

RESIDENTIE EDISON
FLUX SITE
8550 ZWEVEGEM

KOPERSLASTENBOEK



INLICHTINGEN EN VERKOOP

AANNEMER – PROMOTOR

MEVACO BOUWBEDRIJF nv
Durmelaan 6, 9880 AALTER

Tel. **09/325.73.50**
URL: **www.mevaco.be**



MEVACO Bouwbedrijf nv - Durmelaan 6 - 9880 AALTER
Tel. 09 325 73 50 - fax 09 374 08 30 - www.mevaco.be
RESIDENTIE EDISON - 8550 ZWEVEGEM

1
versie dd. 19/02/2020

LAAD JE WOONDROMEN OP IN FLUX!

Kort na de sluiting van de verouderde Zwevegumse 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.

Residentie Edison

De naam van deze residentie verwijst naar Thomas Edison (1847 – 1931) die onder meer de uitvinder is van de gloeilamp.

Residentie EDISON ligt aan de ingang van de nieuwe woonzone en is aan de achterzijde rechtstreeks verbonden met het park.

Deze residentie heeft 3 bovengrondse verdiepingen en telt 17 appartementen. De 2 inkomhallen zijn voorzien van liften. Alle appartementen genieten een ruim en goed georiënteerd terras. De gelijkvloerse appartementen hebben ook een tuintje dat via een poortje rechtstreeks toegang geven tot het park. Door een perfecte indeling van de ruimtes en door gebruik te maken van duurzame materialen, genieten de appartementen een maximaal wooncomfort en zijn ze bovendien zeer onderhoudsvriendelijk. In de kelder wordt een ruime parking voorzien met fietsenberging, garageboxen en staanplaatsen voor personenwagens.

Ontwerpers :

ELS CLAESSENS &
Arduinkaai 37 Bus 23
1000 BRUSSEL
T. 02. 219 63 03
E : els.claessens@ectv.be

TANIA VANDENBUSSCHE
Rozemarijnstraat 21
9000 GENT
T. 09.224 27 26
E : tania.vandenbussche@ectv.be

Stabiliteit :

De berekeningen van de stabiliteit, de funderingen en de volledige structuur in gewapend beton, worden uitgevoerd door het ingenieursbureau Sileghem & Partners cvba uit Zwevegem.

Ingenieur :

Sileghem & Partners architecten en Ingenieurs cvba
Winkelstraat 2
8550 ZWEVEGEM
T. 056.75 86 00
E. info@sileghem.be



UITVOERING

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 zullen 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 van de appartementen.

n.v. MEVACO BOUWBEDRIJF

RPR-nr. : 0420.071.069
Nummer R.S.Z. : 024-0873501-48
Registratie : 06.11.02
Erkenning : 15983
VCA** : 00 SMS 443f dd. 07-05-2018 – 16-03-2021
Contactpersoon : Lieselot Van Den Driessche
Tel. 09/325.73.52 Fax. 09/374.08.30
e-mail: lvandendriessche@mevaco.be

Het ontwerp en de uitvoering van de werken worden, volgens de recente wetgeving, gecontroleerd door een veiligheidscoördinator.



PROGRAMMA

Bouwvergunning :

In het complex zijn er 17 wooneenheden van diverse grootte, 12 ondergrondse staanplaatsen, 4 garageboxen.

Door het College van Burgemeester en Schepenen van ZWEVEGEM, werd op 23/04/2019 een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd voor het oprichten van 17 wooneenheden met ondergrondse parkeergarage.

Dossier Stedenbouw : OMV_2018065813

Programma :

Het project is ontworpen met een kelder, gelijkvloers, en 2 verdiepingen en omvat :

Kelder:

Gemene delen:

- Een helling en inrit naar de kelder
- 2 x lift met lifthal, 1 x trap
- 2 x tellerlokalen voor water, gas en elektriciteit
- 2 x liftsas
- 1 x fietsenlokaal
- De rijweg en manoeuvreerruimte

Privatief :

- 12 Parkeerplaatsen
- 4 Afsloten parkeerplaatsen

Gelijkvloers:

Gemene delen:

Buiten de gebouwen :

- De toegangshelling voor wagens en fietsen naar de kelder
- De 2 buitentrappen, de helling voor gehandicapten, de voetpaden naar de 2 inkomhallen
- De groene zones met lage beplantingen aan de voorgevel van het gebouw

Binnen de gebouwen

- De inkomhallen van de 2 trapzalen, met brievenbussen en videofoon
- De 2 trap- en lifthallen
- De 2 trapzalen zelf, met de trappen en liften

Privatief:

Buiten de gebouwen

- De appartementen op het gelijkvloers beschikken over een privé tuin. De tuin is voorzien van een haag. De tuinen van de appartementen 0.2 0.3 0.4 0.5 hebben een toegangshek naar het achterliggend park.
- De terrassen op gelijkvloers

Binnen de gebouwen

- De 5 appartementen in het gebouw gelegen op gelijkvloers
Elk appartement is voorzien van :
 - o Inkom / gang



- Leefruimte, keuken
- Badkamer
- Berging
- WC
- Slaapkamers 1 en 2
- Terras
- Tuin

Verdieping +1:

Gemene delen:

- De 2 trap- en lifthallen
- De trappen en liften

Privatief:

- De 6 appartementen met elk :
 - Inkom / gang
 - Leefruimte, keuken
 - Badkamer
 - Berging
 - WC
 - Slaapkamer 1 en/of slaapkamer 2 en/of slaapkamer 3.
 - Terras

Verdieping +2:

Gemene delen:

- De 2 trap- en lifthallen
- De trappen en liften

Privatief:

- De 6 appartementen met elk :
 - Inkom / gang
 - Leefruimte, keuken
 - Badkamer
 - Berging
 - WC
 - Slaapkamer 1 en/of slaapkamer 2 en/of slaapkamer 3
 - Terras



PLANNING WERKEN - BASISAKTE

PLANNING WERKEN :

De bouwwerken worden in één doorlopende periode uitgevoerd binnen een uitvoeringstermijn van 350 werkbare dagen.

