Beschrijvend Lastenboek

Kortrijk, Papenstraat 17 en 19

Afbraak en wederopbouw van 2 woningen

Albat & Partners nv
Kortrijksesteenweg 1114/201
9051 Gent
0475 67 77 64
info@albat.be

INHOUDSOPGAVE

1. Ligging en Bouwteam ... 3
1.1 Ligging ... 3
1.2 Bouwteam ... 5

2. Algemene beschrijving ... 6
2.1 Troeven van de omgeving en mobiliteit ... 7
2.2 Troeven van de woningen ... 15

3. Technische beschrijving ... 17
3.1 Ruwbouw ... 17
3.2 Technische installaties ... 20
3.3 Binnenafwerkingen ... 26
3.4 Buitenaanleg ... 30

4. Verkoopsvoorwaarden en opmerkingen ... 31
4.1 Oplevering ... 31
4.2 Inbezitneming ... 31
4.3 Onderhoud ... 31
4.4 Principe ... 31
4.5 Voorlopige en definitieve oplevering ... 33
4.6 Totale koop-/aannemingssom ... 33
4.7 Wederzijdse verbintenissen van partijen ... 33
4.8 Plannen ... 34

5. Betalingsvoorwaarden ... 35

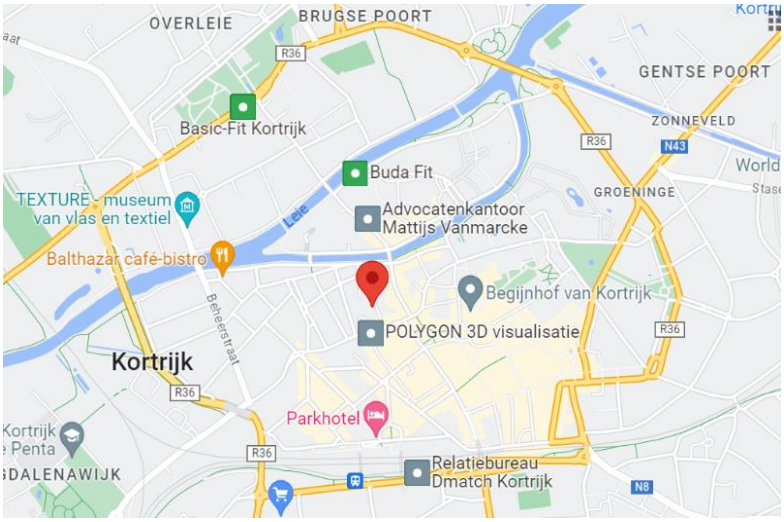
6. Akkoordverklaring ... 36

1. Ligging en Bouwteam

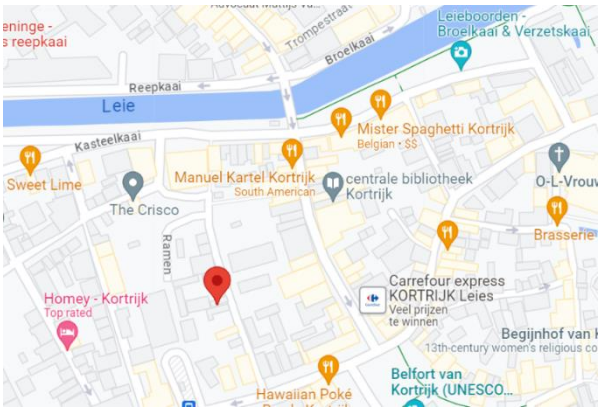
1.1 Ligging: toplocatie in het hart van Kortrijk

Waar eens twee vervallen gebouwen stonden te verpauperen, bouwde Albat & Partners nv twee gloednieuwe, stijlvolle en energie-efficiënte woningen met 3 slaapkamers en gezellige stadstuin in het hart van de bruisende stad Kortrijk.

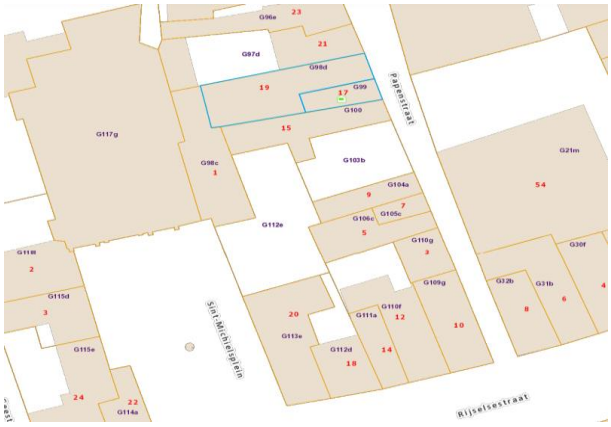
Wonen in het bruisende hart van Kortrijk…

