Caaap DEDICATED DEVELOPERS

LEANDERHOF
ZWEVEGEM

PARKWONINGEN

VERKOOPLASTENBOEK
31 JAN ‘19

1 PROJECTVOORSTELLING 3

1.1 LEANDERHOF 3
1.2 Ligging en historiek 4
In het hart van Zwevegem 4
Hulde aan Leon Leander Bekaert 5
1.3 Projectteam 5
Eén aanspreekpunt 6
1.4 Wonen in een park 6
Centraal park en fietsverbinding 6
Je eigen woning midden in het park 6
1.5 AFWERKING TOT IN DETAIL 9

2 GEBOUW EN OMGEVING 10

2.1 Ruwbouw 10
Ondergrondse levensaders 10
Zichtbare structuren 10
Dragende binnenmuren 10
Binnenwanden in gipsblokken 10
Akoestische scheidingswanden 11
Gewapend beton 11
Geïsoleerde buitengevels 11
Hellende daken 11
Dakranden en afvoerbuizen 11
2.2 Isolatie 12
Thermische isolatie 12
Akoestische isolatie 12
2.3 Technieken 12
Nutsvoorzieningen 12
Brandveiligheid 13
2.4 Omgeving 13
Autoluw woonerf. 13
Je eigen tuin met terras 13
Brievenbussen 14

3 JOUW WONING 16

3.1 Woonconfigurator 16
3.2 Afwerken volgens smaak en budget 17
4 STIJLEN 17
3.3 Afwerking in fasen 18
Fase 1: Indeling 18
Afgewerkte binnenmuren 18
Fase 2: technieken 18
Elektriciteit 18
Sanitair 20
Centrale verwarming 21
Ventilatie 21
Keuken 22
Fase 3: afwerking 23
Keramische vloertegels 23
Wandtegels 23

Venstertabletten 23
Plafond 23
Binnendeuren 24
Trappen 24
Schilderen in uw kleuren 24
Meubelen op maat en decoratie 24

4 WIJZIGINGEN 25

4.1 Andere materialen 25
4.2 Wijzigingen In het plan 25
4.3 Hou rekening met timing en planning 25

5 ALGEMENE VOORWAARDEN 26

5.1 Voorschriften en richtlijnen 26
5.2 Plannen 26
5.3 Algemene bepalingen 26
5.4 Gemeenschappelijke muren 27
5.5 Oplevering 27
5.6 Onderhoud van het gebouw 27
5.7 Zettingen 27

1 PROJECTVOORSTELLING

1.1 LEANDERHOF

Vlakbij het centrum van Zwevegem op de voormalige Bekaertsite bevindt zich het project 'Leanderhof'. Een karaktervolle thuis in het hart van Zwevegem, met een mix van 300 woningen en appartementen, horecaruimtes, winkels, ondergrondse parkings én een overvloed aan groen. Hier geniet je volop van het leven en van het centrum van de gemeente.

Verbonden met je thuis

De eerste fase van het project Leanderhof is reeds gerealiseerd. Er werd een mix van SmartOne appartementen, parkappartementen, comfortappartementen en assistentiewoningen gerealiseerd. Door te kiezen voor diverse woontypologiën biedt Leanderhof een plaats voor alle generaties. De eerste fase van het project heeft een stedelijk karakter. Vier gebouwen zijn georganiseerd rond twee stedelijke pleinen die connectie maken met de Bekaertstraat. Winkel- en praktijkruimtes en horeca op het gelijkvloers van de gebouwen zorgt voor een gezellige dynamiek op deze plaats.

WONEN OP LEANDERHOF IS WONEN TUSSEN DORPSKERN EN NATUUR, TUSSEN PLEINEN EN PARKEN, HET BESTE VAN TWEE WERELDEN. HIER KOM JE TOT RUST ÉN TOT LEVEN.

In de volgende fasen vormt het park de onderlegger van het masterplan. Autoluwe wooneilanden worden midden in het park geplaatst waardoor een unieke setting ontstaat om in te wonen. Door kleine hoogteverschillen, materiaalgebruik, inplanting van bomen en positionering van paden en spelruimtes wordt een subtiele interactie tussen wonen en park tot stand gebracht.

In deze fase worden twee wooneilanden gerealiseerd met 23 grondgebonden woningen, 27 parkappartementen en 21 SmartOne-appartementen. Onder beide appartementsgebouwen wordt een half-ondergrondse parking met plaats voor private parkeerplaatsen, bergingen en fietsenstallingen gerealiseerd. Ook in deze fase kiest CAAAP voor het aanbieden van diverse woonvormen, zodat iedere generatie zijn gading vindt in het woonaanbod.



1.2 LIGGING EN HISTORIEK

In het hart van Zwevegem

Leanderhof bevindt zich in het centrum van Zwevegem, op de hoek van de Bekaertstraat, Deerlijkstraat en de Otegemstraat. Hierdoor kan je genieten van het bruisende dorpsleven. Langs de Otegemstraat vind je leuke shops en vernieuwende drink- en eetgelegenheden. Door zijn centrale ligging verbindt Leanderhof het centrum met het nieuwe gemeentepunt, scholen en het sportpark.

Zwevegem heeft ook de troef van de nabije natuur, langs het kanaal Kortrijk-Bossuit en in het verdere hinterland kom je heerlijk tot rust.

Met de vervolmaking van het Guldensporenfietspad dat langs de site loopt, ben je met de fiets in een mum van tijd in het centrum van Kortrijk of het groene platteland.

Kies je toch liever de wagen, de autosnelweg E17 Kortrijk-Gent is ook vlakbij en vlot bereikbaar.

"VERBONDEN MET CENTRUM, NATUUR EN STAD"

Hulde aan Leon Leander Bekaert

De naam Leanderhof is een eerbetoon aan Leon Leander Bekaert, de stichter van de staaldraadproducent Bekaert. Hier groeide het bedrijf uit tot een internationale speler en zette het Zwevegem en zijn inwoners op de kaart. Het saneren van de bedrijfsgronden is een duurzaam voorbeeld van hoe CAAAP als ontwikkelaar oude fabriekssites nieuw leven inblaast.

Het vroegere betonnen landschap krijgt een nieuwe en permanente toekomst met een uitnodigende groene omgeving voor bewoners en bezoekers. De verwijzing naar de historiek van de plek zal ook in de toekomst verder worden bestendigd in de naam van de nieuwe straat 'Leanderhof' en het 'Pioniersplein'.



1.3 PROJECTTEAM

Oleander nv is de projectvennootschap opgericht vanuit CAAAP om de realisatie van Leanderhof mogelijk te maken. Oleander nv is de eigenaar van de gronden en treedt tevens op als ontwikkelaar van dit unieke woonproject.