De aanplanting van de tuin en omgevingswerken van fase 1 worden uitgevoerd binnen het jaar na de voorlopige oplevering van het gebouw.

Startdatum van de werken wordt genomen half januari 2020.

BASISAKTE :

De basisakte van Residentie **EDISON** wordt opgemaakt door **notarissen WITTESAELE & VERHAMME**.

Aangestelde Notarissen :

Notarissen WITTESAELE & VERHAMME
Tramstraat 28
8700 TIELT
T : 051.40 01 75
notaris@wittesaeleverhamme.be



BESCHRIJVING VAN DE REALISATIE

Gemeenschappelijke - privatieve delen:

Naast de gebruikelijke gemeenschappelijke en privatieve delen, hierboven vernoemd en tevens beschreven in de basisakte, beschikt elke eigenaar over:

- Een brievenbus
- Een videofoon
- Individuele tellers voor nutsvoorzieningen
- En het gebruik van de tellerlokalen water, gas en elektriciteit.

Materialen en uitvoering:

RUWBOUW

Art.1 Funderingen, kelder:

De wijze van fundering wordt bepaald aan de hand van de gegevens van de grondsonderingen die op het terrein zijn uitgevoerd; de berekeningen zijn uitgevoerd door het ingenieursbureau. De vloerplaat en de buitenwanden van de parkeerkelder zijn uitgevoerd in waterdicht gewapend beton.

Art.2 Riolering:

De rioleringsbuizen worden uitgevoerd in Benor-gekeurde leidingen. De nodige septische put(ten), infiltratiebekkens, toezichtkamers, en dergelijke zijn voorzien. Eveneens de opvoerpomp om het water van de inrit kelder op te pompen in de riolering. De riolering is opgevat in een gescheiden stelsel waarbij het regenwater en het afvalwater afzonderlijk worden afgevoerd. De leidingen worden geplaatst volgens de geldende normen met aangepaste diameter en helling en voldoende controlepunten. Het rioleringssysteem is aangesloten op de openbare riolering. De riolering voorziet regenwaterputten volgens behoefte. Het regenwater wordt gebruikt voor 3 dienstkranen en voor de toiletten van de appartementen gelijkvloers.

Art.3 Gewapend Beton:

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

De vloerplaten op alle niveaus alsook de dakplaten zijn in volle betonplaten van het type met geprefabriceerde predal en opstortbeton of met welfsels in voorgespannen beton met druklaag. Alle vloerplaten zijn met een gladde onderzijde. Met uitzondering van de parkeerkelder, worden de vloerplaten achteraf vlak afgewerkt met een gespoten plamuur.

Alle nodige kolommen, wanden, balken, sloffen, lintelen worden uitgevoerd in prefabbeton of in ter plaatse gestort gewapend beton.

De trappen in de appartementen worden uitgevoerd in geprefabriceerd glad beton, afgewerkt met een bekleding in keramisch materiaal. De trap van kelder naar gelijkvloers wordt niet bekleed.

Art.4 Opgaand metselwerk:

Alle metselwerken worden zuiver loodrecht en waterpas uitgevoerd, met inachtneming van de modulatie en tolerantie. Tijdens de uitvoering van de metselwerken worden alle nodige voorzorgen genomen om vochtschade (opstijgend of door neerslag) te voorkomen.

De binnenmuren in de kelder worden uitgevoerd in betonblokken.



Alle bovengrondse dragende binnenmuren worden uitgevoerd in beton of in metselwerken met blokken in kalkzandsteen of in bakstenen type snelbouwblokken. Bij metselwerken wordt gekozen voor blokken met grote draagkracht en een zeer goede akoestische waarde. Het verwerken gebeurt met mortelspecie of met speciale lijm.

De niet-dragende wanden in de appartementen worden uitgevoerd in volle plaasterblokken en/of gyproc en worden geïsoleerd geplaatst ten opzichte van appartementscheidende wanden om flankerende geluiden te vermijden.

Art.5 Isolatie:

- **akoestisch:**

De dekvloeren worden zwevend uitgevoerd, en omvatten:

- een thermisch isolerende uitvullingslaag in gespoten PUR op de vloerplaat gelijkvloers boven de kelder.
- onder de vloeren op de verdiepingen: een isolerende uitvullingslaag in schuimbeton met toevoeging van isolerende korrels (type EPS Isobel 200 of gelijkwaardig)
- en een akoestische laag in kunststofschuim over de volledige oppervlakte
- akoestisch isolerende randstroken tot op vloerpas hoogte tegen alle muren en kolommen
- een gewapende cementgebonden dekvloer
- de scheidingsmuren tussen de appartementen onderling en de scheidingsmuren met de gemene delen zijn in dubbele uitvoering, en voorzien van een akoestische isolatie in minerale wol.

De niet-dragende binnenwanden worden geïsoleerd geplaatst ten opzichte van appartementscheidende wanden om flankerende geluiden te vermijden.

- **thermisch:**

De nodige thermische isolatie wordt voorzien om te voldoen aan de EPB-norm. De vloer gelijkvloers in de gemeenschappelijke delen wordt geïsoleerd met een laag gespoten polyurethaanschuim.

