bijkomende lichtpunten, schakelaars, stopcontacten en aansluitpunten op het telefoon-, TV-distributienet of internet zijn individueel aan te vragen en worden verrekend.

De installatie wordt uitgevoerd volgens de Belgische normen en volgens de voorschriften van de stroombedelende maatschappij. De elektrische installatie is zonder lampen, kappen of armaturen. De aansluitingen op het net zijn niet inbegrepen in de prijs en worden verrekend in de aansluitingskosten. Op eerste verzoek van de promotor aannemer zal de koper de aansluitingen op zijn naam openen. Dit is noodzakelijk om de afwerking van de woning uit te voeren.

AFWERKINGEN

PLEISTERWERKEN

De binnenmuren in metselwerk of in beton worden behangklaar afgewerkt met een gespoten en glad afgestreken pleister- of spuitplamuur. De binnenwanden in volle plaasterblokken worden gepolijst. Geprefabriceerde gladde plafondplaten worden afgewerkt met een laag witte spuitplamuur, glad afgestreken. De graad van afwerking is 'behangklaar'; dit betekent dat er nog voorbereidende werken dienen te gebeuren (bijplamuren, gladschuren,...) teneinde te kunnen overgaan tot de eventuele schilderwerken.

De kopgevels van de hoekwoningen worden afgewerkt met een drielagen schilderwerk in kleur volgens keuze door de architect.

MUURBEKLEDING

De wandtegels worden uitgevoerd volgens de keuze van de koper, in de toonzaal die door de promotor wordt voorgesteld. De koper heeft de keuze uit een gamma keramische tegels. De plaatsing van de voorziene wandtegels (gewone plaatsing, gekleefd op vlakke muren) is inbegrepen in de prijs. De muurtegels worden gevoegd met witte voegspecie.

Muurtegels zijn voorzien op volgende plaatsen :

- In de badkamer worden wandtegels voorzien van vloer tot plafond rondom de douches zelf en of rondom het ligbad. De aansluitingen op de doucherand en de voegen in de hoeken worden waterdicht opgespoten. De muurtegels hebben een particuliere handelswaarde van 30 €/m² (incl. 21% btw).
- Boven het werkblad van de keuken worden muurtegels geplaatst op een hoogte van 60 cm, gekleefd op pleisterwerk, met een maximum van 3 m². De faiencetegels hebben een particuliere handelswaarde van 30 €/m² (incl. 21% btw).

CHAPE EN VLOERBEKLEDING

CHAPE

De onderchape op gelijkvloers en de verdieping wordt uitgevoerd in een laag gespoten PUR-isolatie of gelijkwaardige met een dikte die overeen stemt met de voorschriften van het EPB-verslag.

De chape en aldus ook de vloerafwerking worden gescheiden van de muren door het plaatsen van een akoestische band in polystyreen.

DEKVLOER

Alle ruimten op gelijkvloers en de verdiepingen worden voorzien van een cementchape met een dikte van minimum 6 cm. De chape is voorzien van een vezelbewapening. De chape voldoet in vlakheid aan de technische voorschriften van het WTCB. De leidingen voor de vloerverwarming worden vastgeprikt op de vloerisolatie en in de chape ingestort.

VLOERBEKLEDING

De vloerbekleding op niveau gelijkvloers en op de verdieping is voorzien in keramische tegels. Voor deze tegels is er keuze uit een gamma keramische tegels met bijhorende plinten bij de leverancier, aangeduid door de promotor. Voorziene formaten : 30/30, 40/40, 45/45 cm.

De vloertegels worden verlijmd op de chape, gewone plaatsing, tegels niet geresectificeerd. De koper heeft keuze uit een gamma in de opgegeven formaten binnen een particuliere handelswaarde van (prijs exclusief plaatsing) :

- voor de vloeren: HW. 36 €/m² (incl. btw)
- voor de plinten: HW. 10 €/m' (incl. btw)

TABLETTEN

Aan de ramen die niet tot op de vloer komen zijn venstertabletten in natuursteen voorzien, dikte 2 cm, breedte 20 cm. Keuze uit voor te leggen gamma. Plaatsing tussen de dagkanten van de ramen, breedte 2 cm uit het afgewerkt muurvlak.

