



VERKOOPLASTENBOEK

WONINGEN

WONINGEN

't Muziekhofje



K O P E R

W O N I N G L O T

Promotor en Bouwheer

bvba KUB
Oudenaardseweg 54a, Wortegem-Petegem
www.kub.be

Architect

Wielfaertarchitecten
Nokerseweg 9, 8790 Waregem
www.wielfaertarchitecten.be

Beschrijving van de werken

Algemeen

De plannen dienen als basis voor het opstellen en tot stand komen van de verkoopovereenkomst. Alle documenten zijn met de grootste zorg samengesteld. Als er echter toch tegenspraak is tussen verschillende documenten primeren de documenten in de volgende volgorde: 1) verkoopakte, 2) verkoopovereenkomst, 3) verkooplastenboek, 4) plannen.

De indeling van de woningen is volgens de bijgaande plannen met mogelijkheid tot variante oplossingen in overeenkomst met de architect en de bouwheer. Bij verkoop op plan kunnen alle niet-dragende muren verplaatst worden. Eenmaal bouwwerkzaamheden gestart, kunnen er geen wijzigingen meer doorgevoerd worden.

De maten opgegeven op de plannen zijn indicatief en kunnen wijzigingen ondergaan als gevolg van stabiliteits- of technische redenen. Maten moeten steeds op de werf gecontroleerd worden. Alle op de plannen getekende meubilair, inclusief vast meubilair, is louter ter illustratie. voor de werkelijke uitvoering gelden enkel de budgetten van het verkooplastenboek.

Alle materiaalsoorten en kleuren zijn tevens louter ter illustratie en zullen in overleg tussen bouwheer en architect vastgelegd worden.

Alle aankoppelings-, aansluitings- of indienststellingskosten van alle nutsleidingen welke aan de nutsmaatschappijen of lokale overheden moeten betaald worden (o.a. water, gas, elektriciteit, telefoon, rioleringen, kabels) zijn ten laste van de koper. Deze worden rechtstreeks door de nutsmaatschappijen aan de klant gefactureerd of tegen kostprijs door gefactureerd door de bouwheer. Alle verbruik is ten laste van de bouwheer, tot aan de voorlopige oplevering. Bij de voorlopige oplevering dient de koper de abonnementen van de nutsmaatschappijen over te nemen. De erelonen van architect, ingenieur, EPB-verslagen en veiligheidscoördinator zijn inbegrepen in de verkoopprijs.

Ruwbouwwerken

1. Grondwerken

De grondwerken worden uitgevoerd in overeenstemming met de afmetingen op de plannen en behelzen de nodige uitgravingen voor de uitvoering van de funderingen en rioleringen.

2. Funderingen

De funderingen worden uitgevoerd in functie van de weerstand van de grond, volgens het grondonderzoek, in overeenstemming met de stabiliteitsstudie.

Indien bij het uitvoeren van deze werken wordt vastgesteld dat er moet afgeweken worden van het voorgestelde funderingssysteem kan hiervoor een meerprijs aangerekend worden. Net als bij de eventuele grotere diepte wegens onvoldoende grondweerstand (diepere funderingen) en in geval van een te laag liggend maaiveld (extra funderingsmetselwerk/opvoerzand).

3. Rioleringen en nutsleidingen

Het volledig rioleringsstelsel, bestaande uit buizen met voldoende grote diameter, verbindingstukken, onderzoekputjes en verzamelput met reukafsluiter, is een ensemble van bij elkaar horende kunststof elementen Benor-gekeurd. Er is een gescheiden rioleringsstelsel voorzien, zodat het gebruikte sanitaire water en het regenwater volledig gescheiden wordt opgevangen en geëvacueerd. De nodige toezicht putten worden uitgevoerd in metselwerk of PVC.

4. Structuur

De dragende structuur bestaat uit gewapend beton, staal en metselwerk, volgens de studies van de raadgevende ingenieur. De afmetingen van dragende muren en kolommen op de architectuurplannen zijn louter informatief. De werkelijke afmetingen van de dragende structuur worden enkel door de ingenieur bepaald.

5. Ruwbouw

Het binnenspouwblad van de buitenmuur is opgetrokken uit snelbouwblokken van 14cm dik, met tand- en groefstelsel. Er wordt een waterkering voorzien om het opstijgend vocht onderaan de woning tegen te gaan.

