The Palace

Avelgem

Commercieel lastenboek



8 Appartementen

Betaalbaar wonen in het centrum van Avelgem

The Palace in Avelgem

Avelgem, gelegen in de groene gordel tussen West-Vlaanderen, Oost-Vlaanderen en Henegouwen, met een bruisend hart en prachtige natuur met de Scheldemeersen.

Pal in het centrum worden de site met de oude gekende gebouwen van “De Bond Moyson” en “The Palace”, volledig omgetoverd tot een nieuwe oase van rust, met 8 betaalbare appartementen, voorzien van voldoende garageboxen en parkeermogelijkheden.



In dit lastenboek zit alle informatie gebundeld, met duidelijke beschrijvingen van al hetgeen voorzien wordt in het complex en de appartementen en de gebruikte kwaliteit.

Dit lastenboek maakt dan ook deel van de verkoopovereenkomst, samen met de verkoopplannen.

Wonen in Avelgem

Het dagelijkse leven dicht bij huis

Avelgem combineert het gemak van een levendig centrum met het open landschap van de Scheldevallei. Winkels, lokale handelszaken en horeca geven de gemeente een vertrouwd karakter. Onderwijs, sport en cultuur maken het een aangename plek om te wonen, voor wie hier al jaren thuis is én voor wie de streek nog ontdekt.

Natuur als vaste buur

De Scheldemeersen vormen een van de grote troeven van Avelgem. Wandelpaden, groene vergezichten en routes langs het water nodigen uit om buiten te komen. Fietsers vinden aansluiting op het Guldenspoorpad en de jaagpaden langs de Schelde en het kanaal Bossuit–Kortrijk. Zo wordt een korte wandeling na het werk of een fietstocht in het weekend vanzelf een deel van het wonen.



Ruimte voor ontmoeting

Aan de rand van de Scheldemeersen ligt Spikkerelle, het gemeenschapscentrum waar cultuur en ontmoeting samenkomen. Sportcentrum Ter Muncken biedt onder meer een zwembad en sporthal. Ook het erfgoed in de deelgemeenten, zoals het Pompgebouw en de Kunstkerk in Bossuit, geeft de omgeving haar eigen gezicht. The Palace sluit aan bij die combinatie van een actief dorpsleven en rust in de buurt.

De geschiedenis van Dancing Palace

Een vertrouwde naam in Avelgem

Op de plek waar The Palace een nieuw woonhoofdstuk opent, lag ooit Dancing Palace. De dancing werd vóór de Tweede Wereldoorlog opgericht en uitgebaat door Avelgemnaar Georges De Baveye (1900–1971). Ze groeide uit tot een bekende ontmoetingsplek die bezoekers uit de wijde omgeving aantrok. Voor velen blijft Palace verbonden met een dansavond, een eerste ontmoeting en het lief dat ze er leerden kennen.

Muziek stond er centraal. Op sommige avonden speelden twee orkesten tegelijk: één aan het begin en één aan het einde van de zaal. De Junior Club uit Ronse trad er geregeld op en stond bekend als een bijzonder goed orkest. Ook het Avelgemse orkestje met de blinde pianist Paret speelde er. Georges' zoon Bertin, die viool speelde, sloot af en toe bij de orkesten aan.

Georges gaf de dansavonden geregeld een extra feestelijk karakter. Bij gemaskerde bals nodigde hij groepen uit die vóór het begin van het bal samen door de straten van Avelgem trokken. Zo leefde het feest niet alleen in de zaal, maar ook in de gemeente.

Zelfs tijdens de oorlog bleef er bal. Wanneer leden van de Duitse Gestapo binnenkwamen, mocht de muziek verder spelen, maar werd het dansen stilgelegd. Zodra ze weer vertrokken waren, namen de bezoekers de dansvloer opnieuw in.

In 1960 kwam er een einde aan Dancing Palace. De naam bleef leven in de herinneringen van de streek. Met The Palace krijgt deze plek een nieuwe bestemming: wonen op een site die al generaties lang deel uitmaakt van het Avelgemse leven.



Inhoudstafel

1 Beschrijving 7

a Gemeenschappelijke delen 7

b Privatieve delen 7

2 Ruwbouw 8

a Werf 8

b Fundering 8

c Draagstructuur 9

d Invulwanden 9

e Gevels en isolatie 9

f Buitenschrijnwerk 9

g Dakopbouw 10

h Gescheiden riolering 10

3 Afwerkingen 12

a Gemeenschappelijke delen 12

i Chape en vloerwerken 12

ii Pleister en schilderwerken 12

iii Trappen 12

iv Schrijnwerken 12

v Elektriciteit, brandcentrale en videofonie 13

vi Lift 13

vii Bergingen, afval- en technische lokalen 13

viii Terrassen en balustrades 14

ix Brievenbussen 14

x Omgevingsaanleg 14

xi Oplevering 14

Inhoudstafel vervolg

b Privatieve delen 15

i Chape en vloerwerken 15
ii Pleister en schilderwerken 15
iii Muurbekledingen 15
iv Schrijnwerken 16
v Valse plafonds 16
vi Keuken 16
vii Sanitair en warmwaterproductie 17
viii Centrale verwarming en ventilatie 17
ix Elektrische installaties, Telefonie & Data Badkamer 18
x Terrassen 20
xi Omgevingsaanleg 20
xii Schilder- en behangwerken 20
xiii Brievenbussen 20
xiv Oplevering 20

