Beschrijvend Lastenboek

residentie
klauwaards

Graaf Gwijde van Namenstraat 39
8500 Kortrijk



INHOUDSOPGAVE

1. Ligging en bouwteam Pg. 3

2. Algemene beschrijving Pg. 5

3. Technische beschrijving Pg. 11

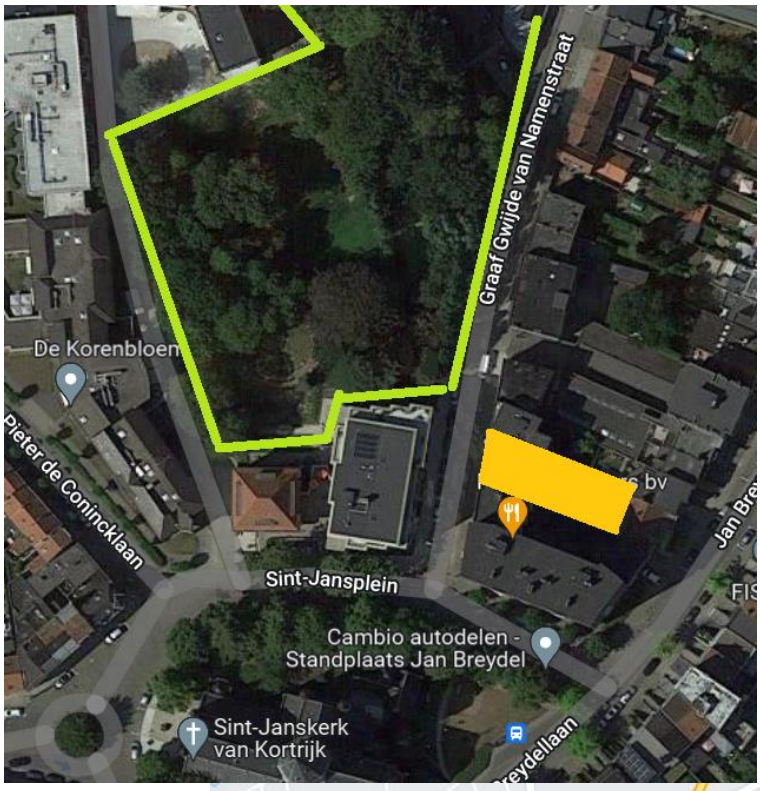
4. Verkoopsvoorwaarden en opmerkingen Pg. 17

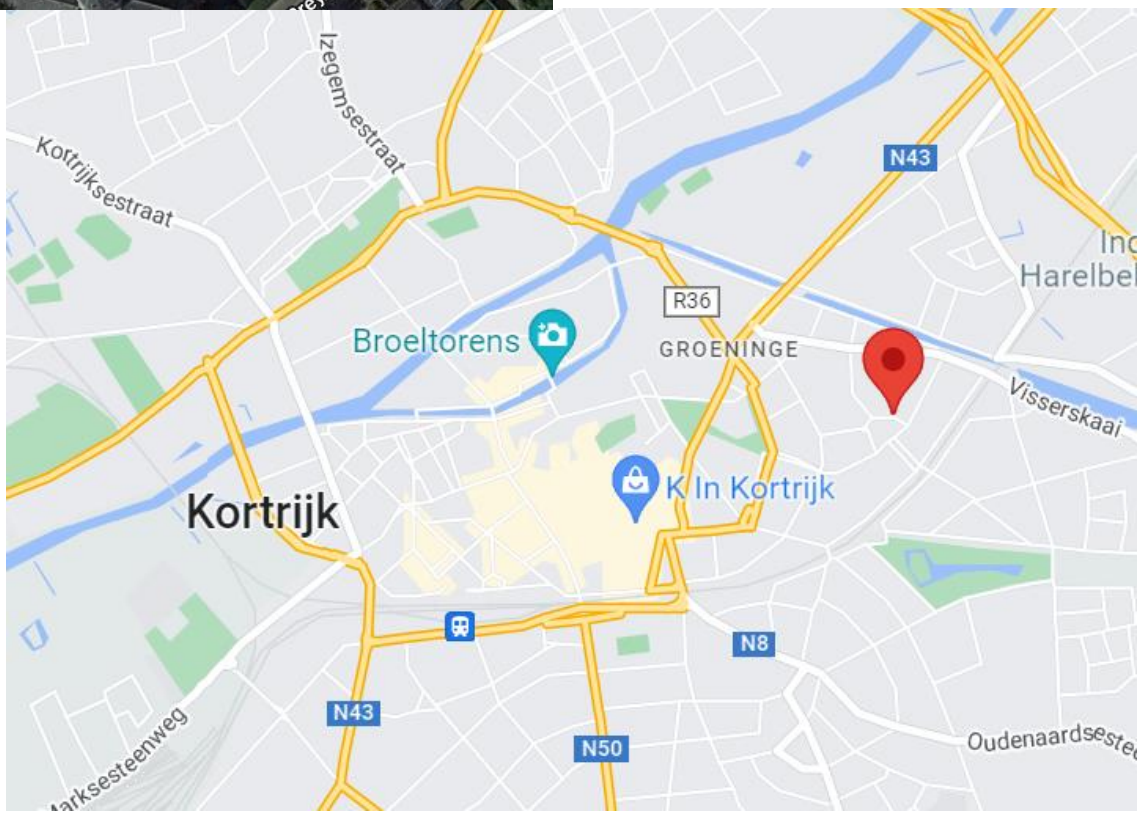


1. Ligging en bouwteam

1.1. Ligging

Stad Kortrijk, Graaf Gwijde van Namenstraat 39.