De buitengevels op de 2 verdiepingen worden geïsoleerd met een laag PIR-isolatie, geplaatst in de spouw.

De platte daken worden geïsoleerd met een laag hellingsbeton en stijve isolerende panelen in PUR of in PIR met een dikte volgens het EPB verslag, geplaatst op een bitumineus damp-scherm.

Alle isolatiematerialen voldoen zowel in materiaal als in dikte aan de voorschriften van het EPB-verslag.

Alle beglaasde delen van de buitenschrijnwerken worden voorzien van dubbel isolerend glas met een k-waarde van 1,0 W/m²K.

Er wordt zeer grote aandacht besteed om condensvorming te voorkomen. Daartoe wordt er gebruik gemaakt van thermisch isolerende materialen en dampschermen op alle plaatsen waar dit vereist is.

Art.6 Gevelmaterialen:

Alle buitenmuren worden uitgevoerd in vorstbestendige gevelstenen volgens keuze van het architectenbureau. De gevelmetselwerken in machinale handvorm gevelstenen worden achteraf opgevoegd in aangepaste kleur.

De terrassen worden uitgevoerd in geprefabriceerd sierbeton, bevestigd aan de structuur met aangepaste isotherme verbindingen om thermische bruggen te voorkomen.

DAKWERKEN



Art.7 Plat dak:

De dragende dakplaat bestaat uit een volle plaat in gewapend beton. Boven deze plaat wordt een laag hellingsbeton geplaatst met de nodige hellingen naar de afvoerpunten van het dak. Hierop komen het dampscherm en de isolatie die worden beschreven in art. 5 hierboven.

De dakdichting is van het bitumineuze type en bestaat uit twee lagen. De onderlaag wordt uitgevoerd in een laag roofing van het type V3; de eindlaag bestaat uit een laag polyesterroofing met een dikte van 4 mm, en aan de bovenzijde voorzien van mechanisch ingewerkte leischilfers. Er wordt een geschreven garantie van 10 jaar afgeleverd op de uitgevoerde dichting.

De niet overdekte gedeelten van de plaat boven de kelder worden als volgt verdicht :

De hellingen worden verwezenlijkt met een laag hellingsbeton vlak afgestroken.

Op het beton wordt een isolatieplaat dikte 4 cm geplaatst, met hierop een aangepaste onderlaag geplaatst op basis van bitumen, dikte 4 mm, losse plaatsing, naden gelast.

Hierop wordt een tweede laag geplaatst dikte 4 mm, volledig gebrand.

De verdichting wordt opgetrokken tegen alle opgaande muren tot een hoogte van minimum 30 cm (tegen de binnenmuur in de spouw).

Aan de buitenzijde van de niet overbouwde kelder, wordt de verdichting gekleefd tot 50 cm onder de bovenzijde van de plaat.

Alle nodige dakafwerkingen zijn voorzien volgens noodzaak, zoals: de slabben tegen opgaande gevels, de dekstenen in getrild beton, de tapbuizen in lood, de afvoerbuizen in polyethyleen en in zink, de noodspuwers in zink, terrasspuwers.

BUITENSCHRIJNWERK

Art. 9 Buitenschrijnwerk:

De buitenste toegangsdeuren naar de inkomhallen appartementen worden uitgevoerd in gelakte aluminium profielen – thermische onderbreking. De deuren zijn voorzien van een deurpomp en 2 trekkers. De sasdeur met nevenraam naar de trapzaal wordt uitgevoerd in aluminium profielen met dubbele beglazing, elektrisch slot en een trekker op buitenzijde en halve kruk op de binnenzijde.

Alle buitenschrijnwerken van privatieve gedeelten worden uitgevoerd in aluminium profielen.

De profielen zijn in kleur volgens keuze architect, monocolor.

De beglazingen zijn dubbelwandig van het meest recente uitvoeringsprocédé met een k-waarde van 1,0 W/m²K. De beglazingen voldoen aan de bestaande normen inzake veiligheid en zijn voorzien in veiligheidsglas waar noodzakelijk.

De nodige verluchttingsroosters zijn voorzien om te voldoen aan de EPB-norm.

De kelder wordt afgesloten met een sectionaalpoort in roosteruitvoering (ventilatie), voorzien van een elektrische motor met duwknop en zender-ontvanger. Er wordt 1 bediening van de zender-ontvanger afgeleverd per koper van een appartement.

Art.10 Terrasleuning:

De borstweringen aan de terrassen en de doorvalbeveiligingen zijn in gelakte aluminium. Uitvoering volgens keuze van de architect, en beantwoordend aan de geldende veiligheidsnormen inzake constructie, hoogte en stevigheid.

De borstwering aan de buitenhelling is eveneens in gelakte aluminium profielen.

BINNENSCHRIJNWERK

Art.11 Deuren:



Binnendeuren appartementen

Vlakke halfmassieve standaard schilderdeuren (type tubespaan) en draaiende deuren

- Deurkader en chambranles in hout, te schilderen.
- Decoratieve krukken in geëloxeerd aluminium en slotplaat in inoxlook.

Inkomdeur appartementen:

- Schilderdeur met brandweerstand $R_f=1/2h$
- Deurkader in hout met R_f -attest
- Decoratieve krukken en slotplaten in inox.
- Veiligheidsrozas met driepuntsluiting en cilinder in combinatie met het slot van de hoofdtoegangsdeur.