4 Algemene voorwaarden 22

a Erelonen 22

b Plannen 22

c Koperswijzigingen en keuzemogelijkheden 23

d Materialen en bijhorende handelswaardes 23

e Meubilair 23

f Nutsvoorzieningen 23

g Algemene kosten 24

h Uitvoeringstermijn 24

i Verzekeringen 24

j Verbintenissen tussen partijen 24

k Betalingsvoorwaarden 25

01

Beschrijving

a. Gemeenschappelijke delen

De gemeenschappelijke delen worden vastgelegd in de basisakte en bestaan voornamelijk uit* :

i. Het onverdeelde aandeel in het terrein

ii. Alle grondwerken, funderings- en structuurwerken, (niet dragende) wanden, vloerplaten en gevels

iii. Dakwerken met bijhorende isolatie en dakbedekkingen

iv. Alle buitenschrijnwerken (inclusief glas)

v. Terrassen en bijhorende balustrades

vi. Regenwaterafvoeren en bijhorende rioleringsstelsel

vii. Trap en lift met de bijhorende sas

viii. Vloer- en muurbekleding in deze delen

ix. Binnenschrijnwerk in deze delen

x. Technische kokers dienst doende voor toe- en afvoeren, ventilatie, elektriciteitsleidingen e.d.

xi. Elektrische installatie voor deze delen, inclusief videofonie en brievenbussen

xii. Technische lokalen (incl. tellerlokalen) en afvalberging

xiii. Fietsenstalling

xiv. De gemeenschappelijke inrit met toegang tot garageboxen en de groenaanleg hier rond

(*)Deze opsomming is niet limitatief en mag derhalve niet als beperkend beschouwd worden

b. Privatieve delen

Residentie The Palace bestaat uit 8 privatieve appartementen, elk voorzien van een eigen berging op het gelijkvloers, een gemeenschappelijke overdekte afgesloten fietsenstalling, 8 privatieve garageboxen, en 4 private staanplaatsen.

De verkoopplannen en basisakte tonen aan hoe alle ruimtes er uit zien.

De privatieve delen bestaan voornamelijk uit (*) :

i. De chapes en vloerbekledingen (exclusief draagstructuur)

ii. Niet dragende binnenmuren en binnen schrijnwerk

iii. Muur- en plafondbekledingen

iv. Toegangsdeur tot het privatief

v. De eigen private technische installatie (Elektriciteit, Verwarming- en ventilatie, productie warm water en videofoon)

vi. Keuken en badkamer

(*) Deze opsomming is niet limitatief en mag derhalve niet als beperkend beschouwd worden

02

Ruwbouw

a. Werf

De werf is op kosten van de bouwheer afgesloten voor toegang van derden en onbevoegden, en dit gedurende de ganse bouwperiode tot oplevering.

Het is kopers niet toegelaten de werf te bezoeken, behoudens schriftelijke toestemming, en in het bijzijn van de verkoper.

Het slopen van bestaande constructies is inbegrepen en ten laste van de bouwheer. De nodige plaatsbeschrijvingen van buurgebouwen en openbaar domein, en staat van bevinding worden eveneens door laatstgenoemde voorzien.

Deze plaatsbeschrijvingen worden opgemaakt door een door de bouwheer aangestelde deskundige, en aangeboden ter ondertekening aan de betrokken partijen (buren, openbare instanties,..).

Het onderhoud van de site, bouwplaats en directe omgeving is ten laste van de bouwheer tot moment van oplevering en aanvaarding der werken.

Na overgaan tot verkoop zal de bouwheer instaan om, op rekening van de koper, de aansluitingen voor nutsvoorzieningen aan te vragen, alsook de eerste abonnementen aan te gaan (dewelke later door de koper kunnen overgezet worden naar een leverancier van hun keuze).

De bouwheer stelt een Veiligheidscoördinator aan met als opdracht het coördineren van de veiligheid op de werf, het opmaken van een algemeen veiligheids- en gezondheidsplan, zowel tijdens ontwerp als tijdens uitvoering.

Deze zal ook instaan voor de opmaak van het postinterventie dossier op het einde van de werken.

De bouwheer stelt eveneens een EPB / Ventilatie verslaggever aan, dewelke als doel heeft het opmaken van de voorstudie conform de op het moment van de bouwaanvraag geldende EPB normen, alsook de opvolging tijdens de werken hiervan. Na de werken zal deze ook instaan voor het opmaken van een ventilatie verslag na de nodige metingen, en een blowerdoortest, conform de vigerende wetgeving en normen(*).

De kost voor de opmaak van het Post Interventie Dossier(PID), EPB verslaggeving en ventilatie verslaggeving wordt gedragen door de koper op basis van een vaste prijs, opengenomen in de verkoopovereenkomst.

(*) indien op vraag van de koper installaties worden uitgevoerd dewelke een negatieve impact hebben op het E-peil van het door de koper gekochte privatief, zal deze koper de bouwheer vrijwaren van de nadelige gevolgen en eventuele boetes die hieraan gelinkt zouden zijn.

b. Fundering

De funderingen worden bepaald en uitgerekend door het door de bouwheer aangesteld studiebureau stabiliteit.

Voor het bepalen van de fundering zal het studiebureau gebruik maken van de resultaten van de sonderingen uitgevoerd op de site na de afbraak van de bestaande entiteiten.

Alle nodige werken voor het correct uitvoeren van de funderingen (inclusief voorbereidende grondwerken, wapenings- en betoneringswerken, speciale funderingstechnieken indien nodig,..) zijn voorzien en inclusief.

c. Draagstructuur

De dragende structuur van het gebouw wordt voorzien conform de door het studiebureau opgemaakte stabiliteitsstudie en bijhorende plannen. Ze wordt opgebouwd uit een skelet van betonnen kolommen, balken, wanden, trappen en vloerplaten (bestaande uit breedvloerplaten of gewelven), samen met stalen profielen waar nodig, en dragende metselwerk wanden.

De Studie wordt opgemaakt conform de geldende normen en voorschriften, met als eindverantwoordelijke het door de bouwheer aangestelde studiebureau.

Het dragende metselwerk zal opgetrokken worden uit een combinatie van snelbouwstenen en betonblokken, volgens aanwijzingen van het studiebureau.

d. Invulwanden

Wanden zoals voorzien op de verkoopplannen, dewelke geen dragende functie hebben, worden voorzien in snelbouwsteen of betonblokken, naar keuze bouwheer.

Eventuele wanden dewelke door kopers worden bij gevraagd, worden enkel voorzien onder de vorm van lichte scheidingswanden (gipskarton opbouw).