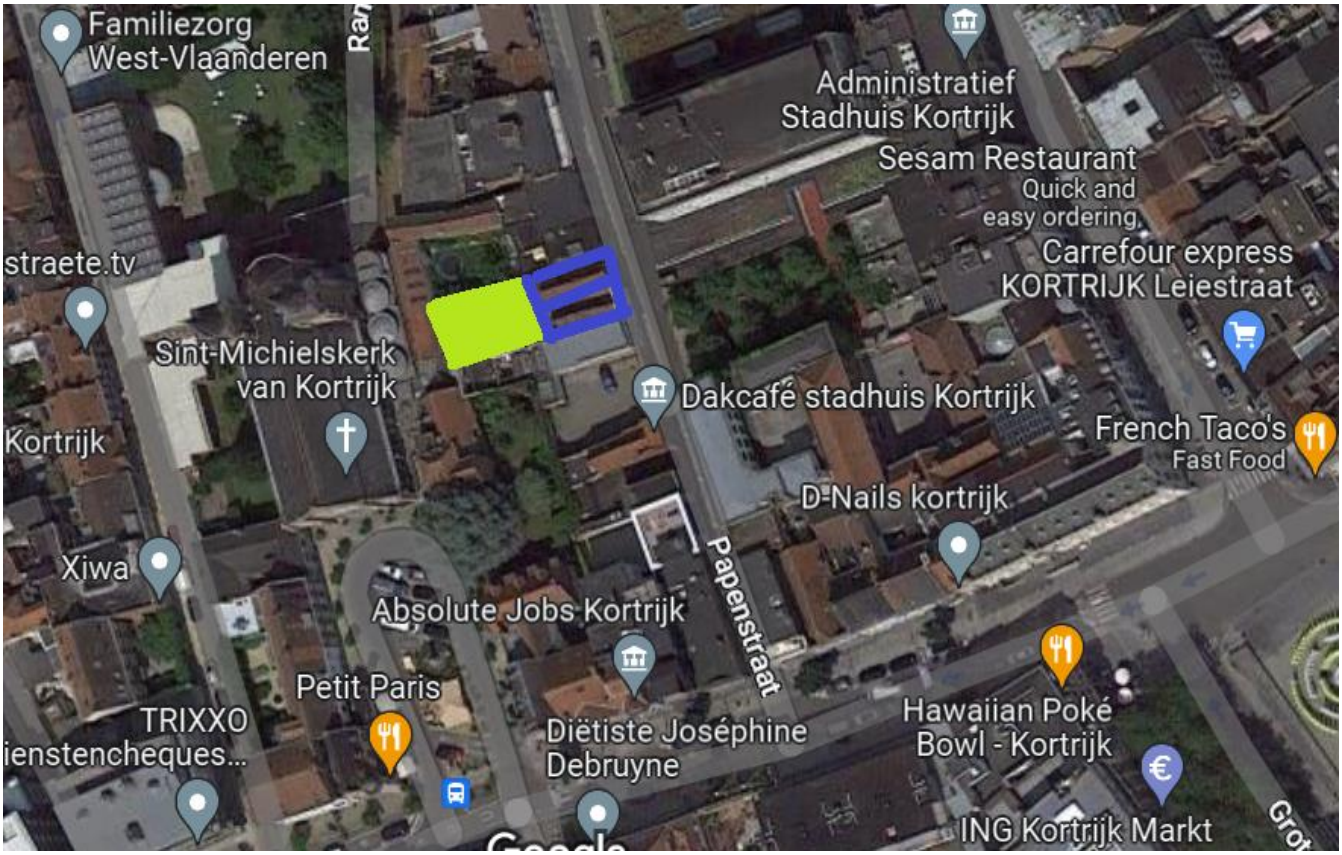


De woningen zijn gelegen in de kern, op wandelafstand van Buda.



De vernieuwde Leieboorden worden aangenaam vertoeven!





Twee verloederde panden werden afgebroken en heropgebouwd tot twee fantastische koopwoningen met ultragezellige tuin.

1.2 Bouwteam

BOUWHEER:	ALBAT & Partners nv Kortrijksesteenweg 1114/201 9051 Gent BE 0441 724 835
ONTWERP:	STEPPÉ Architecten bv De Kogge 1 9800 Deinze
ARCHEOLOGIE:	BAAC bv Hendekenstraat 49 9968 Assenede
SONDERING EN FUNDERINGSADVIES:	Verbeke nv ’t Lindeke 13 8880 Sint-Eloois-Winkel
STABILITEIT:	Technisch Adviesbureau Declerck bv Sint-Jansstraat 185 8700 Tielt
ZEKERHEDEN:	100 % Voltooiingswaarborg door BNPPARIBASFORTIS 10-jarige aansprakelijkheid verzekerd bij B.D.M.
NOTARIS:	Meester Joost Eeman Oudenaardsesteenweg 50 9000 Gent
FISCAAL ADVIES:	Doolaege, Verbist & De Meyere Meestere Luc De Meyere Koning Albertlaan 165 9000 Gent
Omgevingsvergunning:	OMV_220150667 Vergund op 26/04/2021

2. Algemene beschrijving

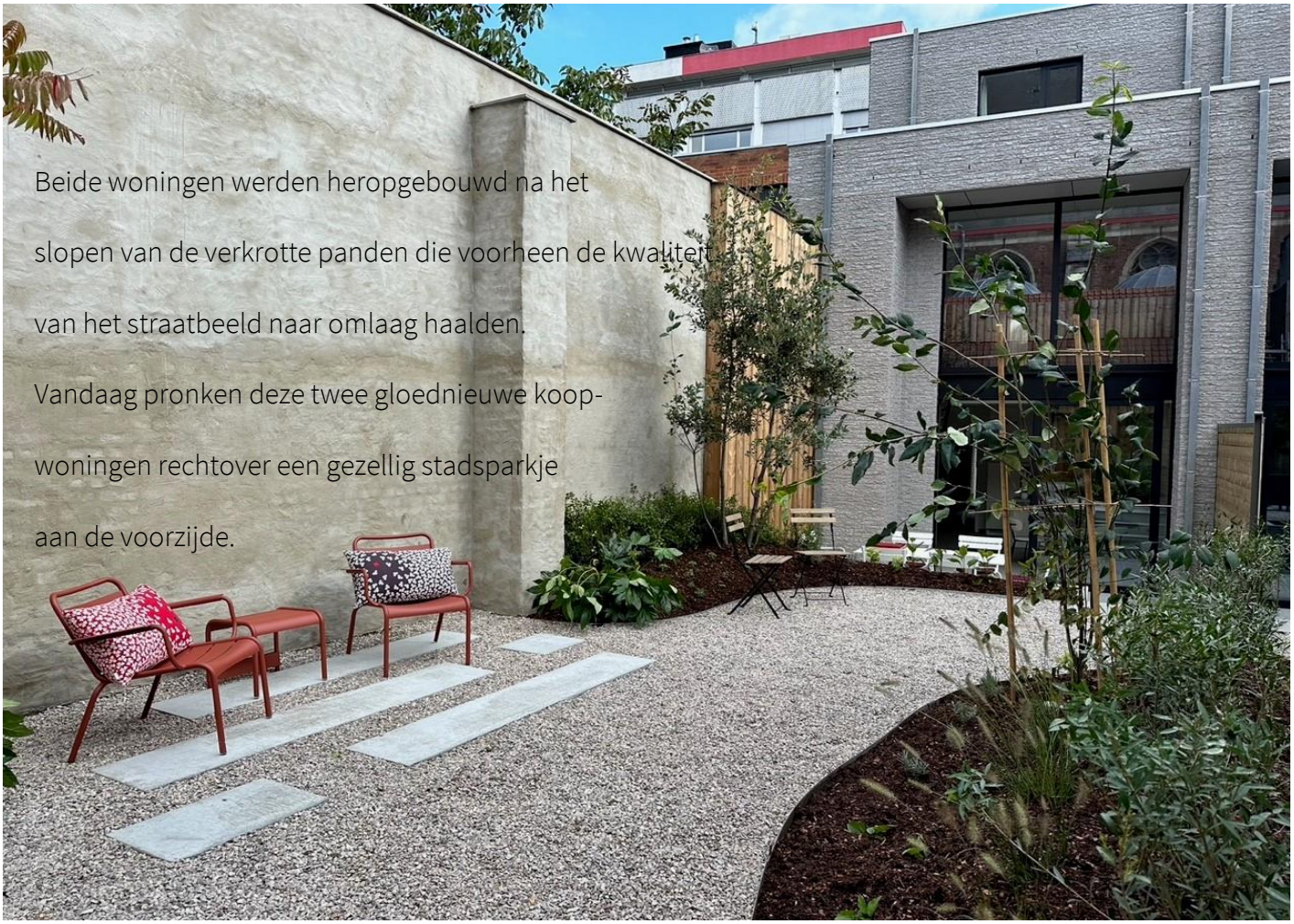
Twee absolute toppers in de historische stadskern… met drie slaapkamers én gezellige tuin.

