VERKOOPLASTENBOEK
NIEUWBOUWPROJECT 11 WONINGEN
DE KOM – LEOPOLDSBURG



Ontdek De Kom.
Welkom in jouw nieuwe woning !

Lot nr.:

Koper:

Adres:

Tel:

Makelaar:

Datum:

VOORWOORD

Dit nieuwbouwproject De Kom in Leopoldsburg, Fase 1 bestaat uit 11 loten in gesloten en halfopen bebouwing.

De Kom ligt op wandel- en fietsafstand van tal van winkels, sportfaciliteiten en voorzieningen voor jong en oud. Met de auto ben je zo op de belangrijke uitvalswegen als de N18 richting Mol en de E313, en ook het openbaar vervoer is vlakbij. De Kom is gelegen tussen de Lidostraat en het kanaal naar Mol, in een nieuwe groene parkomgeving met grote waterpartijen,

De kavels omvatten vooraf gecreëerde nieuwbouwwoningen. Deze ruime en zeer comfortabele woningen, zijn ontworpen door Trias Architecten uit Turnhout, een gevestigde waarde met tal van schitterende realisaties. De wooncluster zijn een samenspel van volumes en indelingen. Op die manier is iedere woning uniek !

De prachtige baksteenarchitectuur accentueert dit strakke en modern concept. Overal is gekozen voor een afwerking met hoogwaardige en duurzame materialen.

Met inspraak van jou natuurlijk…

LOTENPLAN FASE 1 + 2



Deel 1. Bouwteam

Grondeigenaar:	JBCOR RE nv (Hoeselt)
Bouwheer - promotor:	JBCOR RE Bouw en Promotie nv (Hoeselt)
Wegenis en infrastructuur:	Groep INFRABO nv (Westerlo)
Architectuur:	TRIAS Architecten bvba (Turnhout)
Stabiliteit:	V2S NV (part of SWECO Belgium) (Genk)
EPB-verslaggeving:	Steto bvba (Tessenderlo)
Veiligheidscoördinatie:	Steto bvba (Tessenderlo)
Landmeter:	Landmeters – en vastgoedexperten bvba (Bree)
Koper begeleiding:	Cordeel zetel Hoeselt nv (Hoeselt)
Totaalaanneming:	Cordeel zetel Hoeselt nv (Hoeselt)

Deel 2. Beschrijving der werken en materialen

2.1. Werfinrichting

De aannemer zorgt voor het bouwrijp maken van het terrein en de bijhorende werfinrichting. Deze omvat het aanvoeren en stockeren van het materiaal, materieel en verwerking van het bouwafval. Een globale werfafsluiting wordt geplaatst, met werfkeet en -sanitair. Alle voorzieningen in het kader van 'veilig werken' worden genomen.

2.2. Ruwbouw

2.2.1. Grond- en funderingswerken

Deze werken omvatten alle grondverzet voor het realiseren van de funderingen en riolering van de woning. Het type fundering is bepaald op basis van de resultaten van het grondonderzoek en het advies van de stabiliteitsingenieur. Alle funderingen zullen aanvangen op vaste, draagkrachtige en vorstvrije grond. De juiste diepte dient ter plaatse bepaald te worden. De architectuurplannen zijn louter informatief, alle afmetingen, diktes en hoogten, worden aangepast naar de bevindingen en noodzaak van de stabiliteitsberekeningen.

Een koperen aardgeleider wordt in de funderingen aangebracht volgens het AREI.

2.2.2. Rioleringswerken

De riolering wordt geplaatst volgens het gescheiden stelsel waarin hemelwater en afvalwater worden gescheiden. Aanvullingen gebeuren met uitgegraven grond. De rioleringsbuizen zijn uitgevoerd in dikwandige PVC. De huisriolering sluit aan op het openbaar rioleringsnet conform de plaatselijke voorschriften. Een keuring van de huisriolering is voorzien.

In de achtertuin wordt een hemelwaterput (inhoud 5.000 liter) geplaatst, afgewerkt met opzetstuk en putdeksel. De recuperatie van het regenwater zal gebeuren via een regenwaterpomp conform de geldende regelgeving. De overloop van de regenwaterput met geurslot wordt rechtstreeks aangesloten op de RWA-huisaansluiting in de straat.

Alle huishoudelijk afvalwater geeft uit in een controleput die nadien samen met het fecaal water afvoert naar de DWA-huisaansluiting.

De wachtbuizen voor de nutsvoorzieningen (water, gas, elektriciteit, TV en telefoon) worden geplaatst tot aan de rooilijn en sluiten aan op de energiebocht binnen in de woning.

2.2.3. Metselwerken

De woning wordt gebouwd in traditionele materialen volgens de regels der kunst.