Alle gevraagde wijzigingen dienen tijdig aangevraagd worden teneinde deze voor te leggen aan de architect en studiebureaus.

e. Gevels en isolatie

De gevels worden opgetrokken uit gelijmd of gevoegd gevelmetselwerk, met een gebruik van dezelfde steen, in verschillende verbanden, doorheen het project, teneinde een samenhangend, harmonieus en tegelijk tijdloos maar modern beeld te krijgen.

De kleur van de gevelsteen is genuanceerd licht oker.

Bijhorende de gevelsteen en het buitenschrijnwerk worden bepaalde vlakken bekleed met plaatmateriaal in een licht bronzen kleur.

De exacte stenen, verbanden en voegen en bijhorende gevelbekledingen worden vastgelegd door de architect.

Alle wanden worden voorzien van voldoende isolatie volgens de eisen van de EPB-verslaggever, conform de bij vergunningsaanvraag geldende normen, en voldoen aan alle voorschriften van brandweer.

De gemeenschappelijke muren worden eveneens ontdubbeld en voorzien van een akoestische isolatie conform de norm NBN S01-400-1:2022, klasse C.

f. Buitenschrijnwerk

Het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd door middel van thermisch onderbroken PVC profielen, langs de buitenzijde voorzien van een licht genuanceerde bronzen kleur, aan de binnenzijde

voorzien van een witte kleur, in samenspraak met de architect en passend bij de gevelsteen en gevelbekledingen.

Op de verkoopplannen zijn de openingswijzen van het buitenschrijnwerk aangeduid.

De beglazing is voorzien in heldere neutrale beglazing, dewelke voldoet aan de waarden opgegeven door de EPB verslaggever.

Het geheel (glas met profielen), zal eveneens voldoen aan de door de EPB verslaggever opgelegde waarden.

Alle glas voldoet eveneens aan de normen wat betreft doorvalbeveiliging, en bij opengaande delen wordt eveneens een doorvalbeveiliging in glas voorzien.

Dorpels bijhorend bij het schrijnwerk worden uitgevoerd in PVC/ Aluminium/ Beton/ Blauwe hardsteen, conform de regels van de kunst; naargelang locatie en functie, conform aanduiding architect.

Het is mogelijk dat, om te voldoen aan de EPB regelgeving, bepaalde appartementen voorzien worden met buitenzonwering (screens). Dit is het geval voor appartement 1.02.

Binnen zonwering en/of gordijnkasten worden niet voorzien en zijn ten laste van de koper/gebruiker. Hiervoor dienen steeds de voorschriften uit de basisakte gevolgd te worden.

Horren zijn niet voorzien.

Buitendeuren dewelke toegang geven tot technische lokalen, bergingen,… zijn voorzien als beglaasde aluminium deuren of stalen opdekdeuren naar keuze architect, met de nodige brandweerstand waar nodig.

g. Dakopbouw

De dakdichting van de residentie wordt uitgevoerd met EPDM, bitumineuze dichting of gelijkwaardig.

De dakdichting van de garageboxen wordt uitgevoerd door middel van een dubbellaagse bitumineuze dichting, en voorzien van een extensief groendak.

De daken van de residentie zijn voorzien van een minimale helling teneinde een correcte afwatering te bekomen. Deze helling wordt voorzien door een hellingschape.

De garageboxen hebben telkens een eigen afhellend dak, voorzien door de prefab constructie van de box zelf.

De dakisolatie van de residentie wordt uitgevoerd volgens de eisen van de EPB verslaggever, conform de bij vergunningsaanvraag geldende normen.

De garageboxen zijn niet voorzien van dakisolatie.

De dakranden of eventuele muurkappen worden voorzien in aluminium, gelakt in een kleur naar keuze van de architect.

h. Gescheiden riolering

Regen-, afval- en fecaliënwater wordt via het rioleringsstelsel op de site gebracht naar de afvoer aan de openbare riolering.

Hierbij wordt steeds gezorgd dat het regenwater van de site steeds gescheiden blijft van het afval- en fecaliënwater.

Alle leidingen worden aangelegd met voldoende, doch geen te hoge helling, met als doel het water efficiënt naar de openbare riolering te brengen.

Alle nodige hulpstukken en/of controleputten worden voorzien.

In de technische ruimtes, de bergingen en de afval lokalen kunnen de leidingen zichtbaar opgehangen worden aan het plafond om te verlopen.

De site is voorzien van een regenwaterputten ten behoeve van herbruik regenwater, met een totaal volume van 25.000 Liter. De overloop van de regenwaterputten loopt naar de nodige infiltratievoorziening (WADI).

Septische putten zijn niet voorzien.

Bij oplevering wordt een keuringsattest van de riolering voorzien op kosten van de bouwheer.



03

Afwerkingen

a. Gemeenschappelijke delen

i. Chape en vloerwerken

De vloeropbouw is voorzien door middel van een akoestische mat, (licht) isolerende uitvullingslaag, zandcement chape en vervolgens de vloerbekleding.

Op het gelijkvloers wordt geen akoestische mat voorzien.

De vloerafwerking van de inkom en sassen is voorzien door middel van een volkeramische tegel met bijhorende plinten, volgens keuze architect en bouwheer.

Ter hoogte van de inkomdeur wordt voorzien in een ingewerkte vloermat en kader, volgens kleurkeuze architect (passend bij de vloerbekleding).

De bergingen zijn voorzien van een gepolierde betonvloer of eventueel een volkeramische garagetegel, volgens keuze architect, en de technische lokalen zijn voorzien van een volkeramische garagetegel.

ii. Pleister en schilderwerken

De plafonds worden afgewerkt met een dunpleister, (niet) dragende wanden worden voorzien van een traditionele pleister.

Alle hoeken worden voorzien van gegalvaniseerde hoekprofielen conform de regels van de kunst.

Het pleisterwerk wordt afgewerkt met klassiek schilderwerk, in een neutrale kleur.

Eventuele gemeenschappelijke deuren worden eveneens geschilderd voorzien.