1.2. Bouwteam

BOUWHEER:	Alvan Invest nv Kortrijksesteenweg 1114/201 9051 Gent BE 0438 173 843 +32(0)475/677.764 info@albat.be
GEVELONTWERP:	Egus Architecten bvba Arch. Gilles Troffaes Koningin Maria Hendrikaplein 64 9000 Gent
NOTARIS:	Meester Joost Eeman Oudenaardsesteenweg 50 9000 Gent
OMGEVINGSVERGUNNING:	OMV_2018094832





2. Algemene beschrijving Residentie Klauwaards

Welkom in residentie Klauwaards. Een van kop tot teen vernieuwde residentie in één van de meest gegeerde wijken van Kortrijk, de Sint-Janswijk. Het gebouw bestaat uit 9 appartementen.

Residentie Klauwaards is een project van Nv Alvan Invest en haar dochter Nv Albat. De projecten van deze Vlaamse projectontwikkelaar ademen licht, lucht en ruimte, zijn gloednieuw, brandschoon, high-end en instapklaar. Dit bestaande gebouw werd in 2021 door Alvan Invest van een totale makeover voorzien. Het resultaat mag er zijn: kwalitatief afgewerkte appartementen in een gemoderniseerde residentie die voldoen aan hedendaagse nieuwbouwwaarden en zelfs beantwoorden aan de normen voor 2050 (mits extra pv-panelen voor het gelijkvloerse appartement).

Klauwaards ademt geschiedenis

"Klauwaards"
"De Klauwaards is de naam voor de overwinnende partij in de Guldensporenslag van 1302. Deze partij steunde de Vlaamse graaf Gwijde van Dampierre en diens zoon graaf Gwijde Van Namen tegen diens leenheer, de Franse koning Filips de Schone, en tegen de koningsgezinde stedelijke notabelen en edellieden."



Guldensporenslag
Residentie Klauwaards bevindt zich in de Graaf Gwijde Van Namenstraat, vlakbij de Kortrijkse stadskern. Het waardevolle straatbeeld in de wijk wordt gekenmerkt door een diversiteit aan stijlen: art-nouveau- en art-decovormen, Europese cottagearchitectuur en verschillende woningen uit het interbellum.

De Sint-Janswijk werd in het begin van de 20ste eeuw gebouwd op de plaats waar in 1302 de Guldensporenslag heeft plaatsgevonden. De appartementen kijken uit op de historische Groeningebeek die het speeltoneel is van 's lands bekendste boek, De Leeuw Van Vlaenderen.