Droom jij ook van een lichtrijke thuis met grote raampartijen, voorzien van alle comfort en gebouwd volgens de laatste energienormen? Wat dacht je van deze twee gloednieuwe pareltjes? Hier staat luxueus, modern en energiebewust wonen op de voorgrond dankzij zuinige technieken, duurzame materiaalkeuze en oog voor een hedendaagse architectuur. En genieten? Dat doe je met een glaasje in de hand vanuit jouw ultragezellige, reeds aangelegde privétuin met uniek uitzicht op de oude Sint-Michielskerk.

Deze twee gloednieuwe koopwoningen bevinden zich op wandelafstand van het gekende Buda-eilandje, het kloppende hart van hip Kortrijk. Nog dichterbij bevinden zich de verlaagde Leieboorden die momenteel een complete make-over ondergaan en een heel gezellige plaats worden om te vertoeven.

Naast de toplocatie en hedendaagse architectuur met duurzame technieken, hebben beide woningen nog andere ultratroeven achter de hand voor wie graag ruim woont in het centrum van de stad: drie slaapkamers, drie verdiepingen, een ruime fietsenberging en een huis dat baadt in het licht en zicht geeft op een originele stadstuin met beplanting, gescheiden terras en berging.

Een absolute topper voor een zorgeloos leven met het hele gezin!



2.1 Troeven van de omgeving en mobiliteit

Na Brugge is Kortrijk de grootste stad van West-Vlaanderen. Samen met Rijsel en Doornik vormt het een transnationale Eurometropool.

Wat tijdens de Middeleeuwen één van de meest welvarende steden van Vlaanderen was, is vandaag uitgegroeid tot een heerlijk bruisende stad voor zowel bewoners als toeristen. De hernieuwde Leieboorden zijn een magneet voor gezelligheid op warme zomeravonden waar het heerlijk toeven is. Of wat dacht je van een etentje bij kaarslicht in één van de gezellige bars en restaurantjes die deze historische oogappel rijk is?

Hernieuwde Leieboorden: centrale spil voor gezelligheid

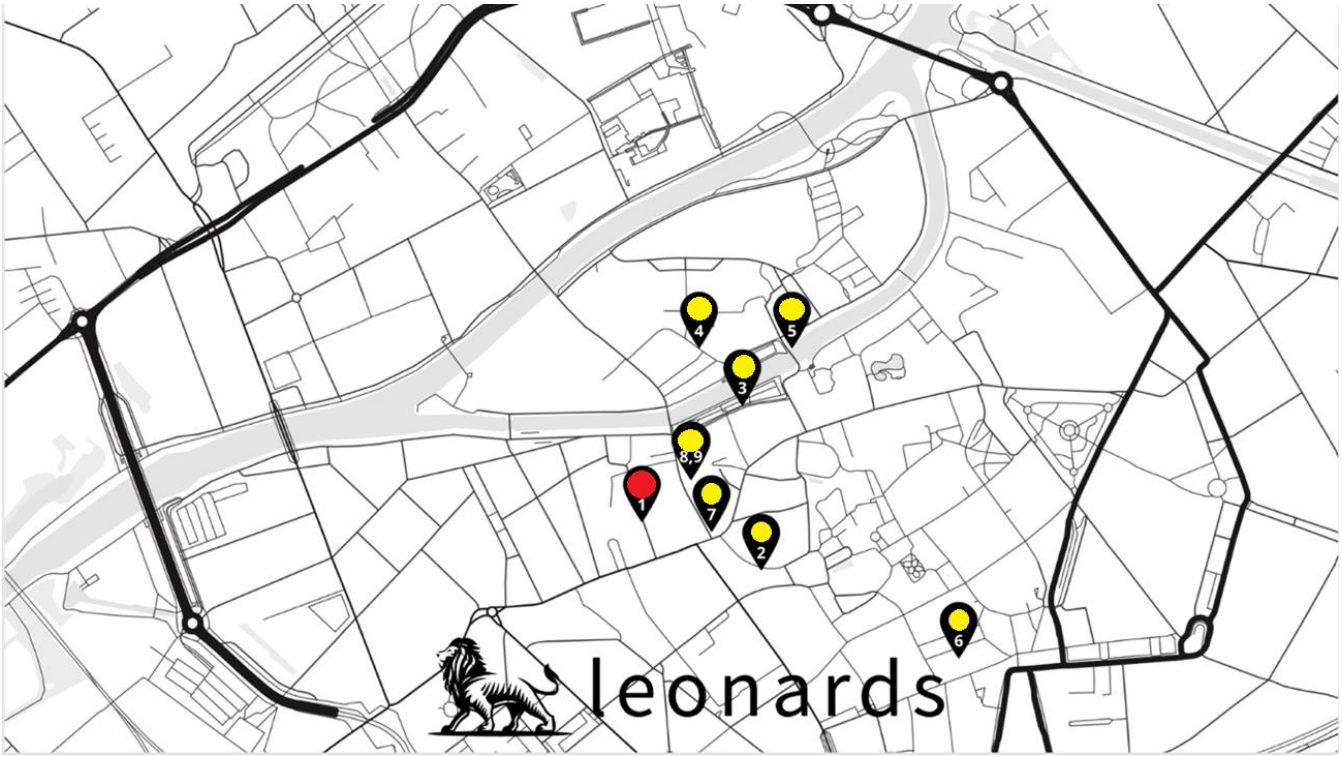
Ter hoogte van de Broeltorens werden de Leieboorden reeds enkele jaren terug vernieuwd. Sindsdien hebben ze zich tot een ware trekpleister getransformeerd. Inmiddels werkt de stad momenteel volop aan het verlagen van de Leieboorden vlakbij deze twee luxe koopwoningen. De omgeving van jouw nieuwe eigendom wordt dan ook een absolute hotspot in bruisend Kortrijk! Op slechts enkele stappen van je nieuwe woning geniet je weldra van een weelderige, groene oase met een prachtige verlaagde publieke tuin van 1.000 m^2. Bovendien profiteer je van de luxe van eenrichtingsverkeer voor auto's, waardoor ruimte ontstaat voor sfeervolle terrassen en gezellige ontmoetingsplekken.