Bergingen, technische ruimtes en de traphal worden niet voorzien van pleister- en/of schilderwerk.

iii. Trappen

De trappen en bijhorende bordessen zijn voorzien in geprefabriceerd beton met ingestorte trapneuzen.

De handgrepen en/of balustrades zijn voorzien in metaal of gelakt aluminium, in een kleur te bepalen door de architect.

iv. Schrijnwerken

Alle binnendeuren, met uitzondering van de sasdeur, zijn voorzien als schilderdeur met een MDF omlijsting, voorzien van de nodige brandweerstand indien vereist conform de wetgeving. Alle deurgehelen zijn voorzien van het nodige hang- en sluitwerk, in gelakt of gegalvaniseerd staal of inox.

De voordeuren van de privatieven zijn voorzien als brandwerende schilderdeur met bijhorende Benor/ATG verslag, dewelke voldoen aan de geldende regels en normen, en worden afgewerkt opgeleverd aan de zijde van de gemeenschappelijke delen. Deze deuren zijn voorzien van een driepuntssluiting, spionoog, cilinderslot en deurbeslag.

De inkomdeur, in aluminium, PVC of hout, is langs beide zijden voorzien van een trekker/deurgreep, zonder slot, maar met deurpomp.

De sasdeur, in aluminium, PVC of hout is voorzien van een elektrische sluitplaat of motorslot, te bedienen vanaf de videoposten in de privatieven, of met sleutel, en voorzien van een deurpomp.

Er wordt voorzien in de opmaak van een sleutelplan om enerzijds de veiligheid te garanderen, en anderzijds het aantal sleutels tot een minimum te beperken.

Bij oplevering zal elke koper 3 sleutels ontvangen van zijn privatief, dewelke ook toegang geven tot de algemene delen.

v. Elektriciteit, brandcentrale en videofonie

In het tellerlokaal zal voor elk privatief een eigen individuele elektriciteitsmeter voorzien worden. Kosten van de aansluiting zijn ten laste van de koper (zie Art 2.a), maar worden aangevraagd door de bouwheer.

Er wordt voorzien in algemene (LED) verlichting in de gemeenschappelijke delen, voorzien van eventuele ingebouwde noodverlichting conform de geldende normen en veiligheidsvoorschriften ten tijde van vergunningsaanvraag.

Indien nodig zullen extra noodverlichtingsarmaturen voorzien worden.

De verlichting in de gemeenschappelijke delen zal voorzien worden van bewegingsdetectie (al dan niet ingebouwd in de armaturen).

De gemeenschappelijke delen zijn uitgerust met een branddetectiecentrale voor meldingen, alarmering en doormelding naar de hulpdiensten. In technische ruimtes alsook in bergingen en circulatie ruimtes zal voorzien worden in rookdetectie, gekoppeld aan deze centrale.

In de privatieven wordt voorzien in rookmelders op batterijen conform de regelgeving op het moment van de vergunningsaanvraag.

De nodige blusapparaten e/of haspels zijn voorzien conform de vigerende brandweervoorschriften.

Er wordt voorzien in een videofonie installatie, met een oproepinstallatie ter hoogte van de inkomsas, dewelke bediend kan worden vanuit elk privatief teneinde de sasdeur vanuit het privatief te openen

vi. Lift

Het gebouw is voorzien van een lift voor minimaal 6 personen, uitgerust conform de wetgeving en vigerende regels.

De telescopische deuren zijn afgewerkt in inox, de liftkooi wordt afgewerkt volgens keuze architect en bouwheer.

De lift is voorzien van een noodoproepinstallatie conform de wetgeving. Het abonnement en de aansluiting hiervan zijn ten laste van de gemeenschap.

Voor indienststelling zal de lift gekeurd worden door een erkend keuringsorganisme.

vii. Bergingen, afval- en technische lokalen

Deze lokalen zijn voorzien van in het zicht blijvend meegaand gevoegde gemetste wanden, in snelbouwsteen of betonblokken.

Het plafond is zichtbaar blijvend beton en niet voorzien van enige afwerking. Er wordt voorzien in een gepolierde betonvloer, of volkeramische garagetegel als vloerafwerking.

In alle private bergingen, gemeenschappelijke technische lokalen en afvallokaal worden technieken zichtbaar uitgevoerd.

viii. Terrassen en balustrades

Terrassen worden voorzien van tegels op tegeldragers, met een kleur te bepalen door de architect en bouwheer.

Balustrades zijn uitgevoerd in staal of aluminium, met spijlen, gelakt in een kleur naar keuze van de architect, samenhangend met de gevelbekleding en buitenschrijnwerk.

De balustrades worden uitgevoerd conform de geldende normen en wetgevingen.

Er worden geen zonneluifels of dergelijke voorzien of toegelaten.

ix. Brievenbussen

In het inkomsas wordt voorzien in een brievenbusgeheel, conform ontwerp van de architect, met per entiteit een aparte afgesloten brievenbus.

x. Omgevingsaanleg

Alle verhardingen, wegenis en groenaanleg rondom het gebouw, garageboxen en inrit zijn voorzien door de bouwheer, conform het ontwerp van de architect en de bouwvergunning.

Het onderhoud van deze zones is ten laste van de vereniging van mede-eigenaars, met verdeling van kosten conform de basisakte.

xi. Oplevering

De gemeenschappelijke delen worden bezemschoon opgeleverd.



03 / b

Privatieve delen

i. Chape en vloerwerken

De vloeropbouw is voorzien door middel van een akoestische mat, (licht) isolerende uitvullingslaag, zandcement chape en vervolgens de vloerbekleding. Op het gelijkvloers wordt geen akoestische mat voorzien.

De vloerbekledingen van de privatieven zijn standaard voorzien met een keramische tegelvloer, in het formaat 60x60cm, geplaatst in kruisverband.

Plinten worden uitgevoerd in wit geschilderde watervaste MDF.