Dragende wanden worden opgetrokken in snelbouwstenen, betonblokken en/of gewapend

beton. Niet-dragende wanden worden opgetrokken in snelbouwsteen, gemetseld of verlijmd. Op het gelijkvloers worden onderaan de muren isolerende kimblokken voorzien. Vochtwerende folies worden geplaatst bij iedere muuraanzet en boven elke muuropening. Ook bij de bovendakse opstanden wordt een isolerende blok voorzien.

De verdiepingsvloeren boven gelijkvloers en 1e verdieping worden uitgevoerd met holle betonnen welfsels of met betonnen breedvloerplaten. De noodzakelijke betonbalken en stalen liggers zijn berekend door de stabiliteitsingenieur.

De façade wordt opgetrokken met een donkere bruin/rode genuanceerde gevelsteen voor het gelijkvloers en een lichte grijs/beige genuanceerde gevelsteen voor de verdieping. De gevelsteen wordt in een halfsteensverband gemetst met bijhorende licht grijze voegmortel. Open stootvoegen zorgen voor de nodige spouwventilatie. Boven alle raam- en deuropeningen worden de nodige L-ijzers geplaatst.

Tussen de sectionaalpoorten van de inpandige garages wordt gevelbeplating voorzien in dezelfde kleur als het buitenschrijnwerk.

2.2.4. Dakwerken en afvoer hemelwater

Alle platte daken worden waterdicht afgewerkt met een tweelaagse bitumendichting. De dakranden worden afgewerkt met een aluminium dakrandprofiel in eenzelfde kleur als het buitenschrijnwerk.

De regenwaterafvoerbuizen in het zicht worden afgewerkt met zinken afvoeren volgens keuze van de architect. Niet zichtbare afvoeren worden uitgevoerd in kunststof. Op de platte daken worden noodspuwers voorzien zodat bij verstopping van de dakafvoer het water toch een uitweg vindt. Deze spuwers dienen minstens een diameter van 50 mm te hebben. Op de platte daken worden de dakkolken waterdicht aangesloten, ze worden voorzien van een bladrooster.

2.2.5. Buitenschrijnwerk en gevelbekleding

Alle raam- en buitendeurkaders zijn uitgevoerd in thermisch onderbroken aluminium profielen, afgewerkt in grijs gemoffeld (RAL … - mono-color). De dubbele beglazing is van het type hoogrendementsglas met een thermische isolatiewaarde van 1,0 W/m²K die voldoet aan de glasnorm inzake veiligheid en is uitgevoerd met zwarte spacers.

Conform de EPB-verslaggeving dienen de woningen niet voorzien te worden van zonnewering. Tot aan de opstart van de metselwerken heeft de koper de mogelijkheid om te opteren voor uitvoering van zonnewering, mits de nodige verrekeningen.

De draaibeweging van ramen en deuren (vast, draai, draaikip of schuifraam) is zoals aangeduid op het plan van de architect. De inkomdeuren zijn afgewerkt met een veiligheidscilinder, driepuntsluiting en bijhorend deurbeslag.

Onderaan de schrijnwerkopeningen op het gelijkvloers worden dorpels voorzien in blauwe hardsteen. Op de verdiepingen zijn de raamdorpels vervaardigd uit aluminium in eenzelfde afwerking als het buitenschrijnwerk.

Volgens ontwerp van de architect worden gevelaccenten aangebracht in een gevelbeplating in een gelijkaardige kleur als deze van het buitenschrijnwerk .

Waar noodzakelijk wordt aan de ramen op de verdieping(en) een borstwering in veiligheidsglas geplaatst als valbeveiliging.

2.2.6. Garagepoort

Bij de woningen voorzien van een inpandige garage is de geautomatiseerde sectionaalpoort afgewerkt naar analogie met de kleur van het buitenschrijnwerk. Bij de poort zijn 2 handzenders voorzien en een drukschakelaar aan de binnenkant.

2.2.7. Isolatie

De woning voldoet aan de normeringen inzake energieprestatieregelgeving (EPB) en wordt vanaf het ontwerp tot de oplevering gecontroleerd door een erkend EPB-deskundige.

Volgende thermische isolatiewaardes zijn opgelegd door de deskundige :

Spouwmuurisolatie	:	120 mm harde PUR-plaat
Gevelbekleding	:	150 mm harde XPS-plaat
Deelmuurisolatie	:	5 cm minerale wol
Dakisolatie	:	16 cm harde PIR-plaat
Vloerisolatie (gelijkvloers)	:	8 cm in situ gespoten PUR

Tevens is de nodige aandacht besteed aan de akoestische isolatie tussen aanpalende woningen.

2.3. Technieken

2.3.1. Elektrische installatie

De elektrische installatie voldoet aan de voorschriften van de stroom leverende maatschappij en het AREI, bevestigd door een keuringsattest.
De elektriciteitsmeter en het individueel verdeelbord bevinden zich ter hoogte van de aansluitbocht. Het verdeelbord heeft voldoende kringen, automatische zekeringen en verliesstroomschakelaars, gebaseerd op onderstaand model. Het aantal stopcontacten en schakelaars garandeert een standaard comfortabel gebruik van de woning.