BINNENSCHRIJNWERK

WANDEN / PLAFONDS IN GIPSKARTONPLATEN

De binnenwanden op de verdieping zijn van het type 'metal-stud' met een structuur in metalen profielen, en beide zijden bekleed met een laag OSB 12 mm en een gipskartonplaat 12.5 mm; totale wanddikte bedraagt 10 cm. De wanden zijn zeer stevig; aan de binnenzijde is een akoestische isolatie in minerale wol voorzien. Er zijn geen verlaagde plafonds voorzien in de woning. In de berging zijn de leidingen op de muren en plafonds in opbouw.

BINNENDEUREN

De binnendeuren zijn van het type 'half massieve deuren' type schilderdeuren (niet te verwarren met lichte binnendeuren met een honingraatvulling) en zijn voorzien van een omlijsting in MDF of gelijkwaardig en afgewerkt met chambranles. De deurbladen hebben een hoogte van 211,5 cm en zijn voorzien van 3 aluminium scharnieren, aluminium kruk een slot met sleutel. Het deurblad is voorzien van grondlaag, het kozijn is onbehandeld.

KASTEN

Er zijn geen kasten noch meubilair voorzien, het meubilair dat op de plannen werd getekend dient louter ter illustratie.

TRAPPEN

De trap van gelijkvloers naar de verdieping is van het type houten steektrap. Afhankelijk van het type trap is een houten handgreep of een houten borstwering voorzien. De trappen, leuning en handgrepen worden uitgevoerd in onbehandeld beukenhout. Op vraag van de koper kan een andere trap worden voorzien, tegen vooraf af te bespreken voorwaarden.

KEUKEN

De keukenkasten zullen worden uitgevoerd volgens detailtekeningen van de keukenfirma. De koper kan de indeling van de keuken vrij afspreken met de uitvoerder, binnen het voorziene budget. De kasten zijn voorzien van deuren in melamine met ABS-corpus. De deurgrepen zijn in aluminium en worden gekozen. Vuilnisemmer en bestekindeling zijn inbegrepen. Het werkblad is voorzien in gestratificeerde afwerking dikte 4 cm met rechte voorkant. De dampkap is van het type recirculatie dampkap. Kleur en opstelling van de keuken is te kiezen door de koper.

De totale aankoopwaarde van de keukenmeubelen en keukentoestellen (particuliere handelswaarde) bedraagt :

Voor alle woningen : 7.260 € (BTW 21% inclusief).

Op vraag van de koper kan de keuken worden aangepast volgens zijn zin. Desgevallend wordt de prijs aangepast aan het nieuwe ontwerp.

BUITENAFWERKINGEN

Toegangspad naar voordeur en terras achtergevel : aan de voorgevel is een toegangspad in grijze betonklinkers voorzien vanaf het voetpad tot aan de voorgevel. De koper van de woning heeft de mogelijkheid om tegen een af te spreken meerprijs, de afwerking van terrassen en voetpaden te laten uitvoeren.

Terreinafsluiting : kant openbaar domein, en kant burens wordt op de perceelsgrens een haag 'rode beuk' geplant hoogte 80 à 120 cm. De plant is voorzien van houten staken en 2 geleidingsdraden. Aan de perceelsgrens achtergevel, wordt een hekje met slot voorzien.

Teelaarde en beplantingen : Aan de voor- en achtergevel wordt de tuinzone afgegraven tot 40 cm onder het peil afgewerkte vloer. Aanvulling met een laag teelaarde dikte 30 cm. Behoudens de hagen, is geen beplanting voorzien in de voor- en achtertuin.

Tuinberging : De mogelijkheid bestaat om in de tuinzone achtergevel een tuinhuis te bouwen. Het tuinhuis is niet inbegrepen in de prijs van de woning.

Op vraag van de geïnteresseerde koper kan hiervoor de meerprijs worden overgemaakt.

ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN

1. PRINCIPE

De woningen worden verkocht sleutel op de deur, volgens de plannen en tekeningen van de architect en conform aan dit koperslastenboek waarvan de koper erkent dit ontvangen te hebben. Waar het verkochte goed, bij aankoop, in de meeste gevallen nog niet voltooid is, gebeurt de verkoop aan de hand van de hiernavolgende documenten:

- De plannen hechten aan de basisakte en in voorkomend geval, de gewijzigde plannen gevoegd bij de notariële verkoopakte.
- Huidig koperslastenboek dat de uit te voeren werken en de te gebruiken materialen omschrijft.

De plannen zijn ter informatie opgemeten volgens de meetcode (NBN). De oppervlakten worden overeenstemmend de eigendomsrechten berekend: vanaf de buitenkant van de buitenmuur of vanaf de as van de scheidingsmuur. De opgegeven oppervlaktes en afmetingen op de plannen zijn indicatief.

Gesplitste facturaties zijn steeds mogelijk, administratieve kosten hiervoor bedragen 750 € (BTW exclusief).

Alle bedragen die in het lastenboek vermeld worden BTW in, houden rekening met 21% BTW.

2. VOORLOPIGE EN DEFINITIEVE OPLEVERING

De voorlopige oplevering van de woning zal plaatshebben binnen de 15 dagen na de uitnodiging door de promotor aan de koper en zal tegensprekelijk geschieden tussen hen, eventueel in het bijzijn van de afgevaardigde van de aannemer. Deze uitnodiging zal gebeuren bij gewone brief of e-mail. De koper mag zich laten vervangen door een deskundige voor zover deze in het bezit is van een volmacht getekend door de koper. De voorlopige oplevering van de woning aldus opgemaakt, verbindt volkomen de koper.

Tijdens de oplevering zal de woning bezemrein zijn (maar niet stofvrij) en alle ramen gewassen. Het grondig reinigen van de vloeren, sanitaire toestellen, keuken, ... valt ten laste van de koper.

KOPERSLASTENBOEK

De promotor bepaalt het ogenblik waarop de woning zich in staat van oplevering bevindt, rekening houdend met het feit dat kleine, nog uit te voeren werken geen hinderpaal kunnen vormen voor de oplevering van de woning.

Tijdens deze oplevering zal er overgegaan worden tot een tegenstrijdig onderzoek van het goed. Dit onderzoek zal aanleiding geven tot het opstellen ter plaatse van een proces-verbaal dat ondertekend zal worden door de partijen.

Dit proces-verbaal zal al de zichtbare gebreken vermelden. Het proces-verbaal van de voorlopige oplevering van de woning zal eveneens de termijn vermelden, nodig voor de uitvoering van de opmerkingen die in het proces-verbaal zullen voorkomen. Onmiddellijk na de uitvoering van deze werken zal de aanvaarding definitief zijn voor de zichtbare gebreken.

De tienjarige verantwoordelijkheid vangt aan bij de voorlopige oplevering van de woning.

Na de oplevering dient de koper aan de promotor, zijn afgevaardigde, aannemers, ... steeds toegang te verschaffen tot zijn eigendom om nog eventuele werken, controles of aanverwanten uit te voeren tijdens de normale werkuren. De uitvoering van de punten van de oplevering is niet tijdsgebonden. De promotor heeft het recht om deze punten samen met de punten van de andere woningen op te lossen. De aannemer mag, indien de promotor hiermee instemt, voor het oplossen van zijn restwerkzaamheden zelf een afspraak met de koper maken.

Gezien er nog werken aan de gang zullen zijn in de gemeenschappelijke delen en/of in de eventuele naburige woningen, zal de koper de hiermee gepaard gaande hinder moeten aanvaarden. De koper kan geen mingenot of schadeloosstelling vragen voor zijn eigendom en hij zal zich aan het werfreglement moeten houden.