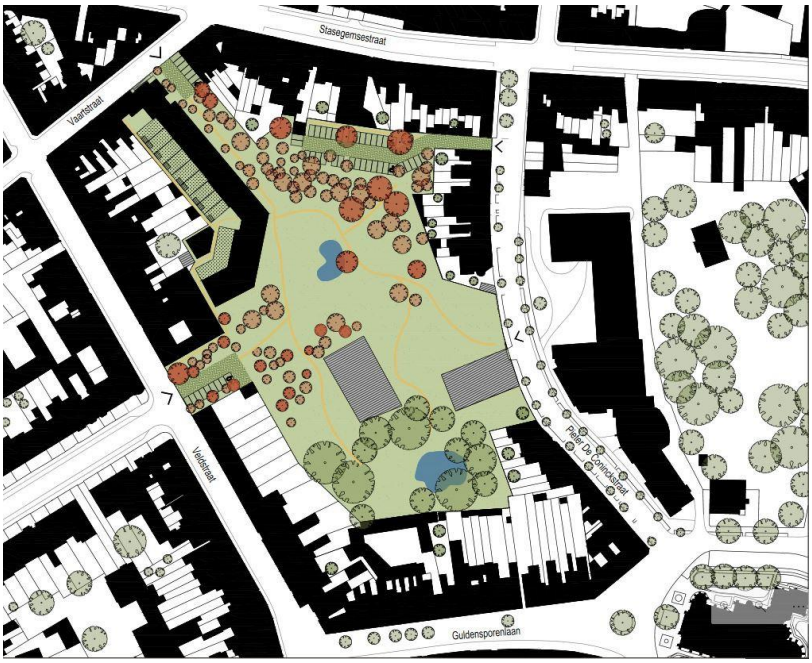


2.1. Toekomstgericht wonen en mobiliteit

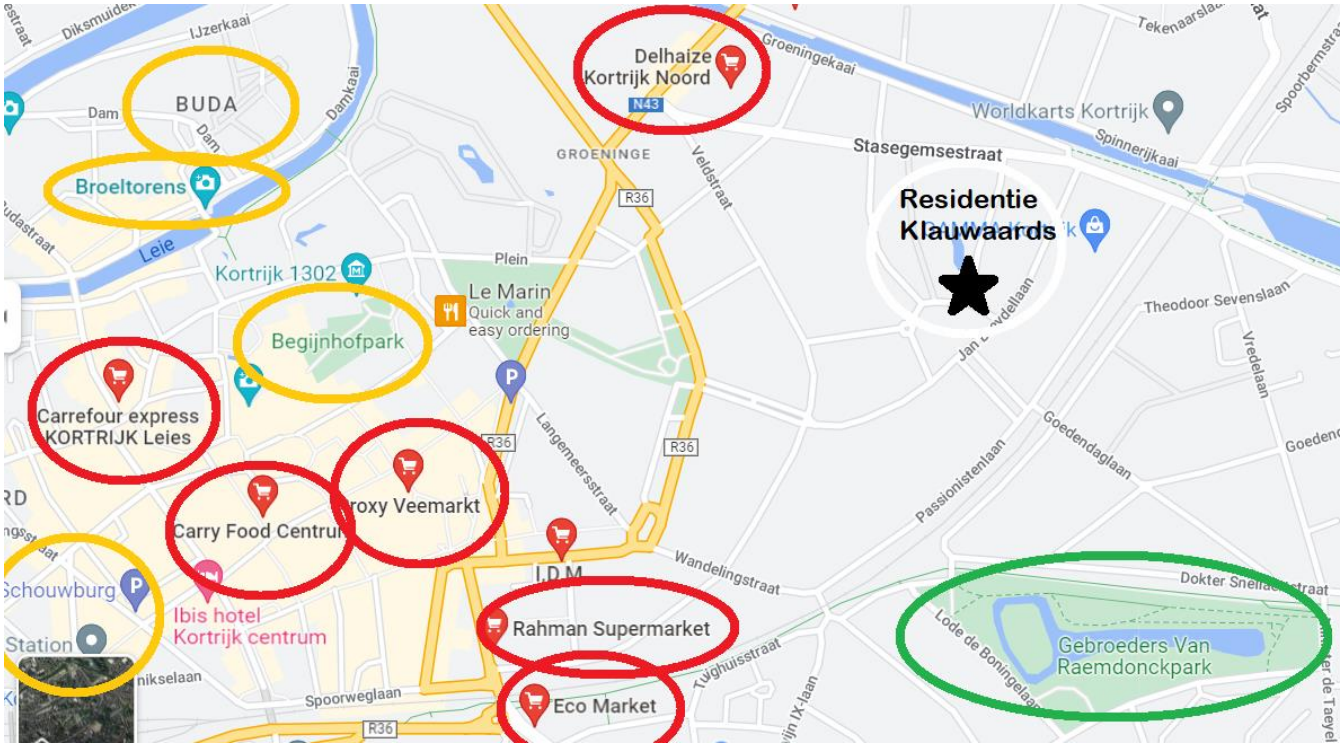
De groene wijk
De Sint-Janswijk is een rustige wijk in het levendige centrum van Kortrijk. Richting het centrum trekken? Dan staat je een groene wandeling te wachten waar je in één recht stuk doorwandelt naar de Grote Markt. Op die wandeling doorkruis je maar liefst drie stadsparken, namelijk het Groeningepark, het Plein en het Begijnhofpark.



Vanaf 2024 hoef je deze wandeling zelfs niet meer te maken om een stukje groen op te zoeken. In dat jaar wordt op enkele voetstappen van de residentie het Sint-Janspark ingericht. De voormalige V-TEX site wordt een stadspark van 15 000 vierkante meter met ruimte voor sport en spel, wandelgebieden, een stukje wildernis, vijvers, noem maar op (zie plannetje rechts hiernaast).



Boodschappen doe je voortaan ook te voet, zo bevinden de beste ambachtszaken van ’t stad en tal van supermarkten zich op wandelafstand van je appartement. Ook de ontsluiting naar de voornaamste wegen is ideaal en er zijn tal van scholen dichtbij. Toeristische trekpleisters zoals de BUDA-wijk, de Broeltorens en haar vernieuwde Leieboorden, het centrum, het Oud Begijnhof,… bevinden zich allen op minder dan 1,4km wandelafstand.



Troeven van de appartementen

2.1.1. Algemeen

Het gebouw uit de jaren 70 werd compleet herdacht met een uiterst **moderne architectuur en hedendaags design**. De appartementen werden kwalitatief afgewerkt met **duurzame materialen en technieken**. Elk appartement beschikt over een kwalitatief terras. Bij het appartement op het gelijkvloers mag men zelfs spreken van een ware stadstuin.
Residentie Klauwaards betekent rust op een boogscheut van het stadscentrum met perfecte verbindingen zowel met het openbaar vervoer als met eigen vervoer.

2.2.2. Specificaties



Residentie Klauwaards bestaat uit 9 appartementen, bijhorende bergingen en 3 parkeerplaatsen in de ondergrondse verdieping. Een groot deel van de ondergrondse verdieping wordt niet verkocht en wordt toegekend aan de gemeenschap. Deze ruimte zal gebruikt worden voor de stalling van fietsen en om het in- en uitrijden van wagens te vergemakkelijken.