Een team van architecten en ingenieurs
CAAAP heeft ervoor gekozen om samen te werken met Architectenbureau Vandecasteele en Vanhooren. Dit architectenbureau heeft zijn kantoren in Gent en in Oostende. Reeds 22 jaar zorgt het intussen 17-koppig team voor een uitgebreide realisatie van zeer diverse projecten. Hun uitgebreide, diverse bouwtechnische kennis en passie voor architectuur zorgt voor een gedreven aanpak van ieder project.

Architect:	Vandecasteele en Vanhooren
Landschapsarchitect:	Studio Basta i.s.m. Studiebureau Demey
Ingenieur stabiliteit:	BM Engineering
Ingenieur technieken:	Interne studiedienst CAAAP
EPB	Casquo
Studiebureau akoestiek	Bureau De Fonseca

Eén aanspreekpunt

Directe communicatie en een bekend gezicht. De interieurcoördinator is jouw aanspreekpunt van start tot finish. Van aankoop tot oplevering. Zo geniet je van een zorgeloos traject en een feilloze opvolging.

1.4 WONEN IN EEN PARK

Centraal park en fietsverbinding

Op Leanderhof kan je genieten van een park met een oppervlakte van ca. 2ha, midden in het centrum van Zwevegem.

De landschapsarchitect Studio Basta heeft er voor gekozen om een **bloemenrijk extensief parklandschap** als een centraal vlak plateau te ontwerpen waarin architecturale wooneilanden worden geplaatst. Hierdoor ontstaat er een unieke setting om in te wonen. Door kleine hoogteverschillen, materiaalgebruik, inplanting van bomen en positionering van paden en spelruimtes wordt een subtiele interactie tussen wonen en park tot stand gebracht.

Ieder wooneiland omvat zowel ruimte voor grondgebonden woningen als voor meergezinswoningen.

Het park wordt doorwaad door enkele wandel- en fietspaden die aansluiten op de bestaande wegen en het **Guldensporenfietspad**, het nieuwe fietspad dat op de oude spoorwegbedding wordt doorgetrokken. Op die manier bereik je met de fiets vlot het centrum van Kortrijk en het groene hinterland.

De centrale weg, Leanderhof, zorgt voor een eenduidige verbinding van alle wooneilanden en bovengrondse en ondergrondse parkings. Op die manier bereik je ook vlot met de wagen je woning of appartement. Met de wagen rijd je Leanderhof op via de Bekaertstraat. Aan het einde van de weg keer je gewoon terug of verlaat je het project via de éénrichtingsstraat richting Otegemstraat.

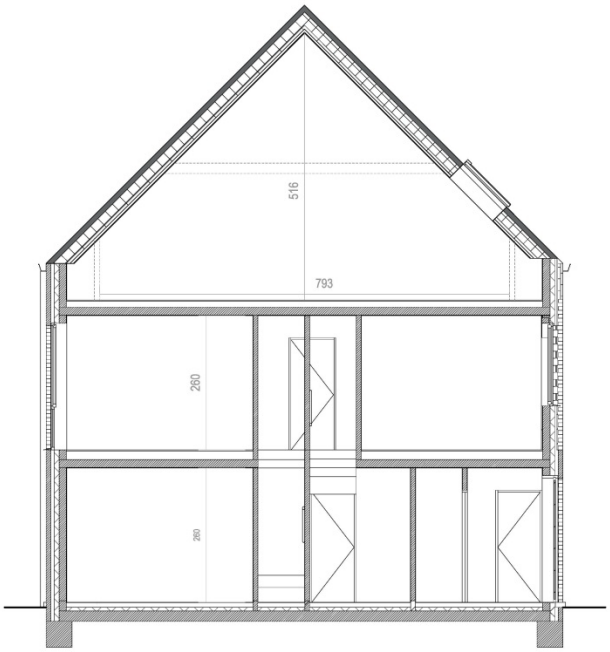
Door de bovengrondse parkeerplaatsen te clusteren nabij de centrale weg streven we een autoluwe leefomgeving na.

Je eigen woning midden in het park

Naast het Guldensporenfietspad en midden in het park vind je de parkwoningen, een flexibele woning met eigen tuin op maat van jonge gezinnen, investeerders of starters.

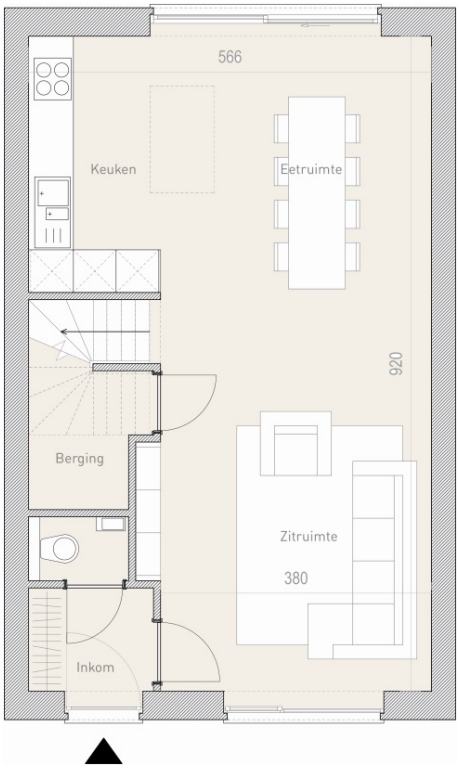


De parkwoningen bestaan uit gesloten of halfopen bebouwing op een perceel van ca. 174m². Iedere woning is uitgerust met een leefruimte en volledig ingerichte keuken alsook een technische berging op het gelijkvloers en 3 slaapkamers, een badkamer met bad, wastafel en toilet op het eerste verdiep. Elke woning heeft de mogelijkheid om de zolderverdieping in te richten. Extra ruimte dus voor een hobbykamer, gastenkamer of gewoonweg een royale masterbedroom met badkamer.