Er is een spouwisolatie voorzien met harde PUR-platen van 9,5 cm dik.

De dragende binnenmuren worden opgetrokken in snelbouwstenen van gebakken aarde.

De voet van alle muren op het gelijkvloers wordt koudebrugvrij uitgevoerd.

6. Gevelmaterialen

De buitengevel wordt uitgevoerd in een wit gekaleide gevelsteen. Onderaan wordt er een vlak donker geschilderd.

7. Vloeropbouw

Boven het gelijkvloers worden predallen geplaatst volgens het opgemaakte plan. Boven de verdieping wordt een houten roostering of predallen voorzien.

8. Scheidingswanden

De scheidingswanden tussen 2 woningen zijn samengesteld uit 2 muren in metselwerk of beton. De scheidingsmuren tussen twee privative delen van dezelfde eigenaar worden in een enkele steen uitgevoerd. De scheidingsmuren tussen 2 privative delen van verschillende eigenaars worden uitgevoerd in een dubbele steen met daartussen geluidswerende akoestische isolatie "partywall".

9. Daken

Het hellend dak bestaat uit een geïsoleerde houten structuur met een isolatiedikte van 18 cm. De dakbedekkingen worden uitgevoerd volgens de regels van de kunst, met de nodige hulpstukken, verstevigingen en verbindingen. Het onderdak is steeds in een mandragend, dampdoorlatend en waterdicht onderdakmembraan. Daarop worden de sneeuwlatten en de pannelatten bevestigd. de dakbedekking zal bestaan uit antraciet-kleurige stormpan. Bij toepassing van goten en regenwaterafvoerbuizen zijn deze vervaardigd uit zink (min 0.7).

10. Buitenschrijnwerk

10.1 Ramen

De ramen worden uitgevoerd in een donkerkleurig PVC schrijnwerk, volgens voorstel van de architect. Tussenin de ramen aan de voorzijde van de woningen worden 'kleinhouten' voorzien. De ramen zijn schuif-, draai- of draaikipramen, zoals aangegeven op de plannen. Alle wijzigingen dienen minstens 8 weken voor uitvoering besteld te worden. De bouwheer behoudt zich het recht om wijzigingen te weigeren (bv. architecturale redenen).

Beglazing: alle beglazing wordt uitgevoerd in dubbele beglazing. De glasdikte is in overeenstemming met de voorgeschreven normen, toepasselijk voor winddrukken van 75kg/m². De beglazing is eveneens van het dubbele isolerende type k: 1,0 W/m²K. De eventueel benodigde verluchttingsroosters worden geplaatst cfr. EPB-studie. Alle ramen worden uitgepleisterd. De naden tussen het buitenschrijnwerk en de façadestenen worden opgespoten met een elastisch voegwerk. Rolluiken, zonneweringen en voorzethorren kunnen voorzien worden tegen meerprijs tenzij dit uitgesloten wordt door constructievereisten.

10.2 Buitendeuren

De inkomdeur wordt voorzien in hout, natuurkleur. de rest van de buitendeuren worden voorzien in PVC net zoals de ramen. Standaard worden veiligheidssloten voorzien die enkel bij te maken zijn bij de leverancier op vertoon van een certificaat. Tegen meerprijs kan hier een inbraakwerende veiligheidsdeur voorzien worden. Alle hang- en sluitwerk is in aluminium.

10.3 Raamdorpels

De raamdorpels en de deurdorpels naar de terrassen worden op het gelijkvloers uitgevoerd in arduin.

11. Binnenschrijnwerk

11.1 Binnendeuren

Standaard worden Tubespaan-schilderdeuren met magneetsluiting voorzien in een houten kader. Alle hang- en sluitwerk is in aluminium.

11.2 Trap

Een gesloten trap is voorzien tussen het gelijkvloers en de eerste verdieping. Vanaf het eerste verdiep tot aan de zolder is een open trap voorzien. De afwerking van de trap is in 'rubberwood'.