Gemene delen:

De inkomhal met een representatief brievenbusgeheel geeft toegang tot het gelijkvloerse appartement en de sasdeur naar de gemene delen.
Alle appartementen en de kelderverdieping worden bediend door een nieuwe op maat gemaakte lift. In de trappenhal is een geautomatiseerde brandkoepel en een alarmcentrale voorzien.

Privatieven:

Appartement 39/0001:
Drieslaapkamer-appartement van 119 m2 met twee badkamers en twee inpandige bergingen. De masterbadkamer beschikt zowel over een douche als een bad. Via een koepel is er daglicht.
Zowel de living als twee ruime slaapkamers geven rechtstreeks uit op een aangelegde binnentuin van 52 m2.

Appartement 39/0101:
Eénslaapkamer-appartement van 61,03 m2 met zeer grote leefruimte en afzonderlijke dressing. Buiten de berging met voorzieningen voor wasmachine en condensatiedroogkast in het appartement is er nog een tweede berging in de kelder mogelijk.
Het appartement beschikt vooraan over een dubbel opengaand raam tot op de grond met glazen borstwering en een terras aan de achterzijde van 3,5 m2.

Appartement 39/0102:
Eénslaapkamer-appartement van 57,30 m2 met zeer grote leefruimte en afzonderlijke dressing. Buiten de berging met voorzieningen voor wasmachine en condensatiedroogkast in het appartement is er nog een tweede berging in de kelder mogelijk.
Het appartement beschikt vooraan over een dubbel opengaand raam tot op de grond met glazen borstwering en een terras aan de achterzijde van 3,5 m2.

Appartement 39/0201:
Eénslaapkamer-appartement van 61,03 m2 met zeer grote leefruimte en afzonderlijke dressing. Buiten de berging met voorzieningen voor wasmachine en condensatiedroogkast in het appartement is er nog een tweede berging in de kelder mogelijk.
Het appartement beschikt vooraan over een dubbel opengaand raam tot op de grond met glazen borstwering en een terras aan de achterzijde van 3,5 m2.

Appartement 39/0202:
Eénslaapkamer-appartement van 57,30 m2 met zeer grote leefruimte en afzonderlijke dressing. Buiten de berging met voorzieningen voor wasmachine en condensatiedroogkast in het appartement is er nog een tweede berging in de kelder mogelijk.
Het appartement beschikt vooraan over een dubbel opengaand raam tot op de grond met glazen borstwering en een terras aan de achterzijde van 3,5 m2.

Appartement 39/0301:
Eénslaapkamer-appartement van 61,03 m2 met zeer grote leefruimte en afzonderlijke dressing. Buiten de berging met voorzieningen voor wasmachine en condensatiedroogkast in het appartement is er nog een tweede berging in de kelder mogelijk.
Het appartement beschikt vooraan over een dubbel opengaand raam tot op de grond met glazen borstwering en een terras aan de achterzijde van 3,5 m2.

Appartement 39/0302:
Eénslaapkamer-appartement van 57,30 m2 met zeer grote leefruimte en afzonderlijke dressing. Buiten de berging met voorzieningen voor wasmachine en condensatiedroogkast in het appartement is er nog een tweede berging in de kelder mogelijk.
Het appartement beschikt vooraan over een dubbel opengaand raam tot op de grond met glazen borstwering en een terras aan de achterzijde van 3,5 m2.

Appartement 39/0401:
Eénslaapkamer-appartement van 42.49 m2 met afzonderlijke dressing/berging. Er is een bijkomende berging in de kelder voorzien.
De ruimte badkamer is uitgerust met een nis voor de plaatsing van een wasmachine en condensatiedroogkast. Via het schuifraam is er toegang tot een ruim zonneterras van 42.49 m2.

Appartement 39/0402:
Eénslaapkamer-appartement van 38,21 m2 met afzonderlijke dressing/berging. Er is een bijkomende berging in de kelder voorzien.
De ruimte badkamer is uitgerust met een nis voor de plaatsing van een wasmachine en condensatiedroogkast.
Via het schuifraam is er toegang tot een ruim zonneterras van 38,21 m2.

Parkeerplaatsen:
Het perceel is onvoldoende diep om comfortabele parkeerplaatsen in te richten. Daarom werd het aantal fors gereduceerd van 6 naar 3, maar dan wel met voldoende ruimte om vlot te kunnen manoeuvreren.

Bergingen:
De afzonderlijke berging op het gelijkvloers net naast de trappenhal is voorbehouden voor het aanpalende appartement. De overige bergingen bevinden zich in de kelder en hebben diverse afmetingen.

2.2.3. Kwaliteit

Albat nv staat voor kwaliteit en aandacht voor een gedetailleerde afwerking. Ook hier werd gekozen voor kwaliteitsproducten en samengewerkt met een vast bouwteam dat ook na de oplevering garant staat voor de nazorg.



2.2.4. Duurzaamheid en waardebehoud

De appartementen werden volledig tot op het skelet ontmanteld en nadien terug opgebouwd met hedendaagse kwaliteitsproducten. Er werd bijzondere aandacht besteed aan de thermische en akoestische isolatie.