	Deurbel	Voeding buitenverlichting	Enkel stopcontact	Dubbel stopcontact	Dubbel stopcontact opbouw	Spatwaterdicht stopcontact	Voeding spiegellicht met schakelaar	Lichtpunt + schakelaar	Dubbel lichtpunt + 2 schakelaars	Lichtpunt + bewegingsschakelaar	Lichtpunt + 2 schakelaars	Lichtpunt + 3 schakelaars	Coax TV + UTP RJ45	UTP RJ45	Rookmelder op Lithium batterij	Elektrisch fornuis	Recirculatie dampkap	Koelkast	Vaatwas	combi-oven	Wasmachine	Droogkast type condenserend	warmtepomp-
Inkomdeur	1	1																					
Fietsenberging					1					1													
Inkom			1								1												
Gastentoilet										1													
Berging					1					1										1	1	1	
Ruimte onder trap										1													
Keuken				2							2					1	1	1	1	1			
Eethoek				1							1												
Zithoek			1	2							1		1	1									
Garage				2							1												
Carport																							
Terras		1				1																	
Nachthal +1			1						1						1								
Slaapkamer 1 (master)			1	2								1	1										
Slaapkamer 2			2								1												
Slaapkamer 3			3									1											
Badkamer			2				1	1															
Toilet +1										1													
Douchekamer			1				1	1															

De installatie gebeurt met schakelmateriaal Niko Intense White of gelijkwaardig. Alle schakelaars en stopcontacten zijn ingebouwd, behalve in de ruimtes die niet worden gepleisterd waar deze in opbouw gebeuren. Er zijn geen verlichtingsarmaturen inbegrepen, met uitzondering van het lichtpunt op de voorgevel.

Volgens geldende bepalingen worden de nodige rookdetectors (type standalone) geplaatst.

In het verdeelbord van de woning is een voldoende zwaar vertrek voorzien naar een aftakdoos die de koper mogelijkheid bied om later zelf een laadstation voor een elektrische wagen te voorzien.

Elke woning is ook individueel voorzien van het nodige aantal PV-panelen en omvormer, gekoppeld op het eigen elektrisch verdeelbord. Het aantal voorzien PV-panelen is in functie van het bereiken van een maximaal E-20 peil.

2.3.2. Sanitaire installatie

De sanitaire installatie wordt uitgevoerd met de nodige aan- en afvoerleidingen in polyethyleen van hoge dichtheid met aangepaste diameter.

Voor de sanitaire toestellen is een handelswaarde voorzien als volgt :
. 11 woningen badkamers type 1 en 2 een waarde van **6.000 euro** (excl. BTW)
De koper kan zijn persoonlijke keuze naar wens aanpassen in de toonzaal van onze leverancier.
De levering en plaatsing van de in basis voorziene sanitaire toestellen is inbegrepen.

LEVERANCIER : DESCO – toonzaal Lummen
Dellestraat 12 b
3560 Lummen

t. 013 / 66 60 60

Alle tappunten koud & warm water zijn voorzien volgens vermelding op plan en zijn aangesloten op het stadswaterleidingnet, met uitzondering van de toiletten, de wasmachine, de uitgietbak en de vorstvrije buitendienstkranen die worden aangesloten op het regenwatercircuit.

Er is een vorstvrije buitendienstkraan voorzien aan het terras.

Sanitair warm water voor keuken en badkamer wordt aangemaakt door middel van een warmtepomp met voorraadbuffer. Indien de koper kiest voor een douchesysteem (regendouche) waarvoor grote debieten warm water nodig zijn, kan hij mits meerprijs, een zwaarder type warmtepomp en voorraadbuffer kiezen. De installatie wordt geleverd en geplaatst met inbegrip van alle toebehoren voor een bedrijfsklare opstelling van de installatie.

2.3.3. Verwarmingsinstallatie

De woning wordt voorzien van vloerverwarming op het gelijkvloers en in de badkamer op de verdieping. In de douche-/ badkamer wordt een bijverwarming met verticale elektrische sierradiator (handdoekdroger) geïnstalleerd, kleur standaard wit. De thermostaat voor regeling is voorzien in de leefruimte.
In de slaapkamers is geen vloerverwarming voorzien maar gebeurt de verwarming en koeling in deze ruimten door individueel regelbare binnenunits (airco).
In functie van de vloerverwarming is rekening gehouden met een normale plaatsing van vloertegels recht op recht, in formaat 60x60.
Andere speciale formaten en legpatronen van vloertegels en/of parket vereisen een extra ontkoppelingsmat en andere bovenop vloerverwarming, die afzonderlijk worden verrekend.

De woning wordt individueel verwarmd door middel van een hoog rendement warmtepomp lucht/water.. Dit systeem bestaat uit een buitenunit opgesteld op het plat dak, gekoppeld via koeltechnische leidingen met een hydro-module met buffervat, opgesteld in de berging waar ook de verzamel-collector staat.