Deze unieke openbare ruimte biedt een adembenemend uitzicht op pleziervaartboten, terwijl leuke speeltuigen, lange trappen en andere zitelementen een dynamische omgeving beloven. Je nieuwe woonbuurt zal zo de perfecte balans vormen tussen stedelijke levendigheid en groene sereniteit (Dolfijnkaai-Kasteelkaai) met gezellige terrasjes als kers op de taart!

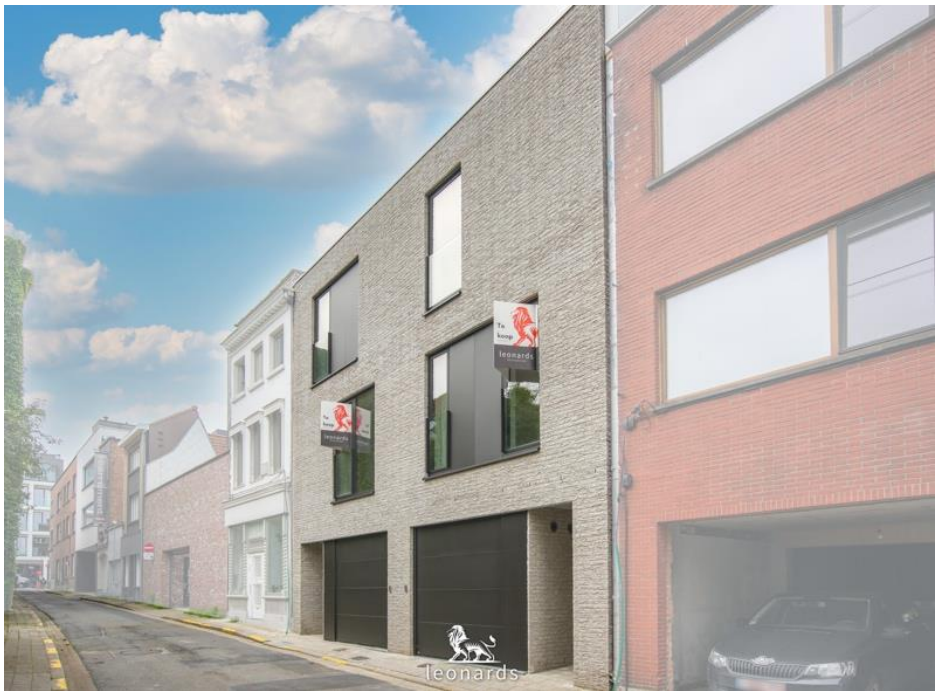
Toplocatie in een topstad met Mobiscore 9,1/10

MOBISCORE:

- **Diverse schoolcampussen:** op wandel- en fietsafstand
- **Treinstation Kortrijk + busterminal:** 500 m wandelafstand
- **Ontsluiting invalswegen:** E403 en E17 te bereiken via Kortrijkse buitenring R8
- **Bars, restaurants:** veelvuldig aanwezig in de omliggende centrumstraten



1. **Papenstraat 17 & 19, 8500 Kortrijk**
2. **Grote markt:** Het centrale plein van Kortrijk, omringd door historische pracht
3. **Verlaagde Leieboorden:** De verlaagde Leieboorden in Kortrijk zijn een schilderachtige promenade langs de Leie met historische charme
4. **Buda-eiland:** Kunsthub in Kortrijk
5. **Broeltorens:** een bruisende binnenstad om de hoek
6. **Shoppingcenter K in Kortrijk**: 700 m wandelafstand
7. **Supermarkt Carrefour:** 100 m wandelafstand
8. **Bibliotheek:** Centrale BIB stad Kortrijk
9. **Stadhuis:** 150 m wandelafstand



1. *Papenstraat 17 en 19*

Waar voorheen twee verloederde panden stonden te verkommeren, prijken vandaag deze twee stijlvolle koopwoningen. Wie zou vermoeden dat zich achter deze gevel een parel van een tuin bevindt?

2. *Grote Markt Kortrijk*

De Grote Markt in Kortrijk is het levendige centrale plein van de stad, omringd door historische gebouwen en vol activiteiten.

3. Verlaagde Leieboorden

De Verlaagde Leieboorden in Kortrijk zijn een charmante promenade langs de rivier de Leie, ideaal voor wandelen, fietsen en ontspannen. Gelegen in het hart van de stad, bieden ze een schilderachtige omgeving met terrasjes en groene oevers.

4. Buda-eiland

Buda-eiland in Kortrijk, België, is een levendige culturele wijk omringd door de rivier de Leie. Het is een hub voor hedendaagse kunst, met ateliers, galeries en evenementen die kunstliefhebbers aantrekken.

5. *Broeltorens*

De Broeltorens in Kortrijk zijn middeleeuwse verdedigingstorens aan de Leie. Ze zijn bekende symbolen van de stad.

6. *Shoppingcenter K In Kortrijk*

"K in Kortrijk" is een winkelcentrum in het centrum van Kortrijk, België.

7. Supermarkt Carrefour in de buurt.

8. Bibliotheek

De Centrale Bib in Kortrijk is een bruisende stadsbibliotheek die een uitgebreide collectie aan boeken en multimedia aanbiedt, en tevens een plek is voor ontmoeting, studie en culturele activiteiten.

9. Stadhuis

Het stadhuis van Kortrijk, gelegen op de Grote Markt, is een prachtig gotisch gebouw dat dateert uit de 15e eeuw en dient als het administratieve centrum van de stad.