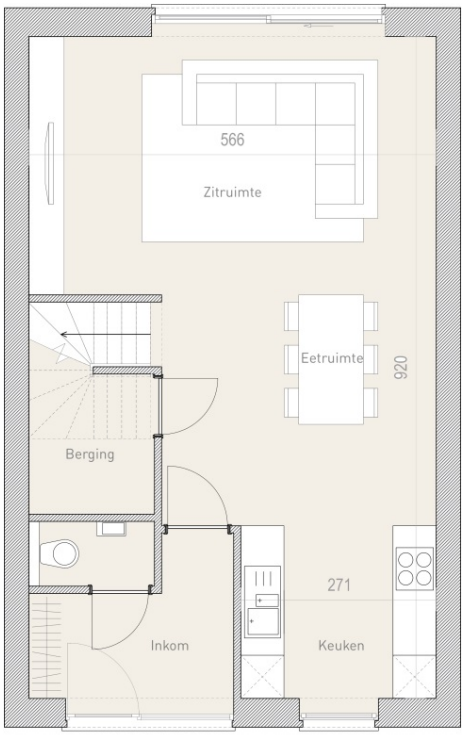


Snede

Binnen het aanbod van de woningen worden in het grondplan van het gelijkvloers twee verschillende types onderscheiden. Ofwel wordt de leefruimte gelinkt met de tuin ofwel met de voortuin. Beide types verschillen dan ook in oriëntatie en beleving ten opzichte van de omliggende ruimte. Dit geeft de toekomstige bewoners de mogelijkheid om binnen de uniforme architectuur hun voorkeurtype te kiezen.



Woning type 1 - gelijkvloers



Woningtype 2 – gelijkvloers

De parkwoningen hebben als extra troef dat je kan genieten van je eigen aangelegde tuin die via een poortje rechtstreeks uitgeeft op het park. Het park vormt als het ware een verlengstuk van je eigen tuin, een plaats voor spel en sociale contacten. Wens je extra bergruimte dan kan optioneel een tuinberging aangeboden worden. Een uniforme haag tussen het park en de private tuin zorgt voor een mooie aanblik en de nodige privacy.

De inkom van de woningen is gericht naar het semi-verharde binnenplein, dat door zijn aanleg en materiaalkeuze een privatief karakter krijgt. De private voortuinstrook biedt ruimte voor het stallen van je fiets of is gewoon een leuk plaatsje om te vertoeven. Iedere woning kan genieten van zijn eigen private, bovengrondse parkeerplaats. De bezoekers parkeren zich langs de rand van het wooneiland. Zo geniet je van een autoluwe speelstraat.

De woningen binnen het eiland zullen opgetrokken worden in een kleinschalig materiaal zodat deze een sfeer van huiselijkheid uitstralen. De combinatie van verschillende gevel- en dakmaterialen (kleur, patroon, verband, …) geven de woningen een eigen identiteit.

De woningen zijn ontworpen volgens het SmartOne concept van CAAAP. Door anders en creatief om te gaan met ruimte en materialen brengen we een eenvoudig, compact en fris antwoord op de complexe vraag naar betaalbare en kwalitatieve woningen. Een SmartOne woning in Leanderhof is doordacht, compact, trendsettend en flexibel met nadruk op wooncomfort. Een ‘smart’ ontwerp in een stedelijke context.

Door de SmartOne inrichting kies je binnen jouw budget de inrichting en afwerking van je woning. De interieurcoördinator van CAAAP heeft op een doordachte manier een aantal inrichtingsvarianten met bijhorende afwerkingsmaterialen geselecteerd binnen vier interieurstijlen. Met de digitale woonconfigurator kan je met een aantal muisklikken jouw keuzes voor de inrichting maken. De geselecteerde materialen worden onmiddellijk gevisualiseerd in 3D en de eventuele impact op de kostprijs wordt onmiddellijk berekend. Zo zorgen wij op een tijdbesparende en efficiënte manier voor een hedendaagse inrichting van jouw woning zonder keuzestress.



1.5 AFWERKING TOT IN DETAIL

In dit verkooplastenboek krijg je een duidelijke en overzichtelijke beschrijving van de kwaliteit en afwerking van de gebouwen en van de omgeving. Je leest en ontdekt een duidelijk toekomstbeeld, ook al kunnen details wijzigen. Eventuele aanpassingen tijdens het bouwproces gebeuren om artistieke, technische, structurele, wettelijke of esthetische redenen. Aanpassingen zorgen nooit voor een vermindering in waarde van het project.



Woningtype 2 – gelijkvloers

2 GEBOUW EN OMGEVING

2.1 RUWBOUW

Ondergrondse levensaders

Funderingen, grondwerken, rioleringen en nutsvoorzieningen zijn onttrokken aan het zicht. Maar ze zijn van vitaal belang en verdienen de grootste aandacht.

Funderingen zijn de basis van elk bouwproject. Een studie van een stabiliteitsingenieur bepaalt het type van de funderingen en de effectieve plannen.

Een gescheiden rioleringsstelsel wordt toegepast. De buitenriolering in volle grond bestaat uit Benor-gekeurde PVC-buizen. Het rioleringsplan vermeldt het schema en de diameters. De aansluiting van deze riolering op het openbaar rioleringsnet gebeurt volgens gemeentelijke verordeningen en voorschriften van de nutsmaatschappijen.

Regenwater (RWA) wordt opgevangen in een regenwaterput (5000l), die zich in de private voortuinstrook bevindt. Regenwater wordt hergebruikt voor spoeling van toiletten. Het overtollige regenwater wordt vertraagd afgevoerd via de openbare riolering richting Bekaertstraat. Dit gebeurt via een gemeenschappelijk buffervat onder het parkeerplein aan de Deerlijkstraat.

Het afvalwater (DWA) wordt op gravitaire wijze afgevoerd via het openbare rioleringsnet.

Nutsleidingen worden aangelegd volgens de richtlijnen van de nutsmaatschappijen (water, elektriciteit, gas, telefonie en tv-distributie).

Zichtbare structuren

Voor de bovengrondse constructie kiest CAAAP enkel voor kwaliteitsvolle uitwerking met een lange levensduur. Zowel op esthetisch vlak als op het gebied van stabiliteit.

Dragende binnenmuren

De dragende muren worden uitgevoerd in kalkzandsteen of gewapend beton, afhankelijk van de plannen van de ingenieur. Dit volgens de traditionele bouwmethode. De berekeningen van de ingenieur bepalen de dikte van de muren. De bouwwerken volgen de regels van goed vakmanschap en goede constructie.

Binnenwanden in gipsblokken

Gipsblokken van 10 cm dik vormen de basis voor niet-dragende binnenwanden. Voor de gipsmuren in natte ruimtes kiezen we voor waterbestendige hydroblokken. Ook de onderste laag van alle andere ruimtes wordt voorzien van deze vochtbestendige blokken.

Akoestische scheidingswanden

De scheidingsmuren tusen twee woningen wordt opgetrokken in een dubbele muur in kalkzandsteen, met een dikte van 15cm. Op die manier voldoen we aan de regelgeving van normaal akoestisch comfort tussen twee woningen.

Gewapend beton

De betonstudie wordt toevertrouwd aan een stabiliteitsingenieur en is conform de geldende normen. De funderingsplaat, funderingsbalken, gewelven of vloerplaten en paalfunderingen worden uitgevoerd in beton. Eventuele balken, kolommen of wanden worden eveneens in gewapend beton uitgevoerd, waar nodig voorzien van metalen profielen. Dit volgens de berekeningen van de ingenieur.