Binnenafwerking

1. Elektrische installatie

1.1 Elektriciteit

De elektrische installatie is conform met de voorschriften van de stroomleverende maatschappij en het AREI. De installatie zal goedgekeurd worden door een door de overheid goedgekeurd controleorganisme. Elke woning is voorzien van een individuele deurbel. Per woning wordt een individuele teller en privatieve zekeringskast geplaatst. Er worden geen verlichtingsarmaturen voorzien in de woningen, hiervoor kan echter wel een offertevoorstel opgesteld worden.

1.2 Tv, radio en telefoon

In iedere woning wordt één aansluiting van telefoon en tv-distributie voorzien in de leefkamer. Bij koop op plan (tot fase ruwbouw) kan deze gratis in een andere kamer voorzien worden, daarna enkel tegen meerprijs. Tegen meerprijs kunnen ook meerdere aansluitingen voorzien worden.

1.3 Schakelaars en contactdozen

De schakelaars en de contactdozen zijn van een gekeurd type die voldoen aan de voorschriften.

1.3 Lichtpunten en stopcontacten van de private delen

In elke ruimte worden voldoende lichtpunten en lichtschakelaars voorzien. Hieronder vindt men een overzicht van het aantal lichtpunten en stopcontacten die per ruimte worden voorzien.

Een voorziening voor de ventilatie en de centrale verwarming is inbegrepen.

Plaats	Lichtpunt	Lichtschakelaar	Stopcontact	Bel	Leiding telefoon, TV, thermostaat & UTP
Inkom	1	1	1		
Leefruimte	2	2	6	1	1
Keuken	1	1	3 (vrije) 5 (toestellen)		
Berging	1	1	3		
Slaapkamer(s)	1	2	3		
WC	1	1			
Badkamer	2	2	2		
Zolderruimte	1	1	1		
Nachthal	1	1	1		
Terras	1	1			

2. Verwarmingsinstallatie

De individuele verwarmingsinstallatie is samengesteld uit een wandgenerator op aardgas. De energiezuinige installatie voor centrale verwarming, warm waterproductie en ventilatie voldoet aan het vereiste energieprestatiepeil. De generator zorgt ook voor de warmwaterproductie en is van het doorstroomtype (=warm water altijd onmiddellijk beschikbaar).

Er is vloerverwarming voorzien in volgende ruimtes:

- Living
- Keuken en eetplaats

Vloerverwarming is esthetisch en verspreidt de warmte aangenaam en gelijkmatig, precies in de zone waarin wordt geleefd. De warmte gaat dus niet tegen het plafond hangen, zoals bij een klassiek systeem. Je vloeroppervlak blijft tevens volledig beschikbaar zonder radiatoren. Het systeem werkt bij lage temperatuur, waardoor je energiekosten kan besparen. De grote spreiding onder het vloeroppervlak voorkomt stofverplaatsing. Ongeacht welke vloerafwerking gekozen wordt: je vloerverwarming blijft optimaal werken.



Een sierradiator is standaard niet voorzien in de badkamer. Er is wel een stopcontact voorzien voor een eventuele elektrische radiator.

De te garanderen binnentemperatuur bij een buitentemperatuur van -10°C zijn de volgende:

- woonkamer: 22°C
- keuken: 20°C
- badkamer 24°C
- slaapkamer 18°C

De voorverwarming van de individuele woning is ten laste van de koper.

3. Sanitaire installatie

De aanvoer van leidingwater is per woning voorzien van een individuele teller, opgesteld in het tellerlokaal.

De afvoerleidingen worden uitgevoerd in PE of PVC. De aanvoerleidingen worden uitgevoerd in kunststof. Elke woning heeft een volwaardige sanitaire installatie, met o.a.:

- aansluitingen voor vaatwasser in de keuken
- afzonderlijke aansluiting op hoofdleiding met een persoonlijke meter
- aansluiting voor wasmachine in de berging of badkamer

Het warm water wordt verdeeld vanaf het gasverwarmingstoestel.

Het sanitair wordt uitgevoerd volgens de detailplannen en specificaties welke ter inzage bij de verkoper liggen.

De voorziene leidingen en plaatsing van sanitaire toestellen worden per woning voorzien zoals het overzicht hieronder.

	WC	Handwasbakje	Bad	Douche	Meubel
Woningen	2	1	1	1	1

De sanitaire toestellen kunnen vrij gekozen worden in de toonzaal van de door de promotor aangestelde leverancier. Indien Uw keuze het budget te buiten gaat, wordt het verschil als meerwerk aangerekend. De eventuele verrekening geschiedt op basis van particuliere handelswaarden.