Dit systeem laat topkoeling toe door middel van de leidingen van de vloerverwarming in het woongedeelte , eveneens binnen units aangesloten op dezelfde warmtepomp die zal instaan voor koeling van de slaapkamers en het woongedeelte.

Er wordt een buitenvoeler geïnstalleerd die de watertemperatuur weersafhankelijk aanstuurt. De verwarming wordt geregeld door een digitale klokthermostaat in de leefruimte.

Bij de warmtestudie is rekening gehouden met onderstaande te behalen kamertemperaturen, bij een buitentemperatuur van - 8°C :

inkomhal	:	18°C
living, eetplaats en keuken	:	22°C
bad- en douchekamer	:	24°C
slaapkamers	:	20°C

Toiletten, nachthallen, bergruimtes en garages worden niet verwarmd. Alle leidingen worden ingewerkt tenzij dit omwille van stabiliteits-technische redenen niet haalbaar is.
De keuring en opstart van de verwarmingsinstallatie is voorzien.

2.3.4. Ventilatie

Uit energetisch standpunt en op advies van een erkend EPB-deskundige is geopteerd voor een, al dan niet, vraag gestuurd ventilatiesysteem D met mechanische aanvoer in leefruimtes en slaapkamers en mechanische afvoeren in vochtige ruimtes zoals keuken, badkamers, toiletten en bergingen.

Na installatie en opstart zal een prestatieverslag van het ventilatiesysteem opgemaakt worden door een erkend EPB-deskundige.

2.4. Binnenafwerking

2.4.1. Pleisterwerken

Op het gelijkvloers en op de 1ste verdieping worden alle wanden één-laags bepleisterd en worden de plafonds afgewerkt met spuitplamuur (op beton).

Alle dagkanten van raam- en deuropeningen in de gepleisterde ruimtes worden rondom uitgepleisterd. Alle buitenhoeken worden afgewerkt met gegalvaniseerde hoekprofielen, met uitzondering van binnendeurkozijnen.

De pleisterwerken worden opgeleverd klaar voor de schilder.

2.4.2. Bevloeringswerken

Op het gelijkvloers en 1ste verdieping wordt een gewapende effen dekvloer aangebracht waarop een vloertegel wordt verlijmd.

Voor alle ruimtes op het gelijkvloers en de badkamer is een keramische vloertegel voorzien, formaat 60x60, met handelswaarde **35€/m²** (excl. BTW - excl. plaatsing) en bijhorende plint met handelswaarde **10€/lm** (excl. BTW - excl. plaatsing).
Voor de overige ruimtes op de verdieping (circulatie, slaapkamers, …) is een vloerbekleding in laminaat voorzien, handelswaarde laminaat; **25 €/m²**, bijhorende plinten met handelswaarde **10€/lm**.

In de badkamer en/of douchecel worden vol keramische wandtegels verlijmd rondom rond het bad of de douche van vloer tot plafond (inclusief de voorzijde van het bad). De tegels hebben een standaard formaat 20x20 tot 30x60 met een handelswaarde **35€/m²** (excl. BTW - excl. plaatsing). De tegels worden geplaatst op een vochtwerend doek of variant.

Alle vloer- en wandtegels worden recht op recht geplaatst en afgewerkt met een cementgrijze voeg. Uitzetvoegen en keramische plinten worden onderaan opgekit met een cementgrijze siliconevoeg. Andere plaatsingsmethodes, mozaïek of sierlijsten en afwijkende maten t.o.v. de voorziene kunnen aanleiding geven tot een meerprijs.

De keuze van de vloertegel kan volledig vrij gekozen worden in de toonzaal van onze leverancier waarbij afwijkingen in formaten of legpatronen tevens besproken kunnen worden.

LEVERANCIER : ATRIO
Nikelaan 25
2430 Laakdal

t. 013 / 53 98 86

Binnen het traject van de koperbegeleiding bestaat tevens de mogelijkheid om bij een gespecialiseerde leverancier te kiezen voor een vloerafwerking in parket voor alle of sommige ruimtes van de woning. De keuze voor parket dient tijdig te worden goedgekeurd, want deze werken geven aanleiding tot een meerprijs, niet enkel in materiaal en plaatsing, maar ook voor de dimensionering van de vloerverwarming. Bovendien dient er ook rekening mee gehouden dat de droogtijd van de chape voldoende lang is (+/- 2 weken per cm dikte) en dat hierdoor

de oplevertermijn kan opschuiven. Extra kosten om de droogtermijn van de chape in te korten zijn steeds ten laste van de koper.

2.4.3. Binnenschrijnwerk

De binnendeuren zijn naar eigen keuze van de koper. Zij kunnen worden gekozen in de toonzaal die door de bouwheer wordt aangeduid. In deze toonzaal is een grote keuze aan binnendeuren. De voorziene som voor deze deuren bedraagt **230,00 €/stuk**.