De handelswaarde van de voorziene tegel bedraagt 55 Euro/M2**. De kopers kunnen de keuze voor deze tegel maken bij de door de bouwheer aangestelde leverancier.

ii. Pleister en schilderwerken

De plafonds worden afgewerkt met een dunpleister, (niet) dragende wanden worden voorzien van een traditionele pleister.

Alle hoeken worden voorzien van gegalvaniseerde hoekprofielen conform de regels van de kunst.

Het pleisterwerk wordt opgeleverd als zijnde klaar voor de schilder.

Alle ruimtes in het privatief worden gepleisterd, op enkele technische zones na, zoals bv. achter de collectoren van water en vloerverwarming.

Ter hoogte van de natte ruimtes waar faiences worden voorzien, zal in plaats van pleisterwerk een watervaste cementering worden voorzien.

Schilderwerken zijn niet inbegrepen.

Indien door de koper wijzigingen worden gevraagd aan de indeling van het privatief, en hierdoor (reeds uitgevoerd) pleisterwerk dient aangepast te worden, zijn deze kosten ten laste van de koper.

iii. Muurbekledingen

In de badkamer zal ter hoogte van de douches en lavabo een wandtegel voorzien worden, tot een hoogte van 2,40 meter (of tot de hoogte van een volle tegel indien afwijkende maten). In het geval van een bad zal de zichtbare zijde van het bad betegeld worden, alsook een spatwand met een hoogte van 60cm (of tot de hoogte van een volle tegel indien afwijkende maten) boven het bad.

De wandtegels zijn voorzien in formaat 60x60cm.

De handelswaarde van de voorziene tegel bedraagt 55 Euro/M2**.

De kopers kunnen de keuze voor deze tegel maken bij de door de bouwheer aangestelde leverancier.

Er is geen wandbekleding voorzien achter de toiletten en in de keuken.

iv. Schrijnwerken

Alle binnendeuren in het privatief zijn voorzien als schilderdeur (schilderwerk niet inbegrepen) met een MDF omlijsting, voorzien van de nodige brandweerstand indien vereist conform de wetgeving. Alle deurgehelen zijn voorzien van het nodige hang- en sluitwerk, in gelakt of gegalvaniseerd staal of inox.

De deuren hebben een deurbladhoogte van 211,5cm en hebben een draairichting conform het plan van de architect.

Alle deuren worden geplaatst conform de eisen uit het EPB verslag, wat er op neer komt dat deuren kunnen voorzien worden van een ventilatiespleet langs de onderzijde (een spleet tussen de afgewerkte vloer en het deurblad van minimaal 1cm).

Indien door de koper wijzigingen gevraagd worden (type deur, draairichting,..) dienen deze tijdig bezorgd te worden aan bouwheer ter nazicht en goedkeuring. Alle kosten zijn ten laste van de koper.

Indien wijzigingen gevraagd worden na uitvoering zijn de extra kosten eveneens ten laste van de koper.

v. Valse Plafonds

Er zijn in de privatieven geen valse plafonds aanwezig, behalve in het appartement op het gelijkvloers, waar dit omwille van technische redenen vereist is. Hier is het plafond voorzien doormiddel van een gipskartonplaat, afgewerkt volgens graad F2a, waarbij naden en schroefgaten door middel van 2 lagen worden opgevuld. Het geheel wordt klaar voor de schilder opgeleverd.

Indien kopers alsnog verlaagde plafonds willen, dient dit tijdig doorgeven te worden aan de bouwheer, en zijn de kosten hieraan verbonden ten laste van de koper

vi. Keuken

De privatieven zijn voorzien van één keuken met minimaal een kastengeheel, werkblad met spoelbak en elektrische toestellen van een A-merk.

De voorziene toestellen zijn :

- Koelkast met ingebouwd vriesvak
- Vaatwasser
- Inductiekookplaat met 4 kookzones
- Recirculatiedampkap met koolstoffilter
- Combi Microgolfoven – Oven
- Spoeltafel in inox, met bijhorende mengkraan

In functie van de afmetingen van het appartement worden de afmetingen en positie van de kasten en het werkblad aangepast.

De keukens hebben een handelswaarde van 10.000 Euro** inclusief plaatsing.

Per appartement wordt een apart plan opgemaakt met de nodige detailleringen.

De kopers kunnen de showroom van de keukenbouwer bezoeken, eventuele wijzigingen zijn ten laste van de koper.

vii. Sanitair en warmwaterproductie

De privatieven zijn voorzien van volgende sanitaire toestellen met een handelswaarde van 4.000 Euro**, conform verkoopplan betreffende appartement, en zijn voorzien van volgende toestellen :

- Hangtoilet wit porselein, inclusief spaartoets ter bediening
- Handenwasser bij het toilet in wit porselein met koudwaterkraan
- Douche met thermostatische kraan, hoofddouche en handsproeier
- Douchetub uit acryl
- Ligbad uit acryl in appartement 1.2 met thermostatische kraan
- Waar nodig glazen douchewand tot een hoogte van 2,00 meter
- Lavabomeubel conform plan, met 1 of 2 spoeltafels
- Eéngreepsmengkraan bij lavabomeubel (aantal ifv spoeltafel)
- Rechthoekige spiegel boven lavabomeubel

De kopers kunnen de showroom van de leverancier sanitaire toestellen bezoeken, eventuele wijzigingen zijn ten laste van de koper.

Accessoires zoals WC borstel, zeephouder e.d. zijn niet voorzien.

Afvoeren worden uitgevoerd in PVC of PE conform geldende voorschriften, bestand tegen hoge temperaturen.

De bouwheer voorziet een rioleringskeuring op het einde van de werken.

De watermaatschappij staat in voor de aansluiting van de site, alsook het plaatsen van de hoofdteller en de privatieve watertellers.

De aansluiting wordt aangevraagd door de bouwheer en de kost hiervan is ten laste van de koper.

De binneninstallatie wordt gevoed door het openbare drinkwater net.

De binneninstallatie dient te voldoen aan de voorschriften van de maatschappij, wordt uitgevoerd met Benor gekeurde materialen, voorzien van de nodige keuringen/attesten waar nodig (bv. Aquaflanders,…).