Tweede inkomdeur sas:

- De 2^{de} inkomdeur aan sas voor trapzaal, is een beglaasde deur in aluminium met vast nevenraam, voorzien van een deuropomp.
- Bediening met een sleutel (in combinatie met de inkomdeur appartement), en een elektrisch slot (bediend door de videfoon in het appartement).

Binnendeuren kelder:

- Alle deuren in de kelder zijn voorzien in halfmassieve schilderdeuren (type tubespaan) voorzien van degelijk hang- en sluitwerk.
- Waar noodzakelijk hebben de deuren een brandweerstand (EI 30) en zijn ze eveneens voorzien van een deuropomp.

Brievenbusgeheel:

- In de inkomhallen wordt een brievenbusgeheel in gelakte uitvoering voorzien. Elk appartement heeft een eigen brievenbus met aangepaste klep volgens Postformaten, deurtje, naamaanduiding en 2 individuele sleutels per brievenbus.

Garagepoorten:

- De garageboxen zijn voorzien van een kantelport in kleur wit – manuele bediening. Elektrische bediening mogelijk mits verrekening.

Fietsenstalplaats:

- In de kelder is de fietsenstalplaats voorzien.

Art.12 Keuken:

De keukenmeubelen zijn samengesteld uit elementen, vervaardigd in melamine panelen, standaardkleur, geleverd en geplaatst door een gespecialiseerd bedrijf.

Keukenmeubilair wordt uitgevoerd volgens detailplan, opgemaakt door de leverancier van de keukens.

Uitrusting:

- werkblad in gestratificeerde plaat
- onderbouwkasten, hangkasten en kolomkast
- inox spoeltafel met dubbele uitgietsbak, druiplblad en ééngreepsmengkraan
- ingebouwde keramische kookplaat met 4 zones
- ingebouwde oven
- ingebouwde gemotoriseerde dampkap met koolstoffilter
- ingebouwde koelkast met vriesvak
- vaatwasmachine

Particuliere aankoopwaarde keukens + toestellen : zie hiertoe afzonderlijke lijst achteraan

De koper kan zelf de indeling, afwerking en de uitrusting kiezen binnen het voorziene budget.

Andere opstellingen, materialen, zijn mogelijk en te verrekenen.

De gegevens van de leverancier worden hierna vermeld.



OPPERVLAKTEAFWERKING

Art. 13 Pleisterwerken:

De gemetste binnenmuren in de kelder worden niet gepleisterd, wel meegaand opgevoegd.

Alle bovengrondse binnenmuren in metselwerk, kalkzandsteen of in beton worden behangklaar afgewerkt met een gespoten en glad afgestreekte pleister- of met een spuitplamuur.

Geprefabriceerde gladde plafondplaten worden afgewerkt met een laag witte spuitplamuur, glad afgestreeken.

De muren en plafonds in inkomhal van de gemene delen, trapzalen, paliërs en overlopen worden volledig afgewerkt en hebben geen bijkomende afwerking nodig bij het in gebruik nemen van het gebouw.

De binnenwanden en plafonds in de appartementen worden behangklaar afgeleverd.

Art. 14. Schilderwerken:

Behoudens in lift- en traphallen, worden de wanden, plafonds in de kelder en de traphal van kelder naar gelijkvloers niet geschilderd. Alle andere wanden en plafonds van de gemeenschappelijke ruimten: centrale gang, inkom, trappen, sassen worden geschilderd in 3 lagen (grondlaag, tussenlaag en afwerklaag).

Alle deurkaders en alle schilderdeuren in gemeenschappelijke ruimten, in de kelder alsook deze van de inkomdeur van de appartementen aan de kant van de gemeenschap worden geschilderd in 3 lagen. De buitenste liftdeuren worden eveneens geschilderd in een 3-lagen verfsysteem.

Art. 15 Bevloering:

- Gemeenschappelijke delen:
 - Inkomhallen en traphallen: decoratieve keramische vloertegels volgens keuze van de ontwerper. Handelswaarde 40 €/m², niet geplaatst.
 - Overlopen en bordessen: keramische tegel.
 - De inrit naar de parkeerkelder wordt uitgevoerd in getalocheerd beton; de parkeerkelder zelf wordt uitgevoerd in gepolijst beton - natuur grijs.
 - In de inkomhallen wordt een vloermatkader voorzien in aluminium met afmetingen +/- 1.00 x 1.60 m, inclusief een vloermat.

- Privatieve delen:
 - De inkom, toilet, gang, badkamer, keuken en berging worden afgewerkt met keramische tegels, gekleefd op zwevende chape, kleur naar keuze uit voor te leggen gamma met bijpassende stenen plinten.
 - De leefruimte en slaapkamers worden eveneens afgewerkt met dezelfde materialen. Half-massief parket, verlijmd geplaatst op een zwevende chape, kleur naar keuze uit voor te leggen gamma, en voorzien van houten schilderplinten is een optie-mogelijkheid, tegen te verrekenen offerte.
 - Terrassen: uitvoering in geprefabriceerd beton zijn voorzien van afgewerkte zichtbare zijden.
 - De vloeren van de staanplaatsen in de kelder zijn voorzien in gepolijst beton.

- Terrassen gelijkvloers worden afgeleverd in betonnen klinkers kleur grijs op een bed van gestabiliseerd zand dikte 25 cm.

Art. 16 Muurbekleding:

Er zijn muurtegels voorzien in de badkamer:

- muurtegels te kiezen uit voor te leggen gamma, op de muren rondom het bad of douche tot plafondhoogte.

TECHNIEKEN

Art. 17 Ventilatie:

De ventilatie van het gebouw voldoet aan de EPB-regelgeving.