Standaard voorzien wij:

- vlakke standaard schilderdeuren 83/211 cm met tubespaan en kaderwerk van goede kwaliteit, op te hangen aan drie scharnieren;
- klavierslot met sleutel;
- deurkruk in RVS;
- deuromlijsting in MDF.

Het leveren en plaatsen gebeurt door een gespecialiseerde firma, aangeduid door de bouwheer. De draairichting van de deuren is zoals getekend op het plan van de architect.

Er worden geen gordijnkasten voorzien.

LEVERANCIER : STEVENS Houttechniek
Lichtenberglaan 2030
3800 Sint-Truiden

t. 011 / 69 10 10

2.4.4. Trap

De trap naar de 1ste verdieping is uitgevoerd in massief onbehandeld beukenhout en voorzien van een meelopende handgreep in hetzelfde hout. Deze trap is uitgevoerd met gesloten traptreden.

In samenspraak met de leverancier kan de koper de kleuring volgens persoonlijke smaak laten aanpassen, indien tijdig gekozen.

LEVERANCIER : STEVENS Houttechniek
Lichtenberglaan 2030
3800 Sint-Truiden

t. 011 / 69 10 10

2.4.5. Keuken

De keukeninstallatie (keukenkasten, werkblad en toestellen) is voorzien voor een geplaatste handelswaarde van **14.000,- euro** (excl. BTW).

Volgende toestellen van een A-merk zijn in basis voorzien:
- inbouwkoelkast (hoog model)
- inbouw combi-oven
- inbouw vaatwasser
- inductiekookplaat
- recirculatie dampkap
- dubbele inox spoeltafel
- ééngreepsmengkraan

In de toonzaal van de leverancier kan de koper de vormgeving en de toestellen volledig naar persoonlijke voorkeur en smaak laten aanpassen. Aanpassingen die in een meerprijs resulteren zullen worden verrekend.

LEVERANCIER : het KOOKHUIS
Hasseltsesteenweg 151
3720 Kortessem

t. 011 / 26 60 40

2.5. Omgevingsaanleg

2.5.1. Stoepen en oprit

De stoep en oprit voor de woning is niet privatief en wordt volledig aangelegd volgens het ontwerp van de architect en kadert in het groter uniform geheel van de verkaveling.

De verharding van de stoepen en oprit bestaat uit een combinatie van rood/bruine betonklinkers en grijze betonklinkers afgeboord met een betonnen kantopsluiting waar nodig. De overige delen van de stoepen zal overwegend groen aangekleed worden met massieven van verschillende plantensoorten en enkele laanbomen volgens plan.

Hierbij zullen de aanplantingen gebeuren tijdens het eerstvolgende plantseizoen na oplevering.

2.5.2. Brievenbus

Aan de woning wordt een brievenbus voorzien of geïntegreerd, volgens model bepaald door de architect en bouwheer. Deze brievenbus zal beantwoorden aan de toepasselijke uitvoeringsnormen.

2.5.3. Achtertuin en terras

De woning heeft een privé-achtertuin voorzien van teelaarde. In de achtertuin wordt op de zij- en achter perceelsgrens een tuinafsluiting uit draadgaas met verticale palen voorzien en een ligusterhaag met paal en geleidingsdraad als afscheiding tussen de verschillende tuinen.

Achteraan de woning wordt een steenslagfundering voorzien over de volledige breedte van de woning tot een lengte van 2m50. De bekleding en afwerking van het terras is voorzien in tegels met een handelswaarde van **35 €/m2** (excl. BTW, excl. plaatsing), gelegd op een stabilisélaag en kan (indien tijdig gemeld) door de koper gekozen in de toonzaal van onze leverancier. In deze terraszone zijn de afscheidingen tussen de verschillende tuinen voorzien in parement metselwerk.

LEVERANCIER : ATRIO
Nikelaan 25
2430 Laakdal

t. 013 / 53 98 86

Deel 3: Bijzondere voorwaarden en bepalingen

3.1. Voorschriften en richtlijnen

De volgende voorschriften en richtlijnen zijn van toepassing op het bouwen van de woning:

- De uitvoering geschiedt volgens de op het ogenblik van vergunning van toepassing zijnde normen (BIN-NBN-STS-...), de regels van goed vakmanschap.
- De voorschriften van Wetenschappelijk en Technisch Centrum voor de Bouw, kortweg WTCB, worden gevolgd.
- De kwaliteit van de gebruikte materialen voldoet aan het BENOR-label en/of onafhankelijke en goedgekeurde labo-verslagen.
- Het toezicht op de werken, controle op de kwaliteit van de materialen, de uitvoeringsmethoden en de kwaliteit van de uitvoering staan onder leiding en toezicht van de architect en de ingenieur stabiliteit.
- KB van 25/01/2001 en wijzigingen/aanvullingen betreffende de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen: veiligheidscoördinatie.
- Energieprestatieregelgeving dd. 22 december 2006 en alle daarop volgende wijzigingen.
- De stedelijke en gewestelijke bouwreglementeringen zijn van toepassing.
- De bepalingen van de nutsbedrijven worden gevolgd.