De bouwheer voorziet een keuring van de binneninstallatie op het einde van de werken.

Warmwater bereiding is voorzien door middel van de warmtepomp (buitenunit voorzien op het dak, boiler voorzien in de berging van het privatief).

Er wordt voorzien in volgende aansluitpunten voor water :

- Koud- & warmwater per wastafel aansluiting
- Koud- & warmwater per douche (of bad) aansluiting
- Koud- & warmwater per keukenkraan aansluiting
- Koudwater per vaatwasmachine aansluiting (keuken)
- Koudwater per wasmachine aansluiting (berging)
- Koudwater per handenwasser aansluiting

viii. Centrale verwarming en ventilatie

Per privatief wordt voorzien in een individuele lucht-water warmtepomp installatie dewelke voorzien in de verwarming van het privatief, alsook in de productie van het warm water.

De plaatsing van deze unit is voorzien op het dak (buiten deze van het gelijkvloers, dewelke kan geplaatst worden in de bijhorende tuin), eventuele binneninstallaties zijn voorzien in de berging van het privatief.

De verwarming is voorzien door middel van vloerverwarming doorheen het privatief. In de badkamer wordt een elektrische handdoekradiator voorzien.

De installatie is voorzien om te voldoen aan volgende temperaturen bij een buitentemperatuur van -6 °C

- Leefruimte en keuken : 20 °C
- Badkamer : 21 °C
- Slaapkamers : 18 °C

De regeling wordt voorzien door middel van een kamerthermostaat geplaatst in de leefruimte.

In de bergingen, toiletten en gemeenschappelijke inkomhallen wordt geen vloerverwarming voorzien, tenzij vereist in het EPB verslag.

De ventilatie voldoet aan de van toepassing zijnde normen, en wordt conform de eisen uit het EPB verslag uitgevoerd.

Het systeem is van het type D : mechanische toevoer en afvoer, verwezenlijkt door een ventilatie toestel in de berging, met de nodige aan- en afvoerkanalen, alsook de bijhorende vantilatiemonden.

Tenzij anders beschreven in het EPB verslag wordt toevoer voorzien via de droge ruimtes zoals leefruimte en slaapkamers, en verloopt de afvoer via de natte ruimtes zoals toilet, keuken en badkamer.

Er wordt voorzien in een ventilatieverslag op het einde van de werken. De kosten voor de opmaak hiervan zijn niet inbegrepen in de aankoopprijs.

ix. Elektrische installaties, Telefonie & Data

Netbeheerder staat in voor de aansluiting van de site, alsook het plaatsen van de hoofdteller en de privatieve elektriciteitsmeters.

De aansluiting wordt aangevraagd door de bouwheer en de kost hiervan is ten laste van de koper.

De installatie is conform de voorschriften van de maatschappij.

De hoofdschakelaar en hoofdzekeringskast worden geplaatst in het teller lokaal.

Per privatief wordt een individuele zekeringkast met automatische zekeringen en differentiële schakelaar voorzien.

Alle elektrische voedingen en kabels vertrekken vanuit deze zekeringskast en verlopen in de vloeren of zijn ingeslepen in de wanden.

Per privatief wordt voorzien in PV panelen conform het EPB verslag.

De bouwheer voorziet een keuring van de binneninstallatie op het einde van de werken.

De binneninstallatie wordt opgeleverd zonder verlichtingsarmaturen, maar met socket met lamp.

Er wordt standaard één buitenarmatuur op het terras geplaatst, naar keuze van de bouwheer en architect.

De plaatsing van de lichtpunten, schakelaars en stopcontacten zijn conform de aanduiding op verkoopplannen, en conform de geldende voorschriften inzake veiligheid en conform het AREI.

De stopcontacten en schakelaars zijn van het type Niko Original, kleur White.

Er wordt voorzien in een data en coax aansluiting per privatief voor telefonie/internet en televisie. De kosten van aansluiting en aanvraag voor een data/telefonie/internet abonnement zijn ten laste van de koper.

Volgende elementen zijn standaard inbegrepen in de installatie :

- Inkomhal
    - Eén lichtpunt aan het plafond meervoudige richting
    - Eén enkel stopcontact
    - Eén deurbel
- Toilet
    - Eén lichtpunt aan het plafond met ingewerkte bewegingsdetector
- Woonkamer
    - Twee lichtpunten aan het plafond meervoudige richting
    - Drie dubbele stopcontacten
    - Twee dubbele stopcontacten
    - Eén TV aansluiting (coax)
    - Twee UTP aansluitingen, waarvan één voor telefonie
    - Binnen ontvanger videofoon
    - Thermostaat
- Keuken
    - Eén lichtpunt aan het plafond meervoudige richting
    - Eén lichtpunt boven aanrecht enkelvoudige richting
    - Eén stopcontacten per keukentoestel
    - Eén rechtstreekse aansluiting voor de kookplaat
    - Eén dubbel stopcontacten aan het werkblad
    - Eén enkel stopcontact
- Nachthal
    - Eén centraal lichtpunt aan het plafond meervoudige richting
    - Eén enkel stopcontact
- Hoofdslaapkamer
    - Eén centraal lichtpunt aan het plafond enkelvoudige richting
    - Eén enkel stopcontacten
    - Drie dubbele stopcontacten
    - Eén TV aansluiting (coax)
    - Eén UTP aansluiting
- Dressing (indien van toepassing volgens verkoop plan)
    - Eén centraal lichtpunt aan het plafond enkelvoudige richting
- Extra slaapkamer
    - Eén centraal lichtpunt aan het plafond enkelvoudige richting
    - Eén enkel stopcontacten
    - Twee dubbele stopcontacten