Inbegrepen zijn alle afvoerleidingen, dakdoorgangen, ventilatoren, brandmoffen, afzuigroosters, elektrische bedieningen.

Art. 18 Brandbeveiliging:

Het gebouw voldoet aan de wettelijke bepalingen van toepassing voor de brandveiligheid en de voorschriften opgelegd in het verslag van de Brandweer, afgeleverd samen met de bouwvergunning.

Art. 19 Sanitair:

Privatieven

Leidingen :

- Het koud water wordt aangesloten vanaf de individuele teller in het tellerlokaal naar het appartement, bij middel van kunststof leidingen van de beste kwaliteit. Een collector voor koud water bedient van hieruit alle aansluitpunten in het appartement.
- Het opwarmen van water gebeurt bij middel van een doorstroomtoestel ingebouwd in de verwarmingsketel van het appartement. De warmwatercollector bedient van hieruit alle aansluitpunten warm water.
- Alle binnenafvoerleidingen worden uitgevoerd in polyethyleen, met hevel aangesloten op de sanitaire toestellen.

Aftappunten :

Per appartement zijn de volgende aftappunten voorzien :

Keuken : 1 x koud water (vaatwas en spoeltafel); 1 x warm water (spoeltafel)
Berging : 2 x koud water (wasmachine en ketel cv)
WC : 2 x koud water (WC en handwasbakje)
Badkamer : 2 x koud water (bad en lavabo); 2 x warm water (bad en lavabo)

Sanitaire toestellen :

- Alle toestellen zijn van eerste kwaliteit, kleur standaard wit
- Voorziene particuliere aankoopwaarde (BTW inclusief) van de toestellen en badkamermeubel : zie hiertoe afzonderlijke lijst achteraan

De koper kan zelf de indeling, afwerking en de uitrusting kiezen binnen het voorziene budget.
Andere opstellingen, materialen,... zijn mogelijk en te verrekenen.
De gegevens van de leverancier worden hierna vermeld.



Algemene delen

De tellers van de appartementen zijn voorzien in het tellerlokaal in de kelder. Alle appartementen worden aangesloten overeenkomstig de richtlijnen van de Watermaatschappij.

Herbruik regenwater

Regenwater wordt herbruikt, door middel van een pomp. De toiletten van de appartementen op het gelijkvloers en de 3 dienstkranen in de kelder worden voorzien van regenwater. 1 Dienstkraan in elke trapzaal (kelder) en 1 dienstkraan voor het wassen van auto's.

Art. 20 Verwarming:

- De verwarming is berekend om onderstaande temperaturen te waarborgen :
Woonkamer : 22 °C
Keuken : 22 °C
Slaapkamers: 18 °C
Badkamer : 24 °C
De berekening is voorzien voor een buitentemperatuur – 10 °C, volgens de geldende normen.
- Individuele centrale verwarming, met ketel met hoog rendement op aardgas, en ingebouwd doorstroomtoestel voor sanitair warm water.
- De verwarmingstoestellen zijn van type paneelradiatoren in plaatstaal, voorzien van omkasting, kleur wit.
- De volgende radiatoren zijn voorzien :
 - Woonkamer en keuken: 2 of 3 radiatoren volgens noodzaak
 - Slaapkamers: 1 radiator
 - Badkamer: 1 radiator
- De thermostaat met meerdere programma's is voorzien in de woonkamer; alle radiatoren, met uitzondering van deze in de woonkamer zijn voorzien van thermostatische kranen.
- De gastellers zijn voorzien in het tellerlokaal in de kelder. De voedingsleidingen vanaf de gasteller naar de appartementen zijn inbegrepen.

De installatie voldoet aan de hedendaagse geldende normen.

Art. 21 Elektrische installatie:

- De installatie wordt uitgevoerd conform de voorschriften van het AREI en van de stroomleverancier.
- Zij wordt voor indienstneming gekeurd door een erkend keuringsorganisme.
- De verdeelkast met automatische zekeringen bevindt zich in de berging van het appartement.
- In de privatieve delen worden geen lichtarmaturen voorzien, per lokaal worden een of meerdere lichtpunten voorzien van een aansluitblokje.
- De armaturen op de terrassen op voor- en achtergevels behoren tot de gemeenschappelijke delen en zijn overal dezelfde en zijn voorzien door de promotor.
- Overzicht van de elektrische installatie:

Kelder :

Gemene delen :

- Inrit kelder
 - 2 x wandlicht met toestel, bewegingsmelder
 - 2 x plafondtoestel, bewegingsmelder
 - stoplicht met voorrangregeling
 - 1 x voeding voor sectionaalpoort



- Rijweg, manoeuvreerruimte
 - 10 lichtpunten met toestel, en bewegingsmelder waar nodig
- 2 x sas lift
 - 2 x 1 lichtpunt met toestel, bewegingsmelder
- 1 x trap kelder-gelijkvloers
 - 2 x 1 lichtpunt met toestel, bewegingsmelder
- 2 x tellers
 - 2 x 1 lichtpunt met toestel, bewegingsmelder
 - 2 x 1 stopcontact
- 1 x fietsenlokaal
 - 1 x 3 lichtpunten met toestel, bewegingsmelder
 - 1 x 1 stopcontact (laadpunt Ebikes)

Gelijkvloers en verdiepingen :

- 2 x inkom naar lift/trap.
 - 2 x 1 buitenlicht met toestel, bewegingsdetectie
 - 2 x 2 lichtpunten, bewegingsdetectie in lokaal inkomhall
 - 2 x gang naar lift/trap met 2 lichtpunten met toestel, bewegingsmelder
- 2 x trapzaal vanaf gelijkvloers naar verdieping + 2
 - 2 x 4 lichtpunten met toestel, bewegingsdetectie
- Lokaal trap kelder
 - 2 lichtpunten met toestel, bewegingsdetectie.
- Noodverlichting
 - Noodverlichtingstoestellen waar nodig volgens brandweer.