Daardoor behaalden alle appartementen het felbegeerde A label (EPC kleiner dan 100) waardoor de appartementen voldoen aan de normen die in 2050 behaald moeten worden.
Bij de dakappartementen wordt dit behaald met pv-panelen die bovendien ook nog voor gratis elektriciteit zorgen. De enige uitzondering hierop is het appartement op het gelijkvloers, dat door zijn vorm en vele buitengevels niet standaard aan deze norm zal voldoen. Mits het plaatsen van een drietal pv-panelen kan hier evenwel perfect worden aan voldaan.

Het is duidelijk dat enkel woningen die voldoen aan deze normering hun waarde zullen kunnen behouden en zelfs verder zullen stijgen met de tijd.

Energielabels:

- Appartement 39/0001: B – 118 kWh/m² jaar (A - 100kWH met pv-panelen 1200Wp ZO gericht – niet inbegrepen)
- Appartement 39/0101: A – 76 kWh/m² jaar
- Appartement 39/0102: A – 66 kWh/m² jaar
- Appartement 39/0201: A – 65 kWh/m² jaar
- Appartement 39/0202: A – 66 kWh/m² jaar
- Appartement 39/0301: A – 76 kWh/m² jaar
- Appartement 39/0302: A – 78 kWh/m² jaar
- Appartement 39/0401: B – 131 kWh/m² jaar (A - 98kWh met pv-panelen 800Wp zuidgericht - inbegrepen)
- Appartement 39/0402: B – 128 kWh/m² jaar (A - 99kWh met pv-panelen 650Wp zuidgericht - inbegrepen)
- Energieprestatiecertificaat gemeenschappelijke delen: nr. 20220517-0002603803-GD-4



3. Technische beschrijving

3.1. Ruwbouw

3.1.1. Rioleringen

De rioleringsbuizen en toebehoren werden uitgevoerd in PE buizen.

3.1.2. Nutsleidingen

De leidingen en tellers voor water, elektriciteit en gas zijn in het gebouw aanwezig.
Leidingen voor Proximus en Telenet zijn aanwezig vanuit het appartement tot in de kelder.
De aansluitingskosten voor Elektriciteit en Gas worden tegen kostprijs doorgerekend aan de klant.

3.1.3. Buitenschrijnwerk

De ramen en deuren worden vervaardigd uit thermisch onderbroken aluminium profielen. Het kleur is RAL 7021st of poederlak 029/71263. Aan de buitenzijde zullen de ramen en deuren opgespoten worden met een elastische kit. Aan de binnenzijde worden de dagkanten uitgepleisterd. De dorpels van de ramen worden uitgevoerd in aluminium met eenzelfde kleur of arduin bij de schuiframen.

Alle buitenramen en beglaasde deuren zijn voorzien van een **dubbel isolerende beglazing met U-waarde 1,1 W/m2K**. Het glas voldoet aan de glasnorm: de ramen die tot tegen de vloer komen worden uitgevoerd in gelaagd of gehard glas.

Waar nodig zijn de opengaande ramen voorzien van een glazen buitenborstwering.
Dit alles voldoet aan de huidige veiligheidsnormen.

Het buitenschrijnwerk is voorzien van **veiligheidsbeslag**.

3.1.4. Garagepoort

De garagepoort is een **geautomatiseerde geïsoleerde sectionale poort**. De comfortsturing zorgt voor een stillere werking. Verder beschikt de poort over een mechanische optilbeveiliging om inbraak te weren, alsook een ongevals- en vingerbeveiliging. Er is tevens een codeklavier voorzien alsook 2 drukknoppen om de poort te openen. Na een ingestelde tijd sluit de poort automatisch.

3.2. Technische installaties

3.2.1. Sanitaire inrichting

- De individuele tellers van het water worden geplaatst in de garage.
- Alle watertoevoer gebeurt via hoogwaardige kunststofleidingen tot aan de respectievelijke collectoren in getrokken volle messing of gelijkwaardig tot in het appartement.
- De afvoerleidingen voor de toiletten, de sanitaire- en huishoudtoestellen zijn vervaardigd in

PE-kunststof.

- In de berging zijn aan- en afvoeren voor wasmachines voorzien (op het 4de verdiep in de badkamer of dressing).
- Dit alles zal voldoen aan het reglement van de plaatselijke waterdistributiemaatschappij.

3.2.2. Sanitaire toestellen en meubels

De appartementen zijn standaard voorzien met de volgende toestellen:

Gastentoilet:

- WC met ophangsysteem systeemfix.
  Op het gelijkvloers: idem + handenwasser.



Badkamer:

- Meubel met 1 lavabo van 90cm.
  Op het gelijkvloers: meubel met 2 lavabo's van 120cm.
- Spiegelkast van 90cm.
  Op het gelijkvloers enkel spiegel + 2 hoge kasten.
- Douche 90x90cm met glazen deur/wand.
  Op het gelijkvloers 120x90cm.
- Bad: enkel op het gelijkvloers 80x180cm.
- Ieder appartement heeft een aansluiting voor een wasmachine.