- Badkamer
    - Eén centraal lichtpunt aan het plafond meervoudige richting
    - Eén lichtpunt boven de wastafel enkelvoudige richting
    - Eén lichtpunt boven de douche enkelvoudige richting
    - Eén enkel soptontact voor de handdoekradiator
    - Eén dubbel stopcontact naast de wastafel
- (Technische) Berging
    - Eén lichtpunt aan het plafond met ingewerkte bewegingsdetector
    - Eén Enkel stopcontact voor wasmachine
    - Eén Enkel stopcontact voor droogkast
    - Eén Voeding voor warmtepomp
    - Eén voeding voor de luchtgroep
    - Eén dubbel stopcontact
- Berging gelijkvloers
    - Eén lichtpunt aan het plafond met ingewerkte bewegingsdetector
    - Eén enkel stopcontact
- Garagebox
    - Eén lichtpunt aan het plafond met ingewerkte bewegingsdetector
    - Eén dubbel stopcontact
- Videofoon
    - Videofoon met met ontvanger in de leefruimte
    - Eén bel aan de inkom van het privatief

x. Terrassen

De terrasbekleding is voorzien door middel van tegels op tegeldragers, naar keuze van de bouwheer en de architect.

xi. Omgevingsaanleg

De privatieve tuin van het gelijkvloers appartement wordt genivelleerd met teelaarde en ingezaaid met gras. De tuin wordt afgesloten met een gaasdraad (genre “Bekaert draad”) met een hoogte van 1,80 meter, voorzien van een begroeiing door middel van klimplanten.

xii. Schilder- en behangwerken

Er zijn geen schilder- en/of behangwerken voorzien door de bouwheer.

xiii. Brievenbussen

Zie artikel 3.a.x

xiv. Oplevering

De privatieven worden bezemschoon opgeleverd, en ontdaan van alle bouwafval. Het buitenschrijnwerk wordt een eerste maal gereinigd voor oplevering.

Op datum van de voorlopige oplevering neemt de tienjarige aansprakelijkheid aanvang (conform artikels 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek).

De waarborgen beperken zich tot de vervanging of tot de herstelling van slecht uitgevoerde werken (verborgen gebreken) waarbij elke andere schade of vergoeding is uitgesloten, tenzij uitdrukkelijk openomen in het PV van voorlopige oplevering.

Eens er schriftelijk is overgegaan tot de voorlopige oplevering, is de bouwheer niet meer verantwoordelijk voor zichtbare gebreken, conform artikel 1642 van het B.W.

De bouwheer verklaart dat artikel 48 van het Koninklijk Besluit van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke en de mobiele bouwplaatsen toepasselijk is. De bouwheer verbindt er zich toe het postinterventiedossier aan de koper te overhandigen na beëindiging der werken door de veiligheidscoördinator en uiterlijk 12 maanden na de voorlopige oplevering. Het aandeel in de kosten voor de opmaak en afgifte van het postinterventiedossier is niet inbegrepen in de aankoopprijs.

Indien de koper zelf werkzaamheden aanvangt, of het privatief betrekt, zal dit gelden als stilzwijgende oplevering en aanvaarding van de werken.



04

Algemene voorwaarden

De bouwheer heeft steeds het recht de gekozen materialen te wijzigen in functie van mogelijkse verplichting vanuit de bevoegde overheidsinstanties, vanuit vraag van de architect of eventuele mogelijkse leverproblemen of andere overmacht.

Onderstaande informatie is niet limitatief en geldt als aanvulling op de koopovereenkomst.

De verkoop van de privatieven gebeurt conform de aan de akte toegevoegde plannen en bijhorende technische omschrijving.

Indien het project nog niet voltooid is, zal de verkoop geschieden aan de hand van volgende documenten :

- Plannen gehecht aan de basisakte
- Technische omschrijving dewelke de gebruikte materialen en werken beschrijft
- De notariële basisakte, inclusief het reglement van mede-eigendom

Deze documenten vullen elkaar aan. In geval van tegenstrijdigheid tussen documenten zal de koopovereenkomst primeren, en in ondergeschikte plaats de technische omschrijving.

Niet expliciet vermelde werken zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs.

Wat betreft afwerking en inrichtingen zijn de plannen en renders zuiver indicatief.

a. Erelonen

Erelonen van architect en ingenieur zijn inbegrepen in de aankoopprijs van het goed. Indien wijzigingen gevraagd door de koper aanleiding geven tot extra teken en/of studiewerk door architect of ingenieur zijn deze ten laste van de koper.

b. Plannen

Het project zal gebouwd worden conform de door de architect en eventuele studiebureaus opgemaakte plannen en beschrijvingen.

Maten voorkomend op de plannen of beschrijvingen worden beschouwd als zijnde “bij benadering” en niet bindend.

Indien aanpassingen nodig zijn omwille van constructieve of esthetische redenen van algemeen belang, kunnen deze uitgevoerd worden zonder voorafgaandelijk akkoord van de kopers.

Plannen worden ter goeder trouw opgemaakt door de architect, maar kunnen wijzigen na opmetingen van de landmeter in situ na afbraak van bestaande panden en/of constructies.

Exacte afmetingen/secties van constructieve elementen worden bepaald door het studiebureau stabiliteit, opgemaakt onder toezicht van architect en bouwheer.

Oppervlaktes gemeld op de verkoopplannen zijn gemeten volgens de buitenkant gevel, het midden van gemeenschappelijke muren tussen privatieven of tussen privatief en gemeenschappelijke delen, inclusief kokers.

c. Koperswijzigingen en keuzemogelijkheden

De kopers hebben de mogelijkheid bepaalde wijzigingen aan te vragen, indien het goed aangekocht wordt op een ogenblik dat de werken deze wijzigingen nog toelaten.

De wijzigingen mogen geen impact hebben op de dragende structuur van het gebouw, noch op de gevel en/of het uitzicht er van. Zij zijn louter van die aard dat ze de inrichting van het goed behandelen.

Mogelijkse aanpassingen zijn verplaatsen van binnenwanden (voor zover deze nog niet geplaatst zijn), bijkomende stopcontacten,…

De kopers zullen op de hoogte gesteld worden van de laatst mogelijke datum dat zij eventuele wijzigingen en/of aanpassingen dienen door te geven.