Buiten het gebouw :

- 8 x laag toestel (2 x 2 inkom en 2 x 2 helling en verbindingSWEG).

Appartementen :

- Inkom / gang :
 - 2 lichtpunten
 - 2 schakelaars
 - 1 rookdetector
 - Deurbel
- Woonkamer :
 - 1 lichtpunt 2 schakelaars
 - 1 lichtpunt 1 schakelaar
 - 3 enkele stopcontacten
 - 2 dubbele stopcontacten
 - 1 TV aansluiting
 - 1 telefoonaansluiting
 - 1 aansluiting internet
 - 1 thermostaatleiding + kamerthermostaat
 - 1 videofoonmonitor
- Keuken :
 - 2 lichtpunten
 - 2 schakelaars
 - 4 enkele stopcontacten (frigo, oven, dampkap, vaatwas)
 - 1 aansluiting elektrische kookplaat
 - 2 dubbele stopcontacten boven werkblad
- Slaapkamer 1 :
 - 1 lichtpunt
 - 3 schakelaars
 - 3 enkele stopcontacten
 - 1 dubbele stopcontact
 - 1 aansluiting TV / internet

- Indien slaapkamer 2 :
 - 1 lichtpunt
 - 3 schakelaars
 - 3 enkel stopcontacten
 - 1 dubbele stopcontact
 - 1 aansluiting TV/internet
- Indien slaapkamer 3 :
 - 1 lichtpunt
 - 3 schakelaars
 - 3 enkel stopcontacten
 - 1 dubbele stopcontact
 - 1 aansluiting TV/internet
- Badkamer :
 - 1 lichtpunt
 - 1 schakelaar
 - 1 dubbel stopcontact
 - 1 voeding
- Toilet :
 - 1 lichtpunt
 - 1 schakelaar
- Berging in appartement :
 - 1 lichtpunt
 - 1 schakelaar
 - 3 stopcontacten
 - 1 voeding centrale verwarming
 - 1 voeding droogkast
 - 1 voeding wasmachine
 - 1 voeding voor ventilatie
- Terras voorgevel/achtergevel :
 - 1 lichtpunt per terras + verlichtingstoestel volgens keuze architect
 - 1 schakelaar in leefruimte
- Een videfooninstallatie verbindt elk appartement met de betreffende inkomdeur van het gebouw.
- Bijkomende aansluitpunten op het telefoon-, TV-distributie net of internet zijn individueel aan te vragen en worden verrekend.
- De aansluitingen op het net zijn individueel te betalen door de koper.

Art. 22 Lift:

- Elektrische lift zonder machinekamer voor 6 personen met 4 stopplaatsen.
- De lift wordt uitgevoerd conform de voorschriften van de Europese richtlijn 95/16/CE door een gespecialiseerde firma.
- De liftkooi wordt als volgt afgewerkt :
 - Wanden bekleed met laminaat panelen
 - Plafond bekleed met laminaat panelen met ingewerkte verlichting
 - Plinten in aluminium
 - Rubberen vloer
 - Leuning in aluminium op achterwand of zijwand
 - Neutraal getinte spiegel (breedte +/- 60 cm x hoogte van de kooi) op achterwand of zijwand
 - Kooi front en kooi deur in roestvrij staal
- Kooideur : automatisch openende schuifdeur, automatische heropening bij hindernis.



- Kooibediensbord : tasttoetsen, alarmknop, positieaanduiders, akoestisch signaal bij overbelasting
- Bordesdeuren : telescopisch openende schuifdeuren, aangedreven samen met de kooideur.
- Bordeselementen : standaardaanwijzer op de hoofdstopplaats, signalisatieplaat, weergave van doorgang op elke verdieping.
- De liftkoker wordt boven dak verlucht.
- De liftkooi is voorzien van een noodtelefoon.
- De lift wordt gekeurd door een erkende organisatie.

Art. 23 Buitenafwerkingen

De gemeenschappelijke delen :

Tot de gemeenschappelijk delen in de residentie behoren :

- Alle gedeelten van het terrein, die niet behoren tot de particulieren.
 - Bepaalde zones zijn verhard (gedeeltelijk boven de kelder, gedeeltelijk op volle grond)
 - Bepaalde zones zijn niet verhard en worden beplant.

Afwerking van de gemeenschappelijke delen :

- De buitenverhardingen, aansluiting aan straatvoetpad, looppad en hellingsvlak, buitentrappen worden uitgevoerd als volgt :
 - Een onderfundering in gestabiliseerd zand dikte 20 cm
 - De afwerking in betonklinkers kleur grijs
 - 2 trappen in geprefabriceerd beton, grijs
 - Een borstwering in gelakte aluminium aan de helling en trapleuningen aan de 2 trappen.
- De inrit naar de kelder :
 - Uitvoering in een gewapende betonplaat, geborsteld in het rijvlak
- De niet-verharde zones tussen de voorgevel en de straat :
 - De niet-verharde zones worden voorzien van een laag teelaarde dikte 30 cm, en beplanting met lage beplantingen en bodembedekkers met inlandse herkomst

De particuliere delen :

Tot de particuliere delen behoren :

- De buitenterrassen op niveau gelijkvloers
- De particuliere tuinen

Afwerking van de particuliere delen :

- De particuliere buitenterrassen worden afgewerkt volgens de beschrijving van het artikel 15 'Vloerbekledingen' hierboven.
- De particuliere tuinen worden voorzien van een levendige haag in inlandse planten, met geleidingsdraad, te voorzien op de perceelsgrens, en op de grenslijn tussen 2 tuinen. De tuinen worden vooraf voorzien van een laag teelaarde dikte 30 cm en ingezaaid met gazon en onderhouden tot de voorlopige oplevering van de werken. Alle tuinen zijn voorzien van een sluitbaar metalen hekje, op de perceelsgrens met het park.