3.3.3. Verwarming

De appartementen worden voorzien van een condensatieketel op gas van het merk Bulex met een modulerende thermostaat.
Hier worden er plaatstalen radiatoren op aangesloten en deze zijn voorzien van een thermostatische bedieningsknop.
De productie van het sanitair warmwater gebeurt in de condensatieketel.
Ieder appartement beschikt over een aparte digitale gasteller die is geplaatst in de kelder.

3.3.4. Elektrische installatie

De installatie beantwoordt aan de voorschriften van de stroomverlenende maatschappij en wordt door een erkend organisme gekeurd.
Iedere ruimte is voorzien van een lichtpunt. In iedere ruimte zijn er ook voldoende stopcontacten aanwezig. Voor de toestellen wasmachine, droogkast, vaatwasmachine, elektrische oven, microgolfoven en kookplaat zijn er aparte kringen voorzien.
Het schakelmateriaal is van het merk Niko.
De zekeringskast is geplaatst in het wc.
Ieder appartement beschikt over een aparte digitale elektriciteitsmeter die is geplaatst in de kelder.
Er is een videofoon installatie aanwezig met per appartement een videoscherm geplaatst in de leefruimte. Deze installatie is van het merk Legrand Bticino.

3.3.5. Ventilatie

Er wordt geopteerd voor een systeem C++ van het merk Renson namelijk de Healthbox 3.
Deze ventilatie unit is een automatisch vraaggestuurd ventilatiesysteem dat afhankelijk van de vervuiling van de lucht de snelheid van de ventilator aanpast. Afhankelijk van de ruimte kan de vervuiling CO2, geur en of vochtigheid zijn.
De verse lucht komt binnen in het appartement via de voorziene toevoerroosters boven de ramen.
Ook deze ventilatieroosters zijn van het merk Renson.
De ventilatie werkt ofwel automatisch ofwel manueel via de app van Renson (app gratis te verkrijgen).

3.3. Binnenafwerkingen

3.4.1. Pleisterwerken

De bestaande wanden en plafonds worden bepleisterd conform TV 199, 201.
De nieuwe tussenwanden zijn opgebouwd uit metal studs met gipsplaten 12.5mm. Tussen de metal studs wordt er minerale wol geplaats.
Alle hoeken worden beschermd met gegalvaniseerde hoekprofielen, behalve aan de deurkozijnen.
Op de plaatsen waar er betegeld wordt en het pleisterwerk en/of gyproc met water in contact kan komen, bijvoorbeeld in de douche of boven het bad, wordt eerst een KERDI-mat geplaatst om een perfecte waterdichting te garanderen.

Tussen de overgang plafond/baksteenmuur kunnen zettingsbarstjes optreden. Deze moeten na de zettings- en drogingstijd bij de schilderwerken weggewerkt worden op kosten van de koper.

Gedurende de eerste jaren kunnen er zich (haar)scheurtjes voordoen t.g.v. krimp en kruip van het beton en door zettingen tengevolge van de verschillende uitzettingscoëfficiënten van de gebruikte afwerkingsmaterialen.
Deze barsten, die de stabiliteit van het gebouw nooit in het gedrang zullen brengen, zijn inherent aan de natuur van de woning en dus te aanvaarden door de kopers. Waar verschillende vlakken en materialen elkaar ontmoeten is het belangrijk flexibele voegen te voorzien bij het schilderen.

3.4.2. Chape

Een gewapende cementchape wordt geplaatst op de gespoten polyurethaanisolatie. Er wordt tevens een speciale mat geplaatst om contactgeluiden te verminderen.

3.4.3. Vloerbekleding en wandtegels

De keramische vloertegels worden gelijmd op de chape. Nadien worden de voegen ingewassen met een fijne zandcementmortel.

3.4.7 Binnenschrijnwerk

- Schilderdeuren

De deuren zijn standaard schilderdeuren voorzien van een mdf omlijsting.
De inkomdeuren van de appartementen zijn brandvertragende deuren RF 0.5u en zijn uitgevoerd met een 3 puntsluiting.

3.4.8. Keuken

Het keukenmeubilair en de apparaten zijn reeds voorzien op het gelijkvloers, en op de 3de en 4de verdieping.
Op het 1ste en 2de verdiep moet de keuken nog gekozen worden. De koper kan daarvoor een afspraak maken bij de firma Diaform uit Olsene.
De keukens zijn van uitstekende kwaliteit en worden in België op maat vervaardigd. Het keukenbeslag is van de Duitse topfabrikant BLUM. Gedetailleerde plannen van de keukens zijn te verkrijgen op aanvraag.