Geïsoleerde buitengevels

De buitengevel bestaat uit drie onderdelen: een binnenblad, een geïsoleerde spouw en een gevelafwerking. Het binnenblad van de woningen bestaat uit kalkzandsteen of gewapend beton. Het buitenspouwblad is voorzien in gevelmetselwerk met beige gevarieerde gevelsteen, afgewisseld met zwarte vlakke gevelpannen. De dikte van de isolatie wordt bepaald ifv de EPB-regelgeving.

Hellende daken

Het dak is opgebouwd uit houten spanten. De dakbedekking zelf bestaat uit zwarte, platte dakpannen. Onder de pannen wordt een thermische dakisolatie in rotswol met dampscherm geplaatst volgens de berekeningen van de EPB-verslaggever. Het hellend dak is aan de voorgevel voorzien van een dakraam. In optie kan nog een bijkomend dakraam geplaatst worden op de achtergevel.

Eventuele doorvoeren worden waterdicht uitgevoerd. Een gespecialiseerde aannemer voert de werken uit en biedt 10 jaar garantie op de waterdichtheid.

Dakranden en afvoerbuizen

Een zinken afvoergoot leidt het hemelwater af naar de afvoerbuizen in de gevel. Daar waar de gevel is afgewerkt met platte dakpannen is de afvoergoot ingewerkt.

Voor de zichtbare afvoerbuizen van hemelwater is zink een smaakvolle en betaalbare keuze. Alle afvoeren hebben een aangepaste diameter, inclusief de nodige tapbuizen en verbindingstukken.

Duurzaam buitenschrijnwerk

Voor het buitenschrijnwerk is er gekozen voor pvc-profielen met thermische onderbreking.

Buitenschrijnwerk in een donkere kleur, bepaald door de architect, zorgt voor een mooie visuele eenheid. Alle ramen zijn voorzien van dubbele beglazing. Op de gevelplannen zijn alle vaste, draai-, draai-kip- en schuiframen aangeduid.

Er wordt een slot voorzien op het schuifraam aan het terras. Eventuele vliegenramen zijn niet standaard, maar kunnen mits meerprijs wel voorzien worden.

De inkomdeur van de woning is eveneens voorzien in pvc met een vlakke voorplaat. De deuren worden voorzien van een veiligheidsrosas en driepuntssluiting.

Zonnewering is niet inbegrepen en niet vereist in het kader van de eisen omtrent energieprestatieregelgeving.

2.2 ISOLATIE

Thermische isolatie

Een goede isolatie is de basis van energiezuinig wonen. Zo bespaar je niet enkel op je energiefactuur, maar help je ook het klimaat. Het S-peil is de maatstaf voor de energie-efficiëntie van de gebouwschil en bedraagt maximaal S31.

Het E-peil is de maatstaf voor globale energieprestatie van de individuele woningen bedraagt maximaal E40 met hernieuwbare energie en E36 zonder hernieuwbare energie. Bovendien voldoen de woningen aan alle ventilatie-eisen. Elk onderdeel van het gebouw voldoet aan de maximale U-waarden (warmtedoorgangscoëfficient) volgens de energieprestatienormen .

Alle woningen voldoen aan het E-peil zonder hernieuwbare energie.

Deze uitvoering is standaard. Minwerken zijn hier niet toegestaan.

Akoestische isolatie

De woningen werden opgebouwd om te voldoen aan normaal akoestisch comfort volgens de NBN S01- 400-01-norm. Alle vloeren worden ‘zwevend’ geplaatst. Dit betekent dat tussen elke verdieping akoestische isolatie aangebracht wordt tussen dragende vloerplaat en de vloerchape.

Langs de wanden wordt de akoestische isolatie omhoog gebracht tot het niveau van de afgewerkte vloer. Scheidingswanden tussen aanpalende woningen worden ontdubbeld of extra massa wordt toegevoegd.

Deze uitvoering is standaard. Minwerken zijn niet toegestaan.

In uitzonderlijke situaties wijken we af van de NBN S01-400-01-norm. In de woningen, waar geen afgesloten nachthal is tussen leefruimte en slaapkamer, primeert de ventilatienorm. De verplichte ventilatiespleet van de slaapkamerdeur vermindert de akoestische kwaliteit van de deur.

2.3 TECHNIEKEN

Op technisch vlak zijn de woningen uitgerust met alle moderne en hedendaagse installaties en toepassingen. Volgens alle normen en wettelijke bepalingen.

Nutsvoorzieningen

Elke woning is individueel aangesloten op het elektriciteits-, gas- en waternet. Dat geldt eveneens voor telefonie en televisiedistributie. Alle tellers bevinden zich in de technische berging op het gelijkvloers. Kosten voor het installeren en aansluiten op de nodige meters, tellerborden en hoogspanningscabine door de

nutsmaatschappijen zijn niet inbegrepen in de aankoopprijs en worden apart verrekend. Net als extra werken van andere openbare diensten.

Tot aan de voorlopige oplevering nemen wij het verbruik voor onze rekening. Pas na het tegensprekelijk noteren van de meterstanden neemt u de abonnementen over. Na overdracht bent u vrij om van leverancier te veranderen.

Brandveiligheid

Er wordt een autonome rookmelder geplaatst in de berging op het gelijkvloers en in de nachthal van de eerste verdieping.

2.4 OMGEVING

Autoluw woonerf

De woningen staan langs een woonerf. Binnen het eiland zijn de inkomdeuren van de woningen gericht naar een autoluwe speelstraat. Hoewel deze straat deel uitmaakt van het toekomstig openbaar domein zorgt de aanleg in kleinschalig straatmateriaal, type kleiklinker, toch voor een semi-privaat karakter.

Je eigen parkeerplaats

Als eigenaar van een bovengrondse, private parkeerplaats geniet je op elk moment van een voorbehouden parkeerplek. De private parkeerplaatsen worden gegroepeerd in het woonerf. De plaatsen zijn aangeduid met individuele nummers.