MOBISCORE 9,1/10

9,1 / 10 Locaties 5km rondom scoren gemiddeld **slechter**	Openbaar vervoer	Onderwijs	Winkels & diensten	Ontspanning, sport & cultuur	Gezondheid & zorg
	Goed aanbod	Goed bereikbaar te voet of met de fiets	Zeer goed bereikbaar te voet of met de fiets	Goed bereikbaar te voet of met de fiets	Zeer goed bereikbaar te voet of met de fiets
	Milieu impact			Meer info	

2.2 Troeven van de woningen

2.2.1 Duurzaam, modern, bijna-energieneutraal

Deze twee stijlvolle woningen werden ontworpen met een uiterst **moderne architectuur en hedendaags design**. Ze worden beiden kwalitatief afgewerkt met **duurzame materialen en energiezuinige technieken**. De woningen zijn bijna-energieneutraal (zie 2.2.5.) gebouwd. Ze maken gebruik van regenwaterrecuperatie, lavabokranen met coldstart, zonnepanelen, warmtepompen voor verwarming en passieve koeling in de zomer. De woningen beschikken over een originele ommuurde stadstuin met twee privatieve terrassen.

2.2.2 Specificaties

Bruto bewoonbare oppervlakte 17: 185,89 m^2
Bruto bewoonbare oppervlakte 19: 185,14 m^2
Perceeloppervlakte 17: 152,50 m^2
Perceeloppervlakte 19: 145,10 m^2
Gelijkvloers: inkomhal, apart toilet, ruime fietsenberging, lichtrijke open keuken met eetplaats in vide en zicht op de tuin via hoge raampartijen, aangelegd terras, aangelegde tuin (voorlopig zonder scheidingsdraad in het midden, of volgens de wens van de kopers), ruime tuinberging.
Verdieping 1: slaapkamer 1, badkamer, woonkamer, vide.
Verdieping 2: slaapkamer 2, badkamer met afzonderlijk toilet, slaapkamer 3.

2.2.3 Kwaliteit van fundering tot afwerking

Bij Albat begint kwaliteit met een degelijke fundering. Aan de hand van de resultaten van de dieptesondering werd de stabiliteitsstudie opgemaakt door een gespecialiseerd ingenieursbureau. Die aandacht voor kwaliteit werd doorgetrokken tot aan het laatste afwerkingsdetail. Er werd steeds gekozen voor kwaliteitsproducten en samengewerkt met een vast bouwteam dat ook na de oplevering garant blijft staan voor de nazorg.

2.2.4 Bouwen zonder zorgen: 100% voltooiingswaarborg

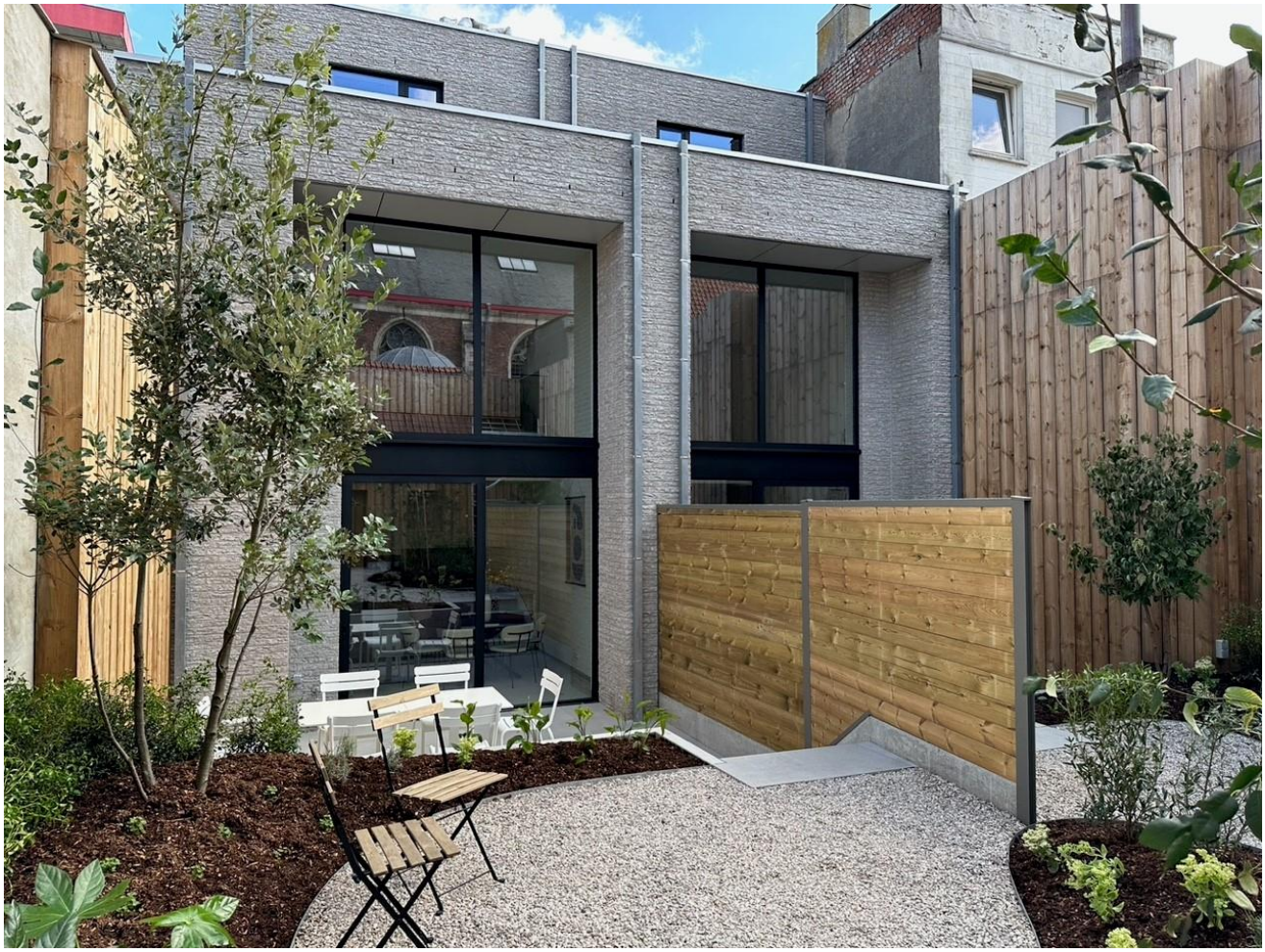
Albat bezorgt de kopers van een woning steeds een 100 % voltooiingswaarborg die versterkt wordt door BNPPARIBASFORTIS. Dit is uiteraard een totaal andere zekerheid dan de 5 % waarborg die door andere aannemers gegeven wordt en die geen enkele indicatie geeft over de financiële gezondheid van het bedrijf. Deze waarborg is immers niets meer dan een deel van het voorschot van de kopers dat op een waarborgrekening vastgezet wordt. In bijna alle gevallen is deze ruim onvoldoende om de

woning af te werken in geval van een faillissement van de aannemer. Bij Albat koopt u dankzij de 100% voltooiingswaarborg gegarandeerd zonder zorgen.