Art. 24. Diverse afwerkingen :

- Voorzieningen fietsenlokalen :
 - Fietsenlokalen in kelder zijn voorzien van fietsenstandaards in gegalvaniseerd staal.
- Toegang tot achterliggende park :
 - Elk tuintje van de appartementen 0.2 tot en met 0.5 is voorzien van een afsluithek in metaal, voorzien van kruk en sleutel.
- De groenzones
 - De groenzones die behoren tot de gemeenschap, zijn voorzien van een laag teelaarde met een dikte van 30 cm en worden beplant met bodembedekkers.



- De privatieve tuinen worden eveneens voorzien van teelaarde dikte 30 cm en worden afgesloten met een lage haag.



DECREET TIJDELIJKE EN MOBIELE WERKPLAATSEN

Volgens de bepalingen van het KB van 25/01/2001 (verschenen in het staatsblad van 07/02/2001) betreffende tijdelijke en mobiele werkplaatsen wordt een veiligheidscoördinator aangesteld voor:

- opstellen veiligheids- en gezondheidsplan 'ontwerp'
- opmaken Post Interventie Dossier

Het post-interventie dossier wordt bij de definitieve oplevering overhandigd aan de syndicus.



AFSPRAKEN

- Wijzigingen:

De architect kan ten allen 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.

- Plannen:

De plannen dienen als basis voor het opmaken van de verkoopovereenkomst. 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 aanduiding van de meubilering op de plannen is enkel ten titel van inlichting, met uitzondering van wat hierboven beschreven werd.

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 scheidingmuur. De opgegeven oppervlaktes zijn indicatief.

- Nutsvoorzieningen en brandblusapparaten:

Alle aankoppelings-, aansluitings-, plaatsings-, indienstappings-, keurings-, verbruiks-, en abonnementskosten, graafwerken en doorboringen van de nutsvoorzieningen en ten behoeve van de nutsvoorzieningen; uitgevoerd door de individuele aannemers en de nutsmaatschappijen (water, gas, elektriciteit, telefoon, internet, riolering, TV, FM, distributie, tellerkast) zijn niet in de verkoopprijs en vallen ten laste van de kopers. Een fee van 10% wordt in rekening gebracht.

Het leveren en plaatsen van brandblusapparaten maken geen deel uit van het aannemingscontract. In geval de overheid het plaatsen van blusapparaten zou opleggen, zullen alle kosten daaraan verbonden, nl. huur- of aankoopprijs, de plaatsingskosten en dergelijke ten laste van de kopers vallen en wanneer ze in de gemeenschappelijke delen vallen, in evenredigheid tot hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

Op eerste verzoek van de promotor aannemer zal de koper de aansluitingen op zijn naam openen. Dit is noodzakelijk om de afwerking van het appartement uit te voeren.

- Keuze van de materialen en meerwerken:

De voorlopige oplevering van de privatieven kan ten vroegste plaats hebben 80 werkdagen na het bepalen van de definitieve keuze, bij wijze van goedgekeurde min- of meerwerken van de specifieke afwerking (vloer, wandtegels, keuken, sanitaire toestellen, binnendeuren of andere keuzes/wijzigingen in verband met de afwerking) en voor zoverre de gekozen materialen onmiddellijk leverbaar zijn.

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 inroepen 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.

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 faïence, 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 bouwheer/aannemer. Deze werken kunnen pas uitgevoerd worden na de voorlopige oplevering van de privatieve en de 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.

- Afsluitingen en bezoek bouwplaats:

De toegang tot de bouwplaats is ten strengste verboden voor iedereen die niet betrokken is bij de uitvoering van de werken, behalve indien hij een schriftelijke toestemming heeft of vergezeld is van de promotor of van de architect en dit uitsluitend tijdens de kantooruren.

- Oplevering:

Alle privatieven worden gereinigd bij de voorlopige oplevering, onder meer :

Alle grof en alle klein vuil wordt verwijderd

Alle ruiten worden gekuist aan binnen en buitenzijde

De sanitaire toestellen worden gereinigd

In alle lokalen worden de vloeren geveegd; de muurtegels worden afgewassen

Na de oplevering dient de koper 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 appartementen op te lossen.

Indien de koper zich laat bijstaan door een architect, ingenieur, expert, advocaat, ... zijn alle daaraan verbonden kosten of erelonen ter zijner 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 het resultaat. In geen geval zal enige uitspraak of daad van hierboven aangeduide personen en de resultaten van mogelijke testen de promotor verbinden.

Vanaf het moment dat de koper zijn appartement ter beschikking krijgt van de promotor, is de koper hiervoor integraal verantwoordelijk, ook ten opzichte van derden. Hij dient zijn eigendom als een goede huisvader te beheren. De promotor zal er voor zorgen dat de koper zijn eigendom kan bereiken.