Standaard is volgend budget voorzien in de prijs:

- Meubilair en werkblad 1ste en 2de verdiep: 5974,98 euro excl. BTW (meubilair) + 1.123,21 euro excl. BTW (werkblad) = 7.098,19 euro excl. BTW
- Keukenapparaten 1ste en 2de verdiep: 3460,36 euro excl. BTW

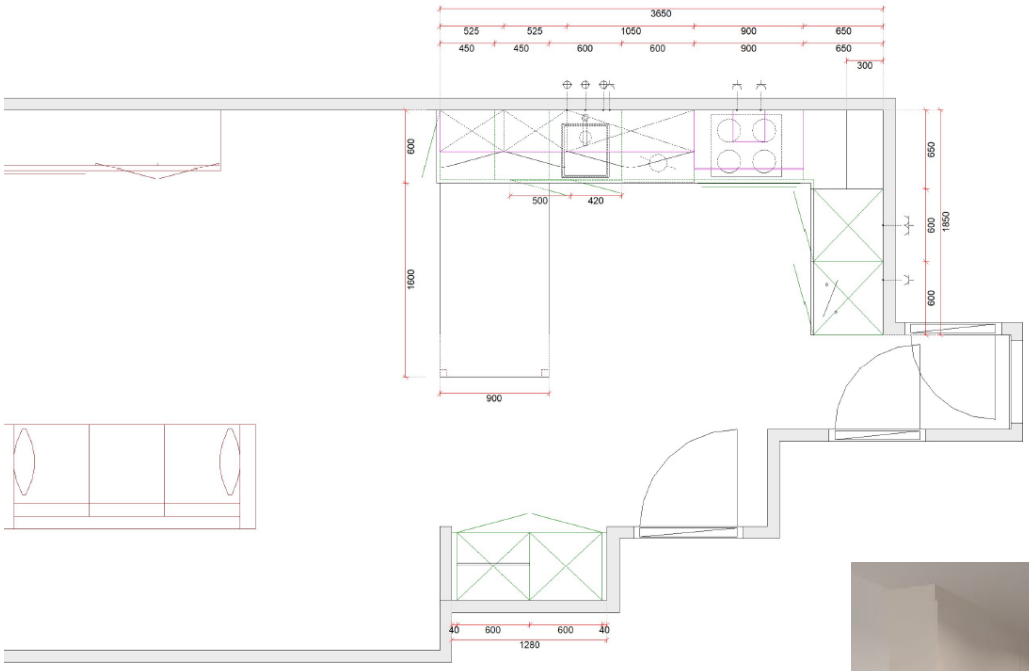


Volgende keukenapparaten zijn standaard voorzien voor alle appartementen:

• Oven	Siemens	HB113FBS1 HB113FBS0 (3de verdiep)
• Microgolfoven	Siemens	BE520LMR0
• Kookplaat	Siemens	ET631BNB1E ET651BF17E (3de verdiep)
• Dampkap	Siemens	Li97RA530+LZ49200 (glvl, 3de verdiep) LC94BBC50 (1ste,2de)
• Koelkast	Siemens	KI24LNFF0 KI20LNSF0 (4de verdiep)
• Vaatwas	Siemens	SE61IX09TE (4de rechts geen vaatwas)
• Spoelbak	Franke	BXX210500 (gelijkvloers) BXX210400 (alle andere appartementen)
• Kraan	Franke	301943P Lina 301677 (3de verdiep)

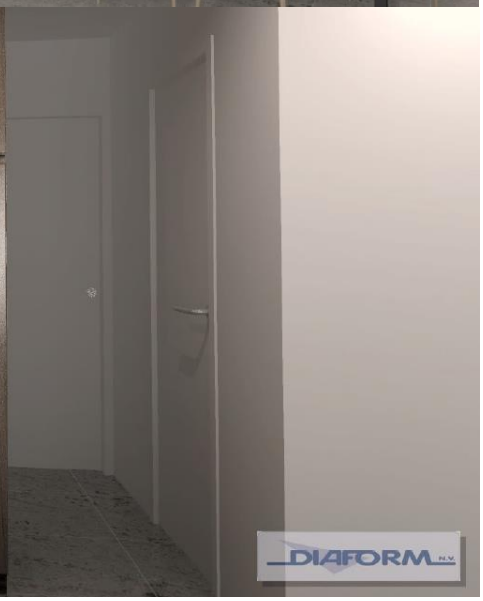


Hieronder een voorbeeld van de voorziene standaard keuken (Diaform):