2.2.5 Duurzaamheid en waardenbehoud

Bouwen volgens de BEN-normering (bijna-energieneutrale woningen) werd vanaf 2021 de standaard voor nieuwbouwwoningen in Vlaanderen en Europa. Het bijzondere aan BEN-woningen is dat ze weinig energie verbruiken voor verwarming, ventilatie, koeling en warm water. De energie die nog nodig is, wordt zoveel als mogelijk uit groene energiebronnen gehaald.

Alle woningen die Albat & Partners bouwt, behalen een E-peil dat steeds beter scoort dan de opgelegde normen. Bovendien zijn ze zo ontworpen dat zij ruimschoots aan de BEN-normering (E30 of lager) voldoen.



3. Technische beschrijving

3.1 Ruwbouw

3.1.1 Grond- en funderingswerken

De grondwerken worden uitgevoerd volgens de nodige afmetingen teneinde de funderingswerken en rioleringswerken te kunnen uitvoeren.

De funderingstechniek wordt bepaald door het studiebureau Technisch Adviesbureau Declerck bv Sint-Jansstraat 185 8700 Tielt op basis van de resultaten van het sonderingsverslag en van de draagkracht van de grond. De opmaak van de sloopinventaris, de uitgravingen, het opbreken van oud(e) metselwerk/betonfunderingen, zijn inbegrepen.

3.1.2 Archeologie

Aangezien de percelen in een woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde liggen, was een archeologienota en het graven van twee proefputten van 2,5m x 2,5m noodzakelijk.

3.1.3 Rioleringen

De rioleringsbuizen en toebehoren werden geplaatst volgens het plan en de voorschriften van de architect.

Elke woning werd voorzien van een regenwaterput van 5000 liter. Alle putten werden afgedekt met een daartoe bestemd deksel. De regenwaterpomp werd geplaatst in de regenwaterput om geluidshinder te vermijden en zal water geven aan een vorstvrije dienstkraan op de buitengevel en de toiletten. De regenwaterput zal manueel bijgevuld kunnen worden in periodes van uitzonderlijke droogte.

3.1.4 Nutsleidingen

De nodige wachtleidingen werden voorzien volgens de richtlijnen van de betrokken maatschappijen voor de aansluiting van water, elektriciteit, distributie en telefoon. In samenspraak met de bevoegde diensten werden alle nutsvoorzieningen via een energiebocht binnengebracht.

Alle aansluitingskosten voor de nutsvoorzieningen (water, elektriciteit, TV-distributie en telefoon), evenals de aansluitingskosten op de riolering zijn ten laste van de koper. De afrekening zal gebeuren op basis van de door de promotor voor te leggen facturen.

3.1.5 Opgaand binnenmetselwerk

Alle dragende binnenmuren werden uitgevoerd volgens de hedendaagse bouwmethodes en zijn

overeenkomstig de regels van goed vakmanschap. De dragende muren werden uitgevoerd met metselwerk (verlijmd) of silicaatsteen (keuze promotor, ingenieur en architect). Niet-constructieve wanden (scheidingswanden) werden opgetrokken in metselwerk.

3.1.6 Gevelmaterialen

De gevels werden uitgevoerd in gevelmetselwerk en anderzijds in zwart metalen gelakte panelen, bevestigd op een houten onderstructuur voorzien van isolatie. Dit alles conform de geldende EPB-normering.

3.1.7 Blauwe hardsteen

Blauwe hardsteen werd gebruikt voor bepaalde deurdorpels en detailleringen.
De steen is gaaf en hard, met regelmatige korrel, zuivere klank en uniforme kleur. Alle stenen die voor een zelfde zone moeten dienen, vertonen een gelijke tint en korrel.

3.1.8 Gewapend beton

De vloerplaten tussen de verschillende verdiepingen, de balken en de kolommen werden uitgevoerd in gewapend beton of in geprefabriceerd beton overeenkomstig de plannen en ijzerborderellen, opgemaakt door het studiebureau.

3.1.9 Stalen liggers en kolommen.

De stalen liggers en profielen werden uitgevoerd conform de studie van de ingenieur en werden roestwerend behandeld.

3.1.10 Isolatie

Elke **thermische isolatie** werd uitgevoerd overeenkomstig de voorschriften van de EPB-verslaggever. In de spouw van het gevelmetselwerk werden 12 cm dikke polyurethaanplaten bevestigd (PUR/PIR) . Achter de houten bekledingen werden diezelfde platen bevestigd (PUR/PIR). De platte daken werden voorzien van 12 cm dikke polyurethaanplaten (PUR/PIR).

Op de vloerplaat van het gelijkvloers werd 10 cm polyurethaanschuim gespoten. Overhangende vloeren werden geïsoleerd met 12 cm dikke polyurethaanplaten (PUR/PIR).

De architect houdt er bij de opmaak van de uitvoeringsplannen rekening mee dat koudebruggen vermeden worden.

Er werd bijzondere aandacht besteed aan de **akoestische isolatie** van de woningen. De muren die de woningen van elkaar scheiden zijn akoestisch ontdubbeld. Zij bestaan uit telkens 2 dragende wanden

van 14 cm dikte, met daartussen een spouw voorzien van een akoestische isolatiemat van 4 cm dikte.

3.1.11 Platte daken

Boven op de isolerende laag werd een performant waterdicht membraan voorzien. Dit werd uitgevoerd door een gespecialiseerde firma die daarop 10 jaar waarborg aflevert.
De platte daken zijn voorzien van een afboordingsprofiel, gemoffeld in zelfde kleur als het buitenschrijnwerk of in VM Zinc, alles werd bepaald door de architect.

3.1.12 Regenwaterafvoer

De regenwaterafvoeren werden uitgevoerd in zink, deels in de gevel ingewerkt volgens de instructies van de architect.