4. Ventilatie

De natuurlijke toevoer van verse lucht gebeurt in het C+ systeem via de zelfregelende

Invisivent-raamverluchtingsroosters. Verse lucht komt binnen in de droge ruimtes in huis (woonkamer, eetkamer, slaapkamer, ...) en volgt z'n weg richting de natte ruimtes in huis (toilet, keuken, wasplaats, badkamer, berging ...) waar de vervuilde binnenlucht afgevoerd wordt via de centrale afvoerunit Healthbox. De kern van dit Renson C+-systeem voert alleen maar vervuilde lucht af waar én wanneer nodig, op basis van het CO₂- of vocht- en/of VOC-niveau in de binnenlucht per (natte) ruimte in huis – en dit via sensoren.



5. Wanden en plafonds

Op de wanden en plafonds wordt pleisterwerk aangebracht. De binnenzijde van ramen en buitendeuren wordt uitgepleisterd.

Zo wordt de onderkant van de ramen op hoogte ook uitgepleisterd, raamtabletten in natuursteen kunnen tegen meerprijs besteld en geplaatst worden.

De vrijstaande hoeken worden voorzien van gegalvaniseerde hoekprofielen. Verlaagde plafonds worden geplaatst waar nodig. Het bijwerken, uitplamuren en schuren van verdere niveauverschillen en schilderklaar maken van de wanden en verlaagde plafonds valt onder het lot schilderwerken, dat niet opgenomen is in deze aanneming.

Normale krimp-en zettingbarstjes tussen de verschillende gewelfelementen en de verschillende materialen zijn inherent aan traditioneel bouwen en kunnen geen aanleiding geven tot discussie noch enige eis tot vergoeding bij oplevering. Het gaat hier immers om verschijnselen inherent aan de natuur van het gebouw.

6. Muur- en vloerbekleding

6.1 Muurbetegeling

Muurbekleding met faience-tegels (min. 30 x 30 cm en max. 60 x 60 cm) hebben een handelswaarde van € 35/m² incl. BTW. Standaard is er in de badkamer 10m² betegeling inbegrepen per woning.

De plaatsing wordt voorzien door de bouwheer en is inbegrepen in de verkoopprijs van de woning

De betegeling is vrij te kiezen in de toonzaal van de door de bouwpromotor aangestelde leverancier. Indien u een keuze maakt buiten deze formaten, indien een duurdere tegel gekozen wordt of indien er meer m² betegeld dient te worden, zal een meerprijs aangerekend worden.

6.2 Bevloering

Alle ruimten in de woning zijn voorzien van een keramische vloertegel (min. 30 x 30 cm en max. 60 x 60 cm) gelijkmd op de chape (rechte plaatsing). De voorziene particuliere handelswaarde voor de bevloering is € 40 incl. btw/m².

Schilderplinten in MDF zijn standaard overal inbegrepen behalve in de badkamer en omvatten een handelswaarde van € 10/lm

De plaatsing van de vloertegels is inbegrepen in de prijs van de woning, tenzij er een speciale afwerking wordt voorzien.

Meerwerken (zowel qua materialen als qua plaatsing) worden op dezelfde manier afgerekend als bij de muurtegels. Indien u een keuze maakt buiten de vermelde formaten, zal u hiervoor een meerprijs aangerekend worden.

7. Keukeninrichting

Ingerichte keuken met vast meubilair en inbouwapparaten, op maat vervaardigd naar uw keuze. Vrij te kiezen in de door de promotor aangeduide toonzaal.

de particuliere handelswaarde voor kasten en elektrische toestellen geleverd en geplaatst is: € 10.000,00 incl. btw.

De dampkappen zijn voorzien van een koolstoffilter.

8. Private tuinen

Iedere woning beschikt over een private tuin met aangelegd terras in arduinen klinkers.