Gezien er nog werken aan de gang zullen zijn in de gemeenschappelijke delen en in de eventuele naburige appartementen, 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 voorlopige oplevering houdt de goedkeuring in van de koper met betrekking tot de geleverde werken en sluit ieder verhaal van zichtbare gebreken uit. Tijdens de oplevering zal het appartement bezemvrij zijn (maar niet stofvrij) en alle ramen gewassen. De grondige reiniging van de vloeren, sanitaire toestellen, keuken, ... is ten laste van de koper.

De definitieve oplevering gaat automatisch in minimum één jaar na de voorlopige oplevering. De 10 jarige aansprakelijkheid van de aannemers en ontwerpers vangt aan de dag van de voorlopige oplevering.



Voor de voorlopige oplevering van het appartement wordt het totale bedrag betaald. Er zijn geen inhoudingen mogelijk voor verdere afwerking van andere kavels, gemeenschappelijke delen, tuinen of parkings.

De promotor mag voor de afwerking van de andere kavels tijdelijk water/elektriciteit gebruiken van de gemeenschap.

- Zettingen:

De aandacht van de kopers wordt gevestigd op het feit dat het gebouw nieuw is en dat bijgevolg zich een lichte 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 architect, bouwheer, aannemer of ingenieur. Om deze reden wordt de koper aangeraden om zijn decoratiewerken pas 1 jaar na de voorlopige oplevering uit te voeren. De bouwheer is tevens niet verantwoordelijk voor de schade teweeggebracht door vroegtijdige schilder- en behangwerken door de kopers. De herstelling van de barsten zal de koper voor zijn rekening nemen.



KEUZEMATERIALEN

VLOEREN :

- Bevloering in living/eetkamer/slaapkamers : half massief parket op chape met een particuliere handelswaarde 55 €/m² (niet geplaatst-inclusief BTW) en houten schilderplinten – verlijmde plaatsing.
- Vloertegels in hal, keuken, berging, badkamer, toilet : te kiezen uit een gamma van tegels met particuliere aankoopprijs van 36.30 €/m². (niet geplaatst – inclusief B.T.W.) met bijpassende plinten, formaat 45/45 cm
Gewone plaatsing.
- Muurtegels in badkamer : te kiezen uit een gamma van tegels met particuliere aankoopprijs van 36.30 €/m². (niet geplaatst – inclusief B.T.W.), formaat 25/40 cm

Toonzaal voor keuze van tegels :

Westvlaams Tegelhuis BVBA

Armoedestraat 15

8800 Roeselare

T 051/26 32 63

VAST KEUKENMEUBILAIR :

- Het keukenmeubilair en de keukentoeestellen zijn volledig voorzien volgens de detailtekeningen en de plannen, die worden opgemaakt door de uitvoerder van de keukens.
- Eventuele wijziging in materialen zijn mogelijk, mits verrekening op basis van een voorziene particuliere prijs.
- Onderstaande handelswaarden zijn voorzien in de appartementen voor meubels + toestellen :

- 1 slaapkamer appartement : € 6.050
- 2 slaapkamer appartementen : € 7.260
- 3 slaapkamer appartementen : € 7.800

Prijzen geleverd en geplaatst, inclusief B.T.W.

Toonzaal voor keukens :

Mape

Baardegemstraat 13

9420 Erpe-Mere

T 053/60 30 60

SANITAIRE TOESTELLEN :

- Het badkamermeubilair en de sanitaire toestellen zijn voorzien volgens de plannen. Eventuele wijzigingen in materialen worden verrekend op basis van een voorziene particuliere prijzen voor aankoop van de toestellen :
- De 1-slaapkamer appartementen : € 3.000.00
- De 2- en 3-slaapkamer appartementen : € 3.600.00

Handelswaarden sanitaire toestellen, inclusief B.T.W.

Toonzaal voor sanitaire toestellen :

Sax

Meensesteenweg 179

8501 Bissegem

Tel. 056/35 36 07

BINNENDEUREN :

- Voor alle binnendeuren van de appartementen is een volle kern tubespaan deur voorzien.

Toonzaal voor de binnendeuren :

nog te bepalen



- **ELEKTRISCHE INSTALLATIE :**

- Het aantal stopcontacten en schakelaars is bepaald volgens de vermeldingen in het lastenboek.
- De inplanting van deze wordt afgesproken in overleg tussen de koper en de uitvoerder van de elektrische installatie. Het aantal lichtpunten, stopcontacten, schakelaars e.d., het type van schakelaars en stopcontacten kunnen worden gewijzigd op vraag van de koper en mits verrekening.

Uitvoerder van de elektrische installatie :

Multitechniek bvba
Diksmuidsesteenweg 25 A
8830 Hooglede
Tel. 051/77.25.05

- **VERWARMINGSINSTALLATIE :**

- Het type en het aantal radiatoren is vermeld onder het hoofdstuk verwarming.
- De plaats van de radiatoren wordt bepaald in overleg met de uitvoerder van de verwarmingsinstallatie. Wijzigingen in aantal en in plaats van de radiatoren zijn mogelijk op vraag van de koper, en worden verrekend.

Uitvoerder van de verwarmingsinstallatie :

Calora bvba
Honderdweg 27
9230 Wetteren
Tel. 09/230.90.31

- **SANITAIRE INSTALLATIE :**

- Wijzigingen aan de sanitaire installatie is mogelijk, voorzover technisch mogelijk.
- De eventuele wijzigingen worden afgesproken met de uitvoerder van de sanitaire installatie, en worden verrekend.

Uitvoerder van de sanitaire installatie :

Calora bvba
Honderdweg 27
9230 Wetteren
Tel. 09/230.90.31

Opgemaakt te AALTER, dd. 19.02.2020
n.v. MEVACO BOUWBEDRIJF