Indien er afgeweken wordt van de in onderhavig lastenboek voorziene werken, zal er een verrekening opgesteld worden richting de koper, en voorafgaand ter goedkeuring en ondertekening worden voorgelegd.

d. Materialen en bijhorende handelswaardes**

De vermelde handelswaardes met ** zijn steeds inclusief BTW.

Onder de verwoording handelswaarde dient begrepen te worden “de particuliere handelsprijs, eventueel exclusief plaatsingskost”.

Indien de plaatsingskost is inbegrepen in de vermelde handelswaarde dan zal dit expliciet aangegeven zijn.

De bouwheer kan materialen, vermeld in het lastenboek, wijzigen door gelijkwaardige of evenwaardige materialen, zolang deze geen nadelige invloed hebben op kwaliteit, comfort, en/of gebruiksgemak.

Er wordt aandacht gevestigd op het feit dat het een nieuwbouwproject behelst, en dat bijhorende zettingen of temperatuur zettingen kunnen aanleiding geven tot lichte barsten en scheuren, waarvoor noch de aannemer, architect en/of bouwheer kunnen verantwoordelijk worden gesteld, voor zover deze binnen de toelatingen van de door Buildwise opgegeven normen vallen.

e. Meubilair

Alle meubilair is zuiver ter illustratie opgenomen op de eventuele plannen en/of renders, en zijn niet inbegrepen in de aankoop, met uitzondering van deze elementen specifiek opgenomen in het technisch lastenboek.

f. Nutsvoorzieningen

Alle kosten ten behoeve van aansluitingen en/of abonnementen op nutsvoorzieningen (elektriciteit, gas, water, distributie, internet, telefoon, riolering) zijn niet inbegrepen in de aankoop en zijn ten laste van de koper.

De koper geeft bij aankoop machtiging aan de bouwheer de aanvraag tot aansluiting ten behoeve van Toe en -afvoer water en elektriciteit te lanceren bij de nutsmaatschappij, en de privatieve delen ook correct aan te sluiten.

g. Algemene kosten

De aktekosten, kosten voor opmaak van het postinterventiedossier (PID), EPB verslaggeving en ventilatieverslaggeving zijn niet inbegrepen in de aankoop en zijn ten laste van de koper.

Deze kosten zijn betaalbaar bij verleiden van de authentieke aankoopakte.

h. Uitvoeringstermijn

Onder werkdag wordt begrepen : alle dagen behalve :

- Onwerkbare dagen
- Zaterdagen
- Zondagen
- Wettelijk feestdagen
- Jaarlijkse vakantiedagen
- Compensatiedagen
- Weerverletdagen

Weerverlet zal bepaald worden aan de hand van de officiële KMI weertabellen

- Vriestemperatuur om 7.00u ’s ochtends
- 3 uur of meer regen op een dag
- Windsnelheden groter of gelijk aan 12 m/s

Het niet kunnen uitvoeren van vorstgevoelige binnenwerken (o.a. pleister en chapewerken,..), worden beschouwd als weerverlet dagen.

De uitvoeringstermijn wordt verlengd met het gelijke aantal weerverletdagen.

De tijdelijke onderbreking van de werken ten gevolge van overmacht geven van rechtswege, en zonder recht op schadevergoeding, aanleiding tot een verlenging van de uitvoeringstermijn, gelijk met de duur van de onderbreking van de werken, vermeerderd met de termijn dewelke nodig is om de werken terug op te starten.

Deze termijn wordt bepaald in samenspraak met de architect.

Deze verlenging kan in geen geval aanleiding geven tot een vernietiging of ontbinding van de koop.

i. Verzekeringen

Gedurende de werken, dewelke gebeuren op last en risico van de bouwheer, zal deze laatste instaan voor het afsluiten van een verzekering Alle Bouwplaats Risico’s.

De premies zijn ten laste van de bouwheer.

Tot aan de dag van de voorlopige oplevering wordt het goed verzekerd door de bouwheer.

Bij voorlopige oplevering vindt de overdracht van het risico inzake de betrekking van het goed plaats, en dient de koper in te staan voor het af te sluiten van de nodige verzekeringen.

j. Verbintenissen tussen partijen

De verbintenis is conform het Belgisch recht, en conform de basisakte. De koper is verplicht het goed te aanvaarden zij het dan onder alle waarborg naar rechte. Het betreft in dit geval een ruilovereenkomst.

Na oplevering en ingebruikname is het aan de kopers het goed (zowel privatief als gemeenschappelijk) te onderhouden, volgens de voorschriften opgenomen in het algemeen reglement van mede eigendom.

k. Betalingsvoorwaarden

Bij ondertekenen compromis : 5% voorschot op de totaalprijs

Bij ondertekenen authentieke akte : De grondwaarde (met aftrek van het voorschot), en, indien van toepassing, de reeds uitgevoerde bouwwerkzaamheden op basis van het attest van de architect.

Naarmate voltooiing en vordering der werken zal de betaling geschieden in schijven, te betalen 20werkdagen na factuurdatum en te verhogen met de verschuldigde BTW, als volgt :

Voor de Appartementen

- 5% voor studies en voorbereidende werkzaamheden (verleiden notariële akte)
- 15% na het gieten van de vloerplaat van het gelijkvloers
- 15% na het gieten van de vloerplaat bovenste verdiep
- 15% na de dakwerken
- 15% na plaatsing buitenschrijnwerk
- 15% na uitvoering chape en pleisterwerk
- 15% na plaatsen binnenschrijnwerk
- 5% bij voorlopige oplevering

Voor de Garageboxen en staanplaatsen

- 5% voor studies en voorbereidende werkzaamheden (verleiden notariële akte)
- 30% na het uitvoeren van de funderingen
- 60% na de Afwerking
- 5% bij voorlopige oplevering

Indien de koper het goed voor oplevering betrekt, of eigen werken uitvoert, zal dit gelden als stilzwijgende oplevering en aanvaarding der werken, en ingebruikname van de eigendom.

Na de ondertekening van de opleveringsdocumenten, en nadat alle facturen voldaan zijn worden de sleutels overhandigd aan de koper.