De aandacht van de kopers wordt gevestigd dat het gebouw nieuw is en dat bijgevolg zich een algemene of gedeeltelijke zetting kan voordien, alsmede een eventuele uitzetting veroorzaakt door temperatuurschommelingen, waardoor lichte barsten kunnen verschijnen. Het gaat hier om verschijnselen inherent aan de natuur van het gebouw en de gebruikte materialen en dienen aanvaard te worden. Deze krimp- en zettingsbarsten zijn geen reden tot uitstellen van betaling en vallen niet onder de verantwoordelijkheid van de bouwheer, architect, ingenieur, promotor of aannemer. Om deze reden wordt aan de koper aangeraden om zijn decoratiewerken ten vroegste 1 jaar na de voorlopige oplevering uit te voeren. De bouwheer is tevens niet verantwoordelijk voor de gevolgschade bij te vroege schilder-, behang- en decoratiewerken. De herstelling van deze barsten en bijkomende werken zal de koper voor zijn rekening nemen.

Bij de voorlopige oplevering van de woning wordt het totale bedrag betaald. Er zijn geen inhoudingen voor mogelijke verder afwerkingen van andere kavels, gemeenschappelijke delen of parkings.

De koper kan zich laten bijstaan door een architect, ingenieur, expert, advocaat, ... Alle daaraan verbonden kosten of erelonen zijn te zijne laste. In geen geval zal enige uitspraak of daad van hier eerder aangeduide personen de promotor verbinden. Alle contractuele bepalingen gelden uitsluitend en rechtstreeks tussen koper en promotor. Alle kosten en praktische gevolgen van expertises, testen, ... zijn ten laste van de koper, onafhankelijk van hun resultaat. Het post-interventie dossier wordt bij de definitieve oplevering overhandigd.

De voorlopige oplevering van de woning kan ten vroegste plaats hebben 120 werkdagen na het bepalen van de definitieve keuze, bij wijze van goedgekeurde min- of meerwerken van de specifieke afwerking: vloer- en wandbekleding, keuken, sanitaire toestellen, binnendeuren of andere keuzes/wijzigingen in verband met de afwerking en voor zoverre de gekozen materialen onmiddellijk leverbaar zijn.

3. VERKOOPPRIJS

Zijn niet begrepen in de verkoopprijs:

- alle schilderwerk in de woning
- de telefooninstallaties
- de zonnewering
- het vaststaande of het niet vaststaande meubilair
- decoratiewerken.
- de terrassen op gelijkvloers, de buitenverhardingen aan het privaatief
- de definitieve aansluitingen van alle nutsvoorzieningen (elektriciteit, gas, water, telefoon, internet, riolineing openbare riolineing)
- de registratierechten, aktekosten, erelonen notaris, de BTW.

Alle aankoppelings-, aansluitings-, plaatsings-, indienststellers-, keurings-, verbruiks-, en abonnementskosten, graafwerken en doorboringen van/voor de nutsvoorzieningen en ten behoeve van de nutsvoorzieningen; uitgevoerd door de individuele aannemers en de nutsmaatschappijen (water, gas, elek, telefoon, internet, pompen, riolineing, TV, FM, distributie, tellerkast) alsook de bouwaksen zijn niet in de verkoopprijs en vallen ten laste van de kopers. Een fee van 10% wordt in rekening gebracht. Op eenvoudig verzoek van de promotor zal de koper de meters op zijn naam openen. Een leveringscontact voor elektriciteit en gas dient op eerste verzoek van de promotor door de klant aangegaan te worden bij een energieleverancier naar keuze.

De aanduidingen van huidige beschrijving vervangen en vervolledigen de aanduidingen van de plannen, behalve voor wat de elektriciteit en de keukeninstallatie betreft waar de detailplannen voorrang hebben.

4. WEDERZIJDSE VERBINTENISSEN VAN PARTIJEN

De bouwpromotor is er toe gehouden het verkochte pand op te leveren overeenkomstig art. 1581 en vsv van het Burgerlijk Wetboek eensdeels en de basisakte anderdeels.

De bezoeker, de toekomstige eigenaar of de eigenaar zal geen toegang hebben tot de werf tenzij hij begeleid wordt door een afgevaardigde van de promotor en dit na afspraak. Zelfs in dit geval zal ieder bezoek tot en met de voorlopige oplevering gebeuren op het volledige risico van de bezoeker, de toekomstige eigenaar en zonder dat deze enig verhaal zal kunnen uitoefenen op de promotor, de architecten of de aannemer in geval van ongeval tijdens een voormeld bezoek.