Organisatie werf

1. Wijzigingen

De koper verbindt er zich toe tot aan de oplevering van de woning de meerwerken te bestellen bij de bouwheer of bij door de bouwheer aanvaarde aannemers. Het is de koper niet toegestaan om voorafgaand aan de voorlopige oplevering zelf werken uit te voeren of deze door derden te laten uitvoeren. Het eventueel zonder medeweten of toestemming van de bouwheer laten uitvoeren van werken geldt als een voorlopige oplevering en aanvaarding zonder opmerkingen. Zolang alle onderaannemers rechtstreeks in opdracht van de bouwheer werken wordt er een 100% garantie gegeven aangaande beschadigingen tijdens de werken. Van zodra dit niet meer het geval is, vervalt deze garantie volledig.

De indeling van de woningen is volgens de bijgaande plannen. De koper kan eenmaal wijzigingen doorvoeren (verplaatsen van niet-dragende muren) indien de metselwerken nog niet zijn gestart). Bij wijzigingen aan de indeling die hierna nog worden doorgevoerd, zal er € 500 worden aangerekend per wijziging. Er is geen teruggave voorzien voor muren die niet moeten gemetst worden op verzoek van de klant.

De klant kan aan zijn woning door de bouwheer alle wijzigingen laten aanbrengen die hij verkiest, mits respecteren van het hierna volgende: indien een wijziging van materialen gevraagd wordt, die binnen het voorgestelde budget past, is deze gratis, op voorwaarde dat ze tijdig besteld wordt. Indien een wijziging van materialen gevraagd wordt die wel binnen het voorgestelde budget past, maar niet tijdig besteld is (bv. de uitvoering zelf is al begonnen, of de voorbereidende werken zijn begonnen of de materialen zijn al besteld) kan de bouwheer hier alsnog een meerprijs voor aanrekenen. Iedere wijziging buiten budget zal voorafgegaan worden door een schriftelijke offerte, met opgave van de werken, de prijs en eventuele verlenging van de bouwtermijn. Er is geen teruggave voorzien bij keuzes die goedkoper zijn dan de voorziene handelswaarden of voor werken die niet moeten uitgevoerd worden. Vanaf de derde offerte per onderdeel wordt € 100 administratiekosten gerekend. De werken zullen door de bouwheer slechts uitgevoerd worden, nà tijdig schriftelijk akkoord van de klant. De meerwerken worden berekend in functie van de vordering der werken: hoe eerder ze besteld worden hoe meer kans dat de meerprijzen tot een minimum gehouden worden. Indien er geen akkoord bereikt wordt zal alles standaard uitgevoerd worden.

De bouwheer en de architect kunnen te allen tijde, zonder het akkoord van de koper, beslissingen nemen of wijzigingen aanbrengen, die zij nuttig en raadzaam oordelen en die zowel op de gemeenschappelijke als de privé-gedeelten betrekking hebben, en dit zowel om technische, structurele, wettelijke als esthetische redenen.

2. Toegang tot de werf

Klanten mogen te allen tijde een afspraak maken voor een begeleid werfbezoek. Deze afspraak dient om veiligheidsredenen verplicht te gebeuren tijdens de arbeidsuren en in aanwezigheid van een vertegenwoordiger van de bouwheer, de architect of een onderaannemer van de bouwheer.

Buiten de arbeidsuren in het algemeen en specifiek tijdens het weekend of in het bouwverlof is het de klanten verboden de werf te bezoeken. De bouwheer wijst alle verantwoordelijkheid in verband met ongevallen tijdens ongebeleide werfbezoeken op voorhand af.

3. Uitvoeringstermijn

De termijnen bepaald in de verkoopovereenkomst wordt altijd uitgedrukt in werkdagen. Weerverlet wegens vorst, regen, sneeuw worden niet beschouwd als werkdagen. Alle afwijkingen van de standaarduitvoering en laattijdige betalingen van de vorderingen verlengen de uitvoeringstermijn (zonder ingebrekestelling).

4. Aansluitingskosten

Elektriciteit (tellerkast + teller + voedingskabels en eventuele hoogspanningscabine en eventuele latere aanpassingen aan bestaande elektriciteitswerken op vraag van nutsmaatschappijen), gas, water, TV, telefoon, aansluiting op het openbaar rioleringsnet, herstelling en heraanleg voetpad, en de bijhorende administratie- en coördinatiekosten zijn ten laste van de koper. De aansluitingskosten zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs. Hiervoor wordt door de promotor een forfait aangerekend van € 6.050,00 incl. btw. De promotor sluit de contracten af voor de levering van elektriciteit, gas en water bij de leverancier van zijn keuze en opent de meters, dit op kosten van de klant. De klant kan na reglementaire opzegging na de voorlopige oplevering overschakelen naar de leverancier van zijn keuze, indien hij dit wenst. Teneinde het gebouw voldoende te drogen, zal voor de ingebruikname de voorverwarming in gang gesteld worden door de promotor. Alle verbruik van water, gas en elektriciteit voor de oplevering is ten laste van de koper.