3.2. Energieprestatie en binnenklimaat (EPB)

De woning wordt gebouwd volgens de geldende EPB-regelgeving. De EPB-verslaggever wordt door de bouwheer aangesteld. Voor elke woning wordt een specifieke berekening gemaakt van de S-waarde en het E-peil.

- Schildelen voldoen aan maximale U-waarden of minimale R-waarden
- De woning voldoet aan de eisen voor ventilatie
- Risico op oververhitting is voor elke woning beperkt tot de norm
- De woning is opgericht als een koudebrug arme constructie
- Het minimum verplicht aandeel hernieuwbare energie wordt geleverd door de individuele warmtepomp en de eigen PV-panelen en omvormer

Elke koper ontvangt bij afgifte van het postinterventiedossier, het verplichte energieprestatie-certificaat van de woning. Elke woning zal een E-peil van maximaal E20 hebben.

3.3. Veiligheidscoördinatie en werfbezoeken

De veiligheidscoördinator wordt door de bouwheer aangesteld. Deze heeft als taak de gevaren (verbonden aan de gezamenlijke en gelijktijdige uitvoering van werken door de aannemers op de werf) te voorkomen en ziet er op toe dat de preventieprincipes door alle aannemers worden nageleefd.

Het veiligheids- en gezondheidsplan wordt aangepast volgens noodzaak tijdens de uitvoering der werken en het coördinatiedagboek wordt bijgehouden. Na de voorlopige oplevering wordt het postinterventiedossier overgedragen aan de koper.
Om veiligheidsredenen mag de koper of zijn vertegenwoordiger de werf niet betreden zonder voorafgaande goedkeuring en/of begeleiding van de bouwheer.

Weliswaar zal de koper de mogelijkheid hebben om de in aanbouw zijnde woning te bezoeken onder begeleiding van de bouwheer of zijn afgevaardigde waarbij alle opgelegde veiligheidsmaatregelen tijdens het bezoek gerespecteerd moeten worden. Dit bezoek heeft steeds plaats op eigen risico. In geval van ongeval zal geen verhaal kunnen uitgeoefend worden tegen de bouwheer. Dit bezoek zal georganiseerd worden op onderstaande vooraf bepaalde indicatieve momenten:

- ruwbouwwerken + slijpwerken technieken voltooid
- na uitvoering van pleisterwerken en dekvloeren
- één maand voor de voorlopige oplevering

3.4. Verzekering

Voor alle uit te voeren bouwwerken is een ABR-polis (algemene bouwplaats risico's) verzekering afgesloten door de bouwheer. Er wordt enkel gewerkt met erkende aannemers die de nodige verzekeringen inzake burgerlijke en beroepsaansprakelijkheid hebben afgesloten.

3.5. Koperbegeleiding

De bouwheer biedt aan de koper een koperbegeleiding aan die hem toelaat persoonlijke keuzes te maken voor de afwerking van zijn woning.

Een intern interieurarchitect treedt op als koperbegeleider en staat de koper bij door:

- de indeling van de ruimtes naar voorkeur van de koper te wijzigen, binnen de verder vermelde voorwaarden.
- de koper te begeleiden bij de keuzes van afwerkingsmaterialen bij het keuken- en badkamermeubilair, vloer- en wandbekleding en binnendeuren.

De koperbegeleider houdt de administratie bij van alle eventuele wijzigingen en verrekeningen.

In de verkoopprijs van de woning zijn 2 sessies (maximaal 2 uur) inbegrepen. Bij de eerste sessie wordt planindeling, met inbegrip van de keuken, en posities van deuren besproken. Tijdens de tweede sessie worden alle technieken overlopen en ingepland. De tijd die nodig is om het resultaat van deze besprekingen om te zetten in plannen en afspraken te maken met het bouwteam is tevens inbegrepen.

Na ontvangst van alle keuzes in de toonzalen zal de koperbegeleiding een volledig overzicht bezorgen van de gemaakte keuzes.

De koperbegeleiding beperkt zich tot de voorziene afwerking van de woning zoals omschreven in dit verkooplastenboek en omvat niet de totale interieurstudie van de woning. Eventuele

bijkomend gevraagde sessies en de resulterende tijd om de informatie te verwerken of specifieke interieuropdrachten zullen aan een algemeen uurtarief van 100 € (exclusief BTW) per gepresteerd uur in rekening gebracht worden.

Indien de koper bepaalde wijzigingen en/of meerwerken vraagt, zal de bouwheer hem een globale prijsofferte met omschrijving der meerwerken, uitdrukkelijke vermelding van de meerprijs en de eventuele bijkomende uitvoeringstermijn bezorgen. Deze wijzigingen en/of meerwerken zullen slechts uitgevoerd worden, nadat de koper zijn schriftelijk akkoord heeft gegeven met de hem voorgelegde offerte.