5. WIJZIGINGEN

De architect en promotor kunnen ten alle tijde wijzigingen aan het concept aanbrengen ten goede van het gebouw. De wijzigingen dienen te gebeuren in de geest van dit lastenboek. De opgelegde kwaliteit wordt nageleefd en eventuele aanpassingen hebben geen enkele minwaarde tot gevolg.

Voor zover de promotor dit mogelijk acht, kunnen de plannen na verkoop gewijzigd worden na akkoord van de architect. Alle wijzigingen worden schriftelijk meegedeeld aan de bouwheer. Aan andere personen meegedeelde wijzigingen zijn niet van tel.

De eerste wijziging van het plan gebeurt gratis. Voor bijkomende wijzigingen worden ereloonkosten aangerekend.

De wijzigingen die aan voorliggende “Beknopte beschrijving” op vraag en op kosten van de koper zouden worden aangebracht, mogen enkel en alleen de afwerking betreffen.

Geen enkel meerwerk zal worden uitgevoerd zonder voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van de koper.

Op de door de promotor voorziene kostprijs van de door de koper gesupprimeerde werken zal bij teruggave voor de kostenvergoeding van alle door de promotor gedane uitgaven en werken, alsook voor de gedeelde winst op de niet uit te voeren werken een vermindering van dertig procent worden toegepast. Door het feit een wijziging aan te brengen, ziet de koper af van zijn opleveringsdatum. Het is de koper verder verboden, voor de oplevering van het gehele gebouw, zelf of door derden, werken uit te voeren of laten uitvoeren.

Indien de koper meer dan 2 keuzes maakt per keuzemateriaal, wordt de tijd voor het opmaken van de (derde of meer) verrekening aangerekend aan een uurloon van 65 €/h.

6. MATERIALEN

De bouwheer behoudt zich het recht voor wijzigingen aan onderhavige beschrijving aan te brengen of bepaalde materialen en voorzieningen te vervangen door gelijkaardige, zonder nadeel te berokkenen aan de voorziene kwaliteit. Huidige beschrijving vervangt of vervolledigt de aanduidingen op de plannen. De aandacht van de kopers wordt gevestigd op het feit dat het gebouw nieuw is en dat zich bijgevolg een lichte algemene of gedeeltelijke zetting kan voordoen, alsmede een eventuele uitzetting, veroorzaakt door de temperatuurschommelingen, waardoor lichte barsten kunnen verschijnen waarvoor noch de promotor, noch de architect, noch de aannemer verantwoordelijk kunnen worden gesteld.

Meerwerken hebben in elk geval een verlenging van de uitvoeringstermijn tot gevolg en dit afhankelijk van zowel de datum van bestelling van deze meerwerken als van het bedrag waarop deze meerwerken betrekking hebben. In principe gaat de koper ermee akkoord met het verlengen van de uitvoeringstermijn door de eenvoudige bestelling van de meerwerken/wijzigende werken. Deze verlenging zal in alle redelijkheid bepaald worden, waarbij de aannemer alle elementen kan invoeren met inbegrip van laattijdige uitvoering door zijn onderaannemers en/of leveranciers om deze termijn verlengd te zien voor een bepaalde tijd, te verlengen met 10 werkdagen om dit administratief in orde te brengen.

Nadat de koper de keuze gemaakt heeft van de keuzematerialen, wordt door de promotor een correcte verrekening gemaakt van de eventuele min- en meerprijzen van zijn keuze. Voor ieder keuzemateriaal worden er maximaal 2 verrekeningen gemaakt.