Oplevering en betalingen

1. De voorlopige en definitieve oplevering

Voorlopige oplevering: zodra de privatieve gedeelten van zijn kavel in voldoende staat van afwerking zijn om te kunnen gebruikt worden overeenkomstig hun bestemming (ongeacht kleine herstellingen of aanpassingswerken), nodigt de verkoper de koper uit om tot de voorlopige oplevering van die gedeelten over te gaan. Na ondertekening van dit proces-verbaal en na verrekening van de min- of meerwerken zal de levering van de kavel gescheiden door overhandiging van de sleutels nadat alle facturen betaald zijn. De weigering om tot de oplevering over te gaan wordt samen met de redenen waarop zij steunt ter kennis van de verkoper of promotor opgebracht bij een ter post aangetekende brief binnen de 14 dagen na uitnodiging tot oplevering. De koper of opdrachtgever wordt vermoed de werken voorlopig of definitief, naargelang van het geval, te aanvaarden, indien hij het geschrevene verzoek van de verkoper of aannemer, de oplevering op een gestelde datum te doen, zonder gevolg heeft gelaten en indien hij binnen vijftien dagen nadat hij door de verkoper of aannemer daartoe bij de uwaardersexploot werd aangemaand op de daarin gestelde datum, voor de oplevering niet verschenen is. Deze bepaling is niet van toepassing op de oplevering van de gemeenschappelijke gedeelten van een gebouw. De bewoning of het in gebruik nemen van het gebouw of uitgebreide gedeelten ervan, geldt echter als vermoeden dat de koper of opdrachtgever stilzwijgend de voorlopige oplevering aanvaard, behoudens tegenbewijs. Worden als dusdanig aanzien: het aanvaarden van de sleutels van privatieve gedeelten, het plaatsen van meubels, of uitvoeren van inrichtingswerken of binnenschilderwerken. De bouwheer zal er zich toe verbinden binnen redelijke termijn aan gegronde opmerkingen van de koper tegemoet te komen, zonder dat deze opmerkingen aanleiding kunnen geven tot inhouden van gehele of

gedeeltelijke factuurbedragen. De voorlopige oplevering houdt de goedkeuring van de opgeleverde werken en sluit ieder verhaal voor zichtbare gebreken uit.

2. Lichte verborgen gebreken

Gedurende een periode van één jaar na de voorlopige oplevering is de aannemer aansprakelijk voor de lichte verborgen gebreken die niet gedekt zijn door de artikelen 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek. Elke rechtsvordering op die grond is echter maar ontvankelijk als ze ingesteld wordt binnen een termijn van zes maanden na de dag dat de opdrachtgever kennis had of moest hebben van het gebrek. Deze termijn wordt evenwel geschorst gedurende de termijn waarbij sprake is van ernstige onderhandelingen met het oog op het vinden van een oplossing voor het (dreigende) geschil.

3. De waarborg

Wij garanderen een volledige afwerking dankzij de 100% waarborg die wij stellen bij de bank.

4. Betalingen

De koper verbindt zich ertoe alle betalingen, door de bouwheer gevorderd overeenkomstig de overeengekomen betalingsmodaliteiten, uit te voeren voor de vervaldag hetzij 14 dagen na factuurdatum.

Opgesteld te Waregem op

.....
in twee exemplaren, waarvan één bestemd is voor de koper en één voor de verkoper. De koper verklaart dat hij grondig kennis genomen heeft van dit bestek. Dit bestek maakt integraal deel uit van de verkoopovereenkomst voor de woning.

De verkoper,

De koper,

(*) 1 handtekening voorafgaand door de handgeschreven vermelding: "gelezen en goedgekeurd"



Elke kubieke meter woonkwaliteit

www.kub.be