3.6. Opmetingsplan

Het terrein wordt opgemeten door een beëdigd landmeter-expert die na aanleg van de nieuwe wegenis en infrastructuur, de exacte oppervlakte van de verkaveling en van elk afzonderlijk perceel definitief zal bepalen.

Voor elke woning zal door de landmeter bij verkoopakte een individueel opmetingsplan ter beschikking gesteld worden. De individuele opmetingskosten per lot dienen rechtstreeks door de koper vereffend te worden aan de landmeter-expert uiterlijk bij het verlijden van de verkoopakte.

3.7. Architectuurplannen

De verkoopplannen die aan de koper overhandigd worden, dienen als basis voor het opstellen van het verkoopcontract. Deze werden te goeder trouw opgemaakt door de architect. Minimale opmetingsverschillen die zouden voorkomen, hetzij in meer of in min, zullen beschouwd worden als aanvaardbare afwijkingen die in geen geval de eis tot enige schadevergoeding door één der partijen rechtvaardigen.
Via koperbegeleiding krijgt de koper de mogelijkheid zijn specifieke wensen tot wijzigingen aan het plan over te brengen. Deze worden vervolgens onderzocht door het bouwteam en voor zover de architectuur, de structuur, de techniciteit van het gebouw dit toelaten, alsook de vooruitgang van de werf dit toelaten, zullen de gevraagde aanpassingen verrekend en uitgevoerd worden.

Alle op het plan voorkomend meubilair is niet in de verkoop inbegrepen en is louter ter illustratie ingetekend. In geval van tegenstrijdigheid tussen dit verkooplastenboek en de bouwplannen, heeft dit verkooplastenboek voorrang.

3.8. Materialen

De bouwheer behoudt zich het recht voor sommige materialen en/of installaties of de verwerking ervan, voorwerp uitmakend van het verkooplastenboek, te wijzigen of vervangen door gelijkwaardige of betere alternatieven, in geval de beschreven materialen niet tijdig zouden bekomen worden door gevallen van overmacht of andere, of eventueel door wijzigende vereisten van regelgeving, nutsbedrijven, architectuur, evolutie van technieken, en dergelijke…
In geen geval mag dergelijke wijziging een nadelig invloed hebben op de kwaliteit van het gebouw zoals in dit verkooplastenboek beschreven.

De in dit verkooplastenboek opgenomen beschrijvingen van materialen, handelswaarden en voorzieningen, zijn van toepassing voor zover voorkomend op de verkoopplannen.

3.9. Aansluitingen en tellers

De definitieve aansluitingskosten op water (tot en met de waterteller), elektriciteit (tot en met de elektriciteitsteller incl. kast), distributie, telefoon en riolering vallen ten laste van de koper. Alsook eventuele keuringen voor nutsvoorzieningen en/of technische installaties.

Het openen van de tellers van nutsvoorzieningen zal gebeuren op naam van en voor rekening van de koper. De bouwheer zal de koper via eenvoudig verzoek tijdig op de hoogte brengen van de voorziene timing hiervan. Bij het niet tijdig inwilligen van het verzoek van de bouwheer aan de koper, zal de bouwheer zelf initiatief nemen voor het openen van de tellers en komen de toepasselijke administratie- en verbruikskosten tot aan de oplevering van de woning, ten laste van de koper.

3.10. Uitvoeringstermijn

De uitvoeringstermijn bepaald in de verkoopovereenkomst geldt voor een standaarduitvoering conform de voorliggende beschrijving. Afwijkingen van de standaarduitvoering kunnen aanleiding geven tot een verlenging van de uitvoeringstermijn.

Het niet betalen van de aankoopschijven, het bestellen van meerwerken en het niet tijdig openen van de tellers kunnen eveneens aanleiding geven tot een verlenging van de uitvoeringstermijn.

Teneinde zo kort mogelijk na de voorlopige oplevering een snelle bewoning of eindafwerking toe te laten, zal na indienststelling van de verwarmingsinstallatie de voorverwarming opgestart worden, om het uitdrogingsproces verder te bespoedigen. Op vraag van de koper kunnen (tijdelijk) bouwdrogers voorzien worden waarvan de kost verrekend zal worden.

3.11. Werken uitgevoerd door derden

Het is de koper niet toegelaten werken, van om het even welke aard, uit te voeren of door derden te laten uitvoeren vooraleer de voorlopige oplevering van de woning heeft plaatsgevonden, uitgezonderd mits schriftelijke toelating van de bouwheer. Ingeval de koper toch werkzaamheden uitvoert of door derden laat uitvoeren voor de voorlopige oplevering wordt dit gelijk gesteld aan een stilzwijgende aanvaarding en voorlopige oplevering van de woning.