Je eigen tuin met terras

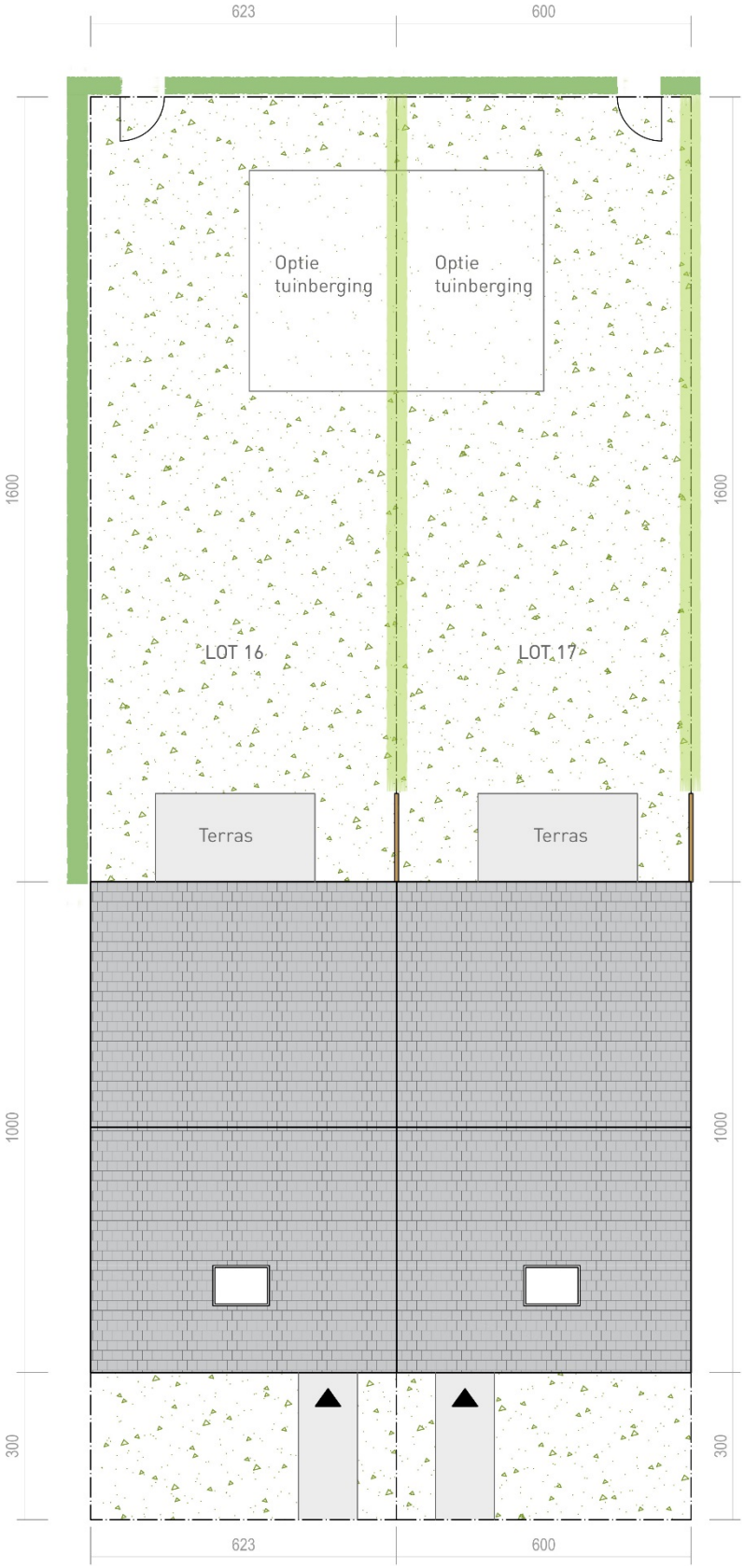
Iedere woning is voorzien van een eigen tuin. De tuin wordt in basis uitgerust met een verhard terras in betontegels, aansluitend op de gevel. De overige zones zijn onverhard. De terrassen zijn bereikbaar via het schuifraam. Zichtschermen in hout, op de perceelgrens tussen twee aanpalende terrassen, zorgen voor privacy.

Daar waar de private percelen grenzen aan het omliggende openbare park, wordt een uniforme haag voorzien. Deze haag maakt deel uit van het openbaar domein. De haag wordt onderbroken door een poortje. Dit poortje geeft je onmiddellijk toegang tot het openbare park.

Tussen twee private tuinen wordt een jonge haag met geleidingsdraad voorzien.

De tuinen kunnen verder naar eigen wensen ingericht en aangeplant worden volgens de voorschriften van de verkavelingsvergunning. Wens je extra opslagruimte dan kan via de woonconfigurator een tuinhuis optioneel aangeboden worden.

Iedere woning heeft tevens een private voortuinstrook met een diepte van 3m. Deze voortuinstrook kan door de bewoner zelf ingericht worden volgens de voorschriften van de verkavelingsvergunning. In basis wordt deze voortuinstrook voorzien van een pad in kleinschalige verharding ter hoogte van de inkomdeur.



Principeschets inrichting tuin

Brievenbussen

Iedere woning heeft zijn eigen huisnummer. Een uniforme brievenbus in de voortuin zorgt ervoor dat je post dagdagelijks terecht komt.



3 JOUW WONING

3.1 WOONCONFIGURATOR



"WONEN IS EEN PERSOONLIJK VERHAAL VAN MENSEN EN STIJLEN, VAN IDEEËN EN OBJECTEN, VAN FEITEN EN DROMEN."

Virtueel je woning configureren

We pakken uit met een vernieuwende manier van klantenbegeleiding: naar analogie met de bekende autoconfigurator kan je virtueel jouw woning bezoeken en configureren. Via de woonconfigurator bepaal je slechts in enkele klikken met onze interieurarchitecten de 'look en feel' van je woning, volgens je eigen smaak, stijl en budget. Een vloer of keuken kiezen doe je voortaan niet meer in een toonzaal maar eenvoudigweg via de software bij CAAAP. De gemaakte keuzes worden instant aangepast in het 3D model. Je krijgt meteen ook het kostenplaatje van de eventueel gekozen upgrades, die mogelijk zijn binnen de woonconfigurator.

Onze interieurarchitecten begeleiden je niet enkel bij het bepalen van de juiste 'look en feel' van je woning, zij volgen de uitvoering van de werken voor je op en zijn jouw aanspreekpunt tijdens het volledige bouwproces.

3.2 AFWERKEN VOLGENS SMAAK EN BUDGET

Een project van CAAAP koppelt een toplocatie aan een kwaliteitsvolle afwerking. Onze standaardafwerking is stijlvol, tijdloos en maakt gebruik van duurzame materialen. Je doorloopt een groot aantal afwerkingsopties via de woonconfigurator. Zo kunnen we nog beter inspelen op jouw vragen en persoonlijke stijl.

4 STIJLEN

Onze interieurafdeling volgt de woontrends op de voet en maakte vanuit hun jarenlange ervaring in klantenbegeleiding een voorselectie van materialen voor jou. Ze stelden 4 moodboards samen, die inspelen op de actuele woontrends: van Nordic Living, Cosy Classic, Black & White tot Minimal Chic.