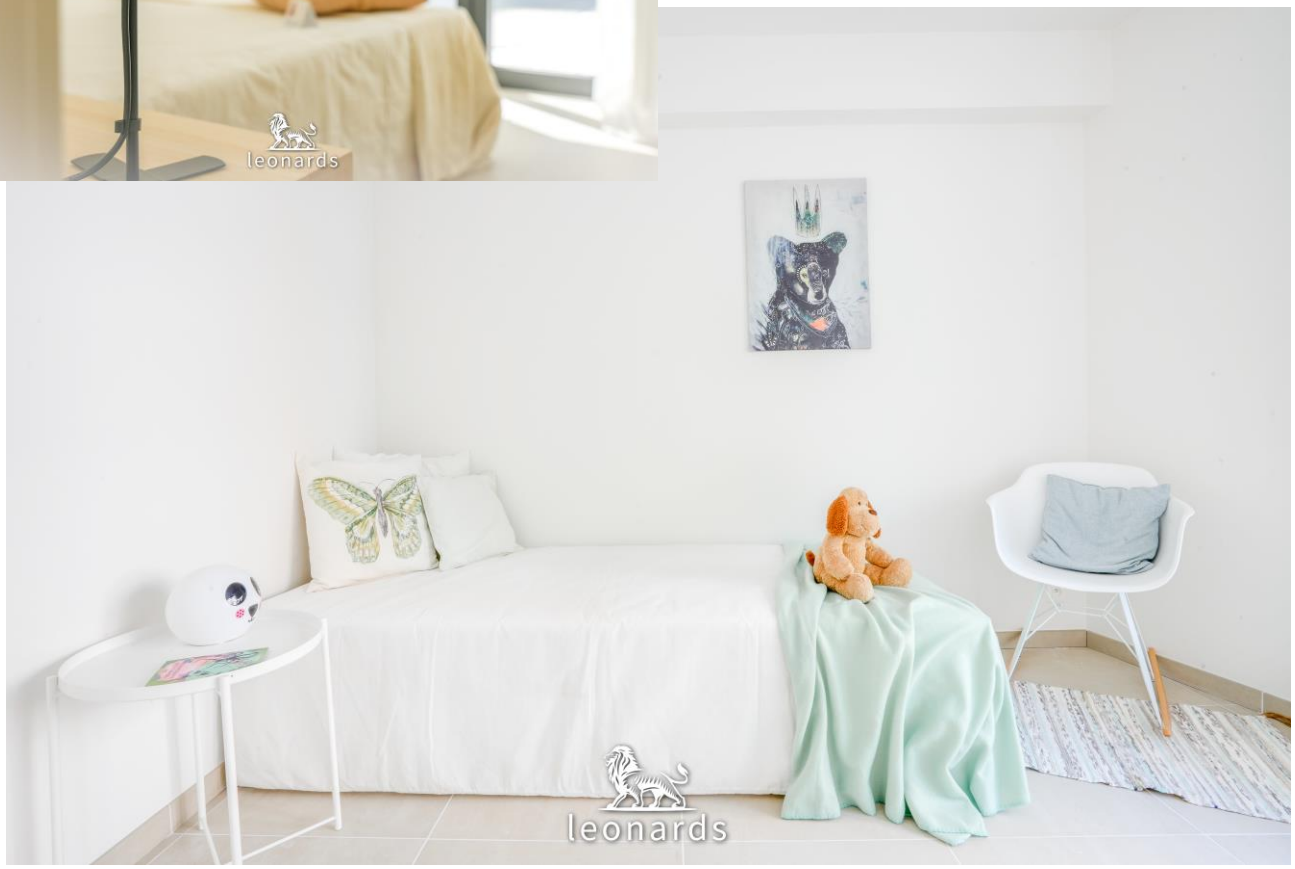


3.4.9. Schilder- en behangwerk

De appartementen op het gelijkvloers, 3de en 4de verdieping zijn volledig geschilderd.
De appartementen op het 1ste en 2de verdiep zijn schilderklaar. Deze kunnen geschilderd worden mits een meerprijs van 4.000 euro excl. BTW indien de wanden en muren in dezelfde kleur worden geschilderd.







4. Verkoopsvoorwaarden en opmerkingen

4.1. Oplevering

De woningen worden bezemschoon en professioneel gereinigd opgeleverd met inbegrip van de verwijdering van alle puin, afval en vuilnis. De ramen en beglazing worden ontdaan van alle stickers en schoongemaakt.

4.2. Onderhoud

De eigenaar moeten de woning onderhouden overeenkomstig de richtlijnen van de Handleiding van het Onderhoud van Gebouwen uitgegeven door het Wetenschappelijk en Technisch Centrum van het Bouwbedrijf (W.T.C.B.).
Indien dit niet gebeurt en hierdoor beschadigingen veroorzaakt worden, zal de aannemer ontslagen zijn van alle verantwoordelijkheid terzake.

Dit proces verbaal zal al de zichtbare gebreken vermelden. Het proces verbaal van de voorlopige aanvaarding van het appartement of woning zal eveneens de termijn vermelden, nodig voor de uitvoering van de opmerkingen die in het proces verbaal zullen voorkomen. Onmiddellijk na de uitvoering van deze werken zal de aanvaarding definitief zijn voor de zichtbare gebreken.

De tienjarige verantwoordelijkheid vangt aan bij de voorlopige oplevering van de woning.

Zijn niet begrepen in de verkoopprijs:
De verlichtingsarmaturen (tenzij anders vermeld in de beschrijving), schilderwerken en meubilair dat niet werd opgenomen in bovenstaande beschrijving.
De partijen erkennen uitdrukkelijk dat de computervisualisaties van de woningen geen contractuele waarde hebben.

De aanduidingen van huidige beschrijving vervangen en vervolledigen de aanduidingen op de plannen. Maatafwijkingen en afwijkende oppervlaktes kunnen geen aanleiding geven tot verrekening.


leonards


leonards


leonards

4.3. Wederzijdse verbintenissen van partijen

De verkoper zal uiterlijk een maand na de akte het post-interventiedossier overhandigen. De koper is ertoe gehouden de woning te onderhouden volgens het post-interventiedossier van het gebouw.

Gedaan in zoveel exemplaren als partijen te KORTRIJK op ……..

De koper(s) De bouwheer – verkoper