Werken of materialen die niet uit te voeren of niet te leveren zijn door de bouwheer worden gecrediteerd op basis van de kostprijs. In voorkomend geval zal de koper 70% van het voorziene budget kunnen recupereren. De bouwheer heeft immers het recht om een administratieve kost van 10% en een winstderving van 20% aan te rekenen op het verrekende bedrag. Dit bedrag zal in mindering gebracht worden bij de laatste te betalen aankoopschijf.

Eventuele minwaardes bij een leverancier zullen niet toegekend worden doch kunnen overgedragen worden binnen hetzelfde lot.

3.12. Voorlopige en definitieve oplevering

De voorlopige oplevering zal plaatsvinden wanneer de woning voldoende afgewerkt is om te kunnen gebruikt worden overeenkomstig haar bestemming, zelfs wanneer nog kleine onvolmaaktheden bestaan welke binnen de waarborgtermijn kunnen uitgevoerd worden. De bouwheer zal zich ertoe verbinden binnen redelijke termijn aan de gegronde opmerkingen van de koper tegemoet te komen, zonder dat deze opmerkingen aanleiding kunnen geven tot inhouding van gehele of gedeeltelijke betalingen.

Alle lokalen zullen bezemschoon opgeleverd worden na de eerste opkuis. Het grondig opkuisen der ruiten, vloeren en sanitaire toestellen is ten laste van de koper.

De koper mag de woning niet in bezit nemen, noch geheel, noch gedeeltelijk of er enig gebruik van maken vooraleer de voorlopige oplevering heeft plaatsgevonden. Een inbezitneming van de woning, zelfs tijdelijk, voorafgaand de voorlopige oplevering wordt gelijk gesteld aan een stilzwijgende aanvaarding en voorlopige oplevering van de woning.

De waarborgtermijn loopt vanaf de voorlopige tot aan de definitieve oplevering. Deze laatste gebeurt stilzwijgend 1 jaar na de voorlopige oplevering en de tienjarige aansprakelijkheid vangt aan bij de voorlopige oplevering.

De sleuteloverdracht van de woning kan enkel gebeuren na ondertekening van het proces-verbaal van voorlopige oplevering én betaling van de laatste aankoopschijf en eventuele facturen voor meerwerken.

3.13. Zetting en uitdroging

Eventueel voorkomende krimp- en zettingsbarsten veroorzaakt door de normale zetting van het gebouw kunnen enerzijds nooit een reden zijn tot uitstellen van de oplevering of weigering van betaling en anderzijds ressorteert dit niet onder de verantwoordelijkheid van de bouwheer en/of de architect.

Het wordt aangeraden om de schilderwerken van de woning pas aan te vatten na een periode van één jaar na voorlopige oplevering van de woning, teneinde het in de woning aanwezige bouwvocht te laten uitdrogen.

De zetting en uitdroging van de woning zijn verschijnselen die inherent zijn aan het bouwproces. De bouwheer kan dan ook niet aansprakelijk gesteld worden voor schade ten gevolge van deze zettingen.

3.14. Aankoop- en verkavelingsakte

Een kavel uit de vergunde verkaveling of verkavelingsfase kan enkel verkocht worden nadat de verkavelingsakte door de instrumenterende notaris is verleden.

De bouwheer zal als notaris beroep doen op notariskantoor Vertessen te Tessenderlo. De koper heeft het recht om de notaris van zijn voorkeur aan te stellen die zal optreden als instrumenterend notaris.

Alle kosten, rechten en erelonen in verband met bovenvermelde aktes zijn ten laste van de koper.

3.15. Erelonen en kosten

De erelonen van architect en studieburelen zijn inbegrepen in de verkoopprijs.

Deze erelonen omvatten de verplichtingen die hen normalerwijze eigen zijn, met uitzondering van deze die betrekking hebben op alle interieur- of inrichtingswerken of deze werken die voortvloeien uit een wijziging van de oorspronkelijke plannen die eventueel aangevraagd zijn door de koper.

De deelname in de kostprijs voor de aanleg van de nieuwe openbare wegenis en omgevingsaanleg is inbegrepen in de verkoopprijs.

Volgende kosten worden afzonderlijk aangerekend:

- aansluitingskosten van de nutsvoorzieningen (geraamd +/-3.500 euro per woning),
- aktekosten (geraamd +/-2.500 euro per woning) omvattende
    - afgifte postinterventiedossier,
    - afgifte EPB- en ventilatieattest,
    - individuele uitpaling en opmetingskosten per lot,
    - bijdrage in de verkavelingsakte.

Alle in dit verkooplastenboek vermelde bedragen zijn steeds exclusief BTW tenzij specifiek anders vermeld. De BTW is uitsluitend ten laste van de koper.

Dit verkooplastenboek maakt integraal deel uit van de verkoopovereenkomst. De koper verklaart akkoord te gaan met de hierin omschreven werkwijze en bouwplan.

Opgemaakt in 3 exemplaren te ……..…….. op ……

“Voor akkoord”

Koper, Bouwheer,

…… ……