Samen met onze interieurcoördinatoren doorloop je jouw woning virtueel met onze nieuwe digitale tool. We overlopen samen de afwerkingsmogelijkheden en opties en begeleiden je via 2 sessies met onze software voor het optimaliseren van jouw interieur en dit binnen het vooropgestelde verkoopplan. Deze service is inbegrepen in de aankoop van je woning.



Nordic Living



Minimal Chic



Cosy Classic



Back & White

3.3 AFWERKING IN FASEN

Fase 1: indeling

Afgewerkte binnenmuren

De binnenmuren zorgen voor structuur en ruimte in je woning. De dragende binnenmuren bestaan uit silicaatsteen of beton, afgewerkt met een dunpleister.

De niet-dragende binnenmuren worden gebouwd in gipsblokken. Dankzij de tand- en groefverbinding zijn de wanden meteen vrij vlak, deze worden ookgeliseerd. De indeling van de binnenmuren staat vast.

Fase 2: technieken

Elektriciteit

Elke woning beschikt over een ruim netwerk aan stopcontacten, schakelaars en lichtpunten. Alle schakelaars en stopcontacten zijn afgewerkt met witte Niko Original-afdekplaten. Er is een basispakket domotica voorzien met onder meer 2 dimbare lichtkringen, alles aan/uit knop en bediening van verlichting en verwarming via je eigen tablet of smartphone.

De individuele meter bevindt zich in de technische berging van de woning en is gekoppeld aan het verdeelbord. Elke meter heeft een monofasige aansluiting van 230V – 40A en dag- en nachttarief. Via de voorziene domotica-oplossing kan je jouw verbruik volgen via energiemonitoring.

Elke woning is voorzien van zijn eigen deurbel naast de inkomdeur.

In iedere woning zijn de volgende aansluitingen aanwezig:

Inkomhal

+ 1 lichtpunt met 2 schakelaars
+ 1 stopcontact
+ 1 alles aan/uit knop

Leefruimte

+ 1 lichtpunt met 1 schakelaar in de zitruimte (dimbaar)
+ 1 lichtpunt met 1 schakelaar in de eetruimte (dimbaar)
+ 6 stopcontacten
+ 2 datacontacten voor telefoon, internet of digitale televisie (RJ45)
+ 1 kabeldistributie televisie of FM

Keuken

+ 1 lichtpunt met 1 schakelaar
+ 1 lichtpunt boven werkblad met 1 schakelaar
+ 5 stopcontacten voor keukentoestellen: oven, kookplaat, dampkap, koelkast en vaatwas
+ 3 stopcontacten boven werkblad

Berging

+ verdeelbord
+ 1 lichtpunt met 1 schakelaar
+ 1 stopcontact voor centrale verwarmingsketel
+ 1 stopcontact voor ventilatie-unit
+ 1 stopcontact voor kabeldistributie

- 2 stopcontacten voor wasmachine, droogkast
- 1 extra stopcontact
- 1 stopcontact voor regenwaterpomp
- rookmelder
- leidingen in opbouw

Toilet

- 1 lichtpunt met 1 schakelaar

Terras

- 1 lichtpunt met buitenarmatuur en schakelaar

Droge berging op 1ste verdieping

- 1 lichtpunt met 1 schakelaar
- 1 stopcontact

Traphal

- *1 lichtpunt met 2 schakelaars*

Badkamer

- 1 lichtpunt met 1 schakelaar boven toilet
- 2 lichtpunten bediend met 1 schakelaar (1 boven spiegel badkamermeubel en 1 centraal lichtpunt
- 2 stopcontacten bij badkamermeubel

Slaapkamer (groot)

- 1 lichtpunt met 2 schakelaars
- 4 stopcontacten
- 1 datacontact voor telefoon, internet of digitale televisie (RJ45)
- 1 kabeldistributie televisie of FM

Slaapkamer (klein)

- 1 lichtpunt met 1 schakelaar
- 4 stopcontacten
- 1 datacontact voor telefoon, internet of digitale televisie (RJ45)

Nachthal

- 1 lichtpunt met 1 schakelaar
- Rookmelder

Zolderverdieping

- 1 lichtpunt met 1 schakelaar





Sanitair

In de badkamer en in het toilet geniet je standaard van de kwaliteit van Hansgrohe kranen. Voor de afwerkingen in porselein en acryl kiezen we voor Duravit en Ideal Standard. Elke woning heeft een individuele waterteller in de technische berging.

Elke woning is als volgt uitgerust:

Gastentoilet

- hangtoilet Duravit D-Code met toiletbril, scharnieren in inox en spoelknop Viega Visign for style 10 (wit)
- handwasbakje in porselein Duravit D-code met design bekersifon en koudwaterkraan Hansgrohe Logis 70

Berging

- aan- en afvoer voor wasmachine
- leidingen in opbouw
- regenwaterpomp met filter

Badkamer

- ligbad 170x75cm in acryl Duravit D-code met badthermostaat van Hansgrohe en wandhouderset Hansgrohe Croma
- 2 x opbouwwastafel in porselein Ideal Standard Strada 50 cm
- 2 x mengkraan voor warm en koud water Hansgrohe Logis 70 coolstart
- legplank (breedte 120 cm) voor opbouwlavabo, keuze uit verschillende kleuren.
- spatwand boven legplank (breedte 120 cm), keuze uit verschillende kleuren.
- glazen legvlak (breedte 120 cm)
- bijhorende spiegel (breedte 120 cm)
- hangtoilet Duravit D-Code met toiletbril, scharnieren in inox en spoelknop Viega Visign for style 10 (wit)



Duravit D-code handenwasser met Hans Grohe Logis koudwaterkraan



Ideal Standard opbouwwastafel met Hans Grohe Logis 70 en siersifon



Ligbad Duravit D-code met badthermostaat



Duravit D-code hangtoilet



Viega Visign duwplaat

Centrale verwarming

Via je eigen tablet of smartphone stel je zelf de gewenste temperatuur van de leefruimte in (temperatuursensor in de ruimte aanwezig). Je beslist zelf hoe warm het in jouw woning is. Dat kan met instellingen dag per dag. In de andere kamers zijn de radiatoren voorzien van thermostaatkranen.

Het vermogen van de verwarming is zorgvuldig berekend. Zelfs bij buitentemperaturen van -8°C haal je in de leefruimte en keuken minimaal 21°C. In de badkamer is dat 24°C. In de slaapkamers is de gewaarborgde minimumtemperatuur 18°C.

De witte verwarmingselementen zijn voorzien met geribde voorpanelen.