3.1.13 Buitenschrijnwerk

Ramen en deuren:

De ramen en deuren werden vervaardigd uit thermische onderbroken aluminium profielen van het merk Reynaerts. Het kleur is Coatex 9004 9TD4 AE03054900420 Axolta Alesta.

Aan de binnenzijde werden de dagkanten uitgepleisterd. De dorpels van de ramen werden uitgevoerd in aluminium met eenzelfde kleur.

Alle buitenramen en beglaasde deuren zijn voorzien van een **dubbel isolerende beglazing met U-waarde 1,0 W/m2K**. Het glas voldoet aan de glasnorm: de ramen die tot tegen de vloer komen werden 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**.

Garagepoorten:

De garagepoort is een **geautomatiseerde geïsoleerde poort**. De comfortsturing zorgt voor een stillere werking. Verder beschikt de poort over een mechanische optilbeveiliging om inbraak te weren en een ongevals- en vingerbeveiliging. Standaard worden twee handzenders en een draadloze drukknop voor binnen bijgeleverd. Langs de buitenkant is er een codeklavier voorzien.

3.2 Technische installaties

3.2.1 Sanitaire inrichting

- De individuele tellers van het water zijn geplaatst in de fietsenberging.
- Alle watertoevoer gebeurt via hoogwaardige kunststofleidingen tot aan de respectievelijke collectoren in getrokken volle messing of gelijkwaardig.
- De afvoerleidingen voor de toiletten, de sanitaire- en huishoudtoestellen zijn vervaardigd in PE-kunststof (Geberit) en uitgerust met de nodige reukafsnijders.
- In de fietsenberging zijn aan- en afvoeren voor wasmachines voorzien.
- Alle beschreven toestellen beschikken over de vereiste toe- en afvoeren.
- Dit alles voldoet aan het reglement van de plaatselijke waterdistributiemaatschappij.

3.2.2 Sanitaire toestellen en meubels

De woningen zijn standaard voorzien met de volgende toestellen: *(Indien de koper andere toestellen wenst te kiezen, kan dit op een door de verkoper aangeduide showroom)*
Het budget voor het standaard sanitair bedraagt: 7.622,45 euro excl. BTW.

GASTENTOILET GLVL

- Duwplaat 2-toest Sigma 01 GEBERIT wit
- Hangwc SFERA ECO 54 CATALANO NEWFLUSH WIT
- Wc-zitting SFERA ECO CATALANO NEW LIFT-OFF SOFT-CLOSE WIT
- Ophangsysteem GEBERIT systemfix
- Handenwasser BETWEEN IS 35-21CM
- Koudwaterkraan LIRA NOBILI CHROOM
- Sifon standaard model chroom

TOILET 2de verdieping

- Ophangsysteem GEBERIT systemfix
- Duwplaat 2-toest Sigma 01 GEBERIT wit
- Hangwc SAVAL VB WIT
- Wc-zitting D400 DESCO COLLECTION INOX WIT

BADKAMER 1

- Meubel 90
- Tablet Kunstmarmer COMBO/MOLTO/PURO 90X50CM
- Onderbouwkast MOLTO 2 LADEN 90 EIK GRIJS

- Bodemplaat voor spiegel DESCO COLLECTION 90CM
- Spiegel standaard DESCO COLLECTION 600X900X5MM
- Led verlichting spiegel L-PROFIEL MOLTO/PURO 90CM
- Led verlichting onder U-PROFIEL MOLTO/PURO 90CM
- Transfo voor LED verlichting 30W
- Meubelsifon plaatsbesparend excentrisch 5/4”-32mm WIT VIEGA
- Haaks afsluitkraan SCHELL MET ROZET ½” – 10mm + TEFLON CHROOM
- 1 greep mengkraan LAVABO COLDSTART ABC met automatische sluiting chroom
- Hoge kolomkast MOLTO 2 DEUREN 40 EIK GRIJS L/R

Douche

- DOUCHEPLAAT NEWFORCE 90-180-3,5CM WIT
- SIFON DOUCHE TEMPOLEX VIEGA
- Thermostatische douchekraan TYKO NOBILI NAAKT CHROOM
- DOUCHESET FITO ONE 10/60 1JET WIT-CHROOM 9L/M
- Glazenwand PASPARTOE 120
- DURAVIT D-CODE 170 -75 cm wit
- Automatische sluiting voor bad VIEGA Chroom
- Badset FIMS 100 1 Jet flex. 125 cm Chroom

BADKAMER 2

- Meubel 90
- Tablet Kunstmarmer COMBO/MOLTO/PURO 90X50CM
- Onderbouwkast MOLTO 2 LADEN 90 EIK GRIJS
- Bodemplaat voor spiegel DESCO COLLECTION 90CM
- Spiegel standaard DESCO COLLECTION 600X900X5MM
- Led verlichting spiegel L-PROFIEL MOLTO/PURO 90CM
- Led verlichting onder U-PROFIEL MOLTO/PURO 90CM
- Transfo voor LED verlichting 30W
- Meubelsifon plaatsbesparend excentrisch 5/4”-32mm WIT VIEGA
- Haaks afsluitkraan SCHELL MET ROZET ½” – 10mm + TEFLON CHROOM
- 1 greep mengkraan LAVABO COLDSTART ABC met automatische sluiting chroom
- Hoge kolomkast MOLTO 2 DEUREN 40 EIK GRIJS L/R

Bad

- BAD ACRYL TWIN DC 180x80 INCLUSIEF POTEN WIT
- Sifon AUTOMATISCHE SLUITING VIEGA 40-50mm LANG CHROOM
- Kraan THERMOSTAAT BAD TYKO NOBILI NAAKT CHROOM
- BADSET NORDICA METAAL CHROOM BY PAFFONI

3.2.3 Verwarming

De woningen worden voorzien van een onderhoudsvriendelijke Inverter gestuurde lucht/water warmtepomp van het merk DAIKIN met vloerverwarming zowel op de gelijkvloers als op de verdiepingen. Bij het bepalen van het vereiste vermogen werd rekening gehouden met een buitentemperatuur van min 8 °C en vloerverwarming met watertemperaturen tussen 25° en 35 °C.

Het DAIKIN Altherma systeem werkt met een CFK-vrij koelmiddel (R32) met een zeer laag 'global warming potential' dat nu reeds voldoet aan de strenge norm van 2025 en is samengesteld uit een buitentoestel dat op het dak opgesteld staat en een hydraulische module met ingebouwde energietank die werd geplaatst in de fietsenberging.