De keuze van de materialen gebeurt enkel bij de leverancier van de bouwheer. Dit geldt onder meer voor de elektriciteitsinstallatie, sanitaire- en verwarmingsinstallatie, sanitaire toestellen, vloeren en faience, keukenmeubelen, binnendeuren,... De koper kan enkel mits akkoord van de bouwheer/ aannemer van dit principe afwijken en de werken in eigen regie uitvoeren. Dit gebeurt mits het betalen door de koper aan de bouwheer/aannemer van een compensatie bepaald aan de hand van de plannen van de bouwheer opgemaakt door de architect. Deze compensatie is gelijk aan de helft van de voorziene handelswaarde van deze niet uitgevoerde werken of minwerken. Het spreekt voor zich dat dit enkel kan voor afwerkingswerken en enkel mits akkoord van de aannemer. De werken kunnen pas uitgevoerd worden na de voorlopige oplevering van de privative en gemene delen.

Naargelang de omvang van het bedrag van de wijzigingswerken kan een voorschot gevraagd worden, het saldo zal dan gefactureerd worden naargelang de vordering der werken.

De promotor mag voor de afwerking van de woningen tijdelijk elektriciteit/water gebruiken van de woning.

7. PLANNEN

De erelonen van de architect zijn inbegrepen in de verkoopprijs. Deze erelonen bevatten de verplichtingen overeengekomen tussen de architect en zijn klant, de bouwheer. De architect wijst de koper op het feit dat hij het recht heeft zich te laten bijstaan door een architect van zijn keuze.

De binnenhuisinrichting is niet inbegrepen in dit ereloon.

De plannen die aan de kopers overhandigd worden dienen als basis voor het opmaken der koopcontracten. Zij werden te goeder trouw opgemaakt door de architecten en worden als basis genomen voor de gegevens voortkomend in de notariële akten. Er zijn afwijkingen op de uitvoeringsplannen mogelijk. De voorziene uitvoeringen in huidige beschrijving, primeren op de voorzieningen, die vermeld zijn op de plannen. De aannemer-promotor behoudt zich het recht om eventuele variante uitvoeringen te voorzien indien deze worden opgelegd door de administratieve overheden. Hij behoudt zich eveneens het recht om sommige in het bestek voorziene materialen te vervangen door evenwaardige.

De oppervlakte, aangeduid in de beschrijving van de grond en constructies, is niet gewaarborgd, zelfs indien het verschil in meer of min, meer dan één / twintigste zou bedragen; dit verschil zou al naargelang het geval in voor- of nadeel uitvallen voor de koper en zal tot geen enkele terugbetaling aanleiding geven.

De secties van de kolommen en balken worden door de stabiliteitsingenieur berekend en zijn niet opgenomen in de plannen van de architect. Zichtbare kolommen en balken, sommige leidingen alsook de kokers voorzien voor de doorvoer van de leidingen van water, elektriciteit, verlichting en andere worden als normaal beschouwd, zelfs als deze niet zijn opgenomen op de plannen. De promotor heeft het recht de leidingen, buizen, aflopen, betonkolommen en dergelijke meer, in privatieven te plaatsen, zelfs wanneer dit tot gevolg zou hebben dat de nuttige oppervlakte ervan verminderd zou worden".

De aanduiding van de meubilering op de plannen is enkel ten titel van inlichting, met uitzondering van wat hierboven beschreven werd.

De visualisaties worden opgemaakt om een beeld te geven van de toekomstige woningen. De visualisaties zijn niet bindend en tijdens de uitvoering van de werken kan beslist worden dat gevelmaterialen, kleur of vormgeving, indeling van de ramen wijzigen.

Wat betreft de verkoopplannen zijn aanpassingen, ten gevolge van de uitvoering, mogelijk. Het weergegeven los meubelwerk en de ingewerkte kasten zijn ter illustratie en niet inbegrepen. De plannen van de keukeninrichtingen en de badkamer zijn ter illustratie en niet bindend.

Alle foto's in dit lastenboek zijn enkel illustratief en hebben geen contractuele waarde. Bepalingen in het lastenboek hebben voorrang op de plannen.

8. COÖRDINATIE

Voor een vlotte gang van zaken en de goede en juiste uitvoering van de werken worden alle wijzigingen via de promotor gedaan. Geen enkele wijziging wordt aanvaard die niet rechtsreeks van klant naar promotor gebeurt.