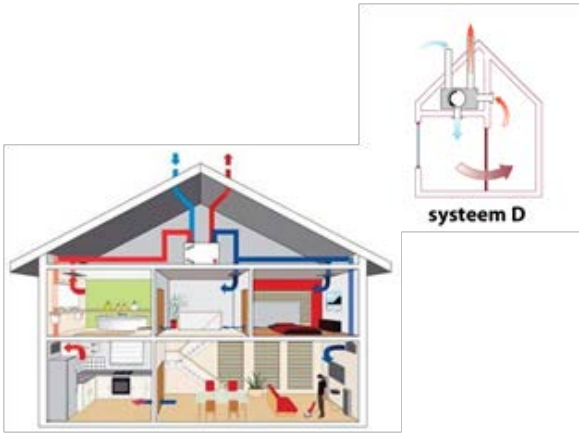
Een individuele condensatieketel zorgt voor voldoende warm water en stuurt ook de centrale verwarming van jouw woning aan. De condensatieketel op gas is aangesloten op een individuele gasmeter (4G), die zich in de technische berging bevindt.

Ventilatie

Geniet op elk moment van verse lucht dankzij het aanwezige ventilatiesysteem. Dit betreft ventilatiesysteem D met warmterecuperatie. Dit betekent dat in de droge ruimtes verse lucht mechanisch wordt aangevoerd via witte pulsiemondjes. Via de openingen onder de binnendeuren gaat deze lucht naar de vochtige lokalen. In deze ruimtes zoals badkamer, toilet, berging en keuken is mechanische afzuiging van vervuilde lucht voorzien via witte extractiemondjes.

De ventilatie-unit bevindt zich op de zolderverdieping.

Door het complexe afzuigsysteem is geen droogkastafvoer mogelijk en wordt het aangewezen om een droogkast van het condensatietype te plaatsen (hier niet inbegrepen).



Keuken

Heerlijk koken en genieten. Dat doet u in een smaakvol ingerichte keuken met een moderne toets en de nieuwste toestellen. Ze zijn voorzien van lades en deu- ren met fijne greep voor een strakke look. Er zijn 2 kolomkasten voorzien. Een werkblad in laminaat schenkt je de ruimte om te kokkerellen.

Een smaakvolle keukenmengkraan van Hansgrohe Logis en een enkele opbouwspoelbak van Franke maken het plaatje compleet.

Volgende elektrische apparaten zijn standaard voorzien (merk AEG):

+ vitrokeramische kookplaat met 4 kookzones en aanraakbediening
+ heteluchtoven met grill
+ geïntegreerde koelkast zonder vriesvak (102 centimeter hoog)
+ volledig geïntegreerde vaatwas
+ strakke sierdampkap (recirculatiedampkap)



Woningtype 1 – gelijkvloers








Fase 3: afwerking

Keramische vloertegels
In de woningen zorgen keramische vloertegels van 45 x 45 cm voor een mooie afwerking en een groot gebruiksgemak. Ze worden recht op recht geplaatst en gelijmd op een vlakke chape. Er worden bijhorende plinten voorzien, in de breedte van de tegel.

Er is keuze uit verschillende kleuren van tegels, die aansluiten bij de verschillende moodboards.

Je kan ook opteren voor vinylparket van Tarkett (iD Inspiration 40). De stroken vinyl worden gelijmd op een vlakke chape. Er worden plinten voorzien in voorgeschilderde MDF, hoogte 5 cm. Ook hier is er keuze uit verschillende houttinten, die aansluiten bij de verschillende moodboards.

Mits meerprijs kan je ook per verdieping kiezen voor een gietvloer voor een strakkere look. Er is keuze uit verschillende kleuren.

Wandtegels
Kiest u in de badkamer voor een vloertegel van 45x45cm dan wordt de onderkant van het bad afgewerkt in dezelfde tegels. Wij voorzien boven het bad 1 rij tegels van 45x45cm in dezelfde kleur.

Kies je mits meerprijs voor een gietvloer in de badkamer dan wordt de onderkant van het bad afgewerkt met een wandbetegeling van 20x20cm en boven het bad 2 rijen tegels van 20x20cm.

Er is keuze uit 5 verschillende kleuren.

Achter de wandtegels is er een waterdichting voorzien. Zo kiezen we voor een badkamer die duurzaam bestand is tegen vocht en water.

Venstertabletten
Aan de ramen die niet tot beneden lopen, wordt een venstertablet in witsteen type moleanos of gelijkwaardig voorzien, met een dikte van 2 cm.

Plafond
Plafonds zijn afgewerkt in spuitpleister. Om het ventilatiesysteem esthetisch te integreren in de woningen, maken we gebruik van een verlaagd plafond in gipskartonplaten waar nodig. De berging komt als technische ruimte niet in aanmerking voor een verlaagd plafond.

Binnendeuren

De binnendeuren zijn 211,5 cm hoog en hebben een smalle houten deuromlijsting (5 cm, recta). De schilderdeuren zijn vlakke tubespaan en voorzien van een deurklink en scharnieren in inox. Er is telkens een dagslot zonder sleutel.

Trappen

In de woning brengt een houten trap met gesloten tredes je van het gelijkvloers naar de eerste verdieping. Een bijpassende, houten handgreep zorgt voor je veiligheid.

De zolderverdieping is bereikbaar via een luik met een zoldertrap. Via de woonconfigurator kan je er voor kiezen om een vaste trap in hout te voorzien naar de zolderverdieping.

Schilderen in uw kleuren

Het bijwerken, uitplamuren, schuren van verdere niveauverschillen en schilderklaar maken van de wanden en plafonds is niet inbegrepen in de verkoopprijs.

Gaat u toch voor een afwerking met verfijnde kleuren en schilderwerken? Via de woonconfigurator kan je optioneel kiezen voor een offerte voor het schilderen van je interieur.

Meubelen op maat en decoratie

Deze afwerking is niet inbegrepen in dit verkooplastenboek. Enkel de keuken en het badkamermeubel volgens bovenvermelde beschrijving worden voorzien.

Wel wordt je tijdens het doorlopen van de woonconfigurator de mogelijkheid geboden om optioneel gordijnen, verlichting en maatmeubilair te bestellen zodat jouw woning volledig instapklaar wordt opgeleverd.



Woningtype 1 – gelijkvloers

4 WIJZIGINGEN

Iedereen wil een eigen stek. Een huis dat een thuis is. Daarom helpen we graag om jouw woning in te richten, af te werken en aan te passen volgens je eigen smaak en budget. Via de woonconfigurator begeleiden we je stap voor stap voor een resultaat op maat. Hou er wel rekening mee, een andere afwerking kan de verkoopprijs beïnvloeden.

4.1 ANDERE MATERIALEN

Wil je een duurdere afwerking of een instapklare oplossing? De opties waaruit je kan kiezen zitten allemaal geïntegreerd in de woonconfigurator en bovendien wordt de meerprijs onmiddellijk meegegeven via de offerte bij het beëindigen van je woonconfiguratie. In deze meerprijs zit de hogere handelswaarde van het gekozen materiaal en de eventuele meerprijs voor plaatsing vervat.

Je kan geen loten uit de aanneming halen.

4.2 WIJZIGINGEN IN HET PLAN

Eventuele wijzigingen aan de indeling van de woning zijn mogelijk, volgens de voorgeprogrammeerde opties in de woonconfigurator. Je kiest zelf de materialen voor afwerking via de woonconfigurator.

4.3 HOU REKENING MET TIMING EN PLANNING

De interieurontwerpers van CAAAP dienen rekening te houden met vaste deadlines per fase van de afwerking. Dit betekent dat sommige keuzes niet meer mogelijk zullen zijn in een te ver gevorderde fase van het bouwproces. Dit om geen vertraging te veroorzaken voor de bouwwerken van andere eigenaars.

Wil je nog wijzigingen na goedkeuring van de offerte? Dat is mogelijk mits een administratieve kost van minimum 500 euro en een verlenging van de oplevertermijn. Afhankelijk van de bouwfase zijn bepaalde wijzigingen niet meer mogelijk zijn.

5 ALGEMENE VOORWAARDEN

5.1 VOORSCHRIFTEN EN RICHTLIJNEN

Dit project is gebouwd volgens de geldende normen op het ogenblik van de goedkeuring van de bouwvergunning. Het voldoet aan de nodige voorschriften en richtlijnen. Indien normen wijzigen tijdens de bouwfase neem je als koper de kosten voor eventuele aanpassingen voor jouw rekening.

- Het Benor-label en laboratoriumverslagen garanderen de kwaliteit van de bouwmaterialen.
- De architect, ingenieur stabiliteit, ingenieur technieken, veiligheidscoördinator, EPB-verslaggever en Oleander nv als bouwheer vormen samen het bouwbestuur. Zij houden toezicht op de werken en controleren de kwaliteit van de bouwmaterialen en uitvoering. Een officieel erkende organisatie keurt de technische installaties.
- Het project voldoet aan de gemeentelijke en gewestelijke bouwregels, en aan de voorschriften van het Wetenschappelijk en Technisch Centrum voor de Bouw (WTCB).
- Er wordt rekening gehouden met de bepalingen van de nutsbedrijven.
- Het gebouw voldoet aan de basisnormen van brandveiligheid volgens het geldende Koninklijk Besluit.
- Voor energie en akoestiek gelden de normen op datum van de bouwaanvraag. Er wordt rekening gehouden met normaal akoestisch comfort.

5.2 PLANNEN

De vergunde bouwplannen zijn de basis voor de verkoopplannen en –contracten. De verkoopplannen zijn te goeder trouw opgesteld door de architect, gecontroleerd en goedgekeurd door CAAAP.

- De visualisaties in het verkooplastenboek en het meubilair op de verkoopplannen zijn louter informatief. Enkel wat specifiek vermeld is in het verkooplastenboek maakt deel uit van de overeenkomst.
- De ingenieur stabiliteit bepaalt de kolommen en balken onder toezicht van de architect. Zichtbare balken en kolommen maken deel uit van het project net als niet-vermelde leidingen.

De afmetingen vermeld op de plannen betreffen “ruwbouw” afmetingen. De kleine verschillen die er zouden kunnen zijn, in min of in meer, zullen aanzien worden als veroorloofde afwijkingen van de oppervlakte. In geen geval kunnen partijen zich op deze afwijkingen beroepen om een vergoeding of supplement te eisen.

5.3 ALGEMENE BEPALINGEN

Verkoopprijs

De werken worden betaald volgens de vooruitgang van de werken. Deze is beschreven in de verkoopovereenkomst die integraal deel uitmaakt van de totale overeenkomst.

De verkoopprijs bestaat uit:

- Een forfaitaire opdracht voor de standaardmaterialen, -afwerking en -posten.
- Een verrekenbare opdracht afhankelijk van gekozen supplementaire materialen en werken volgens de woonconfigurator.

Veilige werf

CAAAP houdt zich aan het algemeen arbeidsreglement (ARAB), de codex welzijn en de richtlijnen voor tijdelijke of mobiele bouwplaatsen. Als koper kan u de werf enkel bezoeken na afspraak en onder begeleiding.

Verzekeringen

Om de kwaliteit van de realisatie en constructie te garanderen, sluit de ontwikkelaar of hoofdaannemer volgende verzekeringen af:

- borgstelling, volgens de geldende wetgeving.
- verzekering Alle Bouwplaats Risico's (ABR). Deze geldt voor alle betrokken partijen tijdens het bouwproces. Een bewijs van de ABR-verzekering (inclusief brandverzekering) kan u als koper opvragen bij het ondertekenen van de akte.
- decenale verzekering

5.4 GEMEENSCHAPPELIJKE MUREN

CAAAP regelt het overnemen van gemeenschappelijke muren of delen en ontvangt de overnameprijs. Ook als die nog op te richten zijn. Bij gedwongen muurovername door een aanpalend pand behoudt de ontwikkelaar het recht op financiële vergoedingen. Eigenaars komen vrijwillig tussen om het recht van de ontwikkelaar te laten gelden. De kosten voor onderhoud en herstelling van gemeenschappelijke muren zijn voor rekening van de gemeenschap en de mede-eigenaars

5.5 OPLEVERING

Het geheel wordt bezemschoon opgeleverd. Zonder puin, afval of vuilnis. Het opleveren van de woningen heeft geen invloed op het opleveren van de parkeerplaatsen. Dat kan op een ander tijdstip.

Bij voorlopige oplevering van de woning worden de sleutels overhandigd, nadat de volledige verkoopprijs, aansluitingskosten en meerwerken werden betaald.

5.6 ONDERHOUD VAN HET GEBOUW

De (mede-)eigenaars onderhouden het gebouw volgens de handleiding van onderhoud van gebouwen uitgegeven door het WTCB. Bij schade door een gebrek aan onderhoud is CAAAP niet verantwoordelijk. Bij betwisting legt de syndicus een geldig bewijs van periodiek onderhoud voor.

5.7 ZETTINGEN

Het project bestaat uit nieuwe gebouwen. Lichte algemene of gedeeltelijke zetting is mogelijk. Dit ten gevolge van zettingen van het gebouw of temperatuurschommelingen. De ontwikkelaar, architect, ingenieur en aannemer zijn hiervoor niet verantwoordelijk. Zetting of barsten zijn geen reden om betaling te weigeren of om de oplevering uit te stellen. CAAAP is niet verantwoordelijk voor schade aan behang of schilderwerken door zetting.

Voor akkoord	Voor akkoord
De koper	Oleander nv