Voor de productie van het sanitair warmwater wordt gebruik gemaakt van een geïsoleerde energietank. De tank bevat een hoeveelheid (230 liter) water dat fungeert als energiebuffer. In de tank zijn een aantal roestvrij stalen geribde spiralen voorzien die de tank laden of ontladen.

De efficiëntie van de verwarming bedraagt 4,60 (seasonal COP). Dit betekent dat voor elke verbruikte kW elektriciteit, de warmtepomp meer dan 4,6 kW nuttige warmte oplevert. Daardoor is het verbruik lager dan bij klassieke verwarmingssystemen op fossiele brandstoffen en wordt de CO2-uitstoot verminderd met meer dan 70 % ten opzichte van een gaswandketel.

De warmtepomp is tevens uitgerust met een actieve koeling module. Hierdoor is het mogelijk om gekoeld water (minimum 18°C!) door de vloerverwarming te sturen.

De unieke structuur van de buitenunit verhoogt het algemene rendement en vermijdt extra elektriciteitsverbruik in de winter bij het beschermen van de unit. De werking is gegarandeerd tot - 25°C.

De volledige woning inclusief fietsenberging is voorzien van vloerverwarming.

Op de compressor en de elektronische componenten is er 3 jaar waarborg, 2 jaar op de werkuren en verplaatsingskosten mits een jaarlijkse preventieve onderhoudsbeurt. Mits een kleine jaarlijkse bijdrage kan de garantieperiode verlengd worden tot 8 jaar. (Stand By Me – serviceprogamma)

Meer info over derde generatie warmtepompen Daikin vind je hier:

https://www.youtube.com/watch?v=eLqVXOSULvI

3.2.4 Elektrische installatie

De installatie beantwoordt aan de voorschriften van het AREI en wordt door een erkend organisme gekeurd.

Er is volgende voorzien:

GELIJKVLOERS

Portaal voordeur:

- 1 lichtpunt bediend door een bewegingsmelder
- 1 videofoon buitenpost

Inkom:

- 3 inbouwspots bediend vanop 3 plaatsen
- 1 stopcontact

Wc:

- 1 inbouwspot bediend vanop 1 plaats

Fietsenberging:

- 1 lichtpunt bediend vanop 2 plaatsen
- 1 armatuur 1.5m LED 54W 6500lm
- 1 stopcontact voor motor poort
- 5 stopcontacten waarvan 1 tweevoudig
- 1 stopcontact voor droogkast
- 1 stopcontact voor wasmachine
- 1 aansluiting voor warmtepomp
- 1 stopcontact voor ventilatiesysteem D
- 1 zekeringskast met de nodige beveiligingsapparatuur

Keuken:

- 5 inbouwspots gedimd bediend vanop 2 plaatsen
- 1 lichtpunt gedimd bediend vanop 3 plaatsen waarvan 1 op het 1ste verdiep
- 3 stopcontacten waarvan 3 enkelvoudig (huisnummer 19: 4 stopcontacten)
- 1 aansluiting TV-distributie
- 1 aansluiting RJ45 netwerk
- 6 stopcontacten boven werkvlak waarvan 3 tweevoudig
- 1 stopcontact voor frigo
- 1 aansluiting voor elektrisch fornuis
- 1 stopcontact voor microgolfoven
- 1 stopcontact voor elektrische oven
- 1 stopcontact voor vaatwasmachine
- 1 stopcontact voor dampkap

Terras:

- 2 vloerspots (inbouw) bediend vanop 1 plaats
- 1 armatuur op houten wand
- 1 stopcontact

Tuin:
- 2 armaturen voor het uitlichten van de beplanting

Tuinhuis:
- 1 lichtpunt bediend vanop 1 plaats
- 1 stopcontact
- Aparte voeding 3G2,5 20A max in zekeringskast

1Ste VERDIEPING

TV-hoek:
- 1 lichtpunt (gedimd) bediend vanop 2 plaatsen
- 4 inbouwspots (gedimd) bediend vanop 2 plaatsen
- 2 aansluitpunten (gedimd) bediend vanop 2 plaatsen
- 7 stopcontacten waarvan 5 enkelvoudig
- 1 aansluiting TV distributie
- 1 aansluiting RJ45 netwerk
- 1 videofoon binnenpost

Slaapkamer 1:
- 1 lichtpunt bediend vanop 1 plaats
- 5 stopcontacten waarvan 5 enkelvoudig

Badkamer 1:
- 1 lichtpunt bediend vanop 1 plaats
- 1 wandlichtpunt boven spiegel bediend vanop 1 plaats
- 2 stopcontacten waarvan 2 enkelvoudig

2de VERDIEPING

Nachthal:
- 1 led strip bediend vanop 3 plaatsen
- 1 aansluiting RJ45 voor wifi access point

- 1 stopcontact voor wifi access point

Slaapkamer 2:
- 1 lichtpunt bediend vanop 1 plaats
- 5 stopcontacten waarvan 5 enkelvoudig

Slaapkamer 3:
- 1 lichtpunt bediend vanop 1 plaats
- 4 stopcontacten waarvan 4 enkelvoudig

WC:
- 1 lichtpunt bediend vanop 1 plaats

Badkamer 2:
- 1 ledstrip bediend vanop 1 plaats
- 1 lichtpunt boven wastafel bediend vanop 1 plaats
- 2 stopcontacten waarvan 2 enkelvoudig

Schakelmateriaal is van het merk Niko met standaard witte afdekplaten.

3.2.5 Ventilatie en EPB

Er werd geopteerd voor een systeem D van het merk Zehnder. De installatie bestaat uit een unit met een automatische bypass bij hogere buitentemperaturen, vorstregeling en digitale bediening op het toestel. De aanzuig van verse lucht gaat via een muurrooster thv het portaal aan de inkom en afvoer van de vervuilde lucht gaat via een dakdoorvoer.
De distributie binnen de woning gebeurt via platte kunststof instortkanalen in de vloerisolatie. De zichtbare leidingen en die in de kokers worden uitgevoerd met spiraalbuizen.De spiraalkokers voor de buiten lucht worden voorzien van isolatie.

De bouwheer verbindt er zich toe te voldoen aan het minimaal vereiste E-peil en K-peil. De wettelijk eis bij indiening van de bouwaanvraag is S-peil 31 en E-peil 35 (maximumwaarden). De resultaten van het EPB-voorverslag zijn als volgt:

Papenstraat 17 :

- S-peil 24
- E-peil 18

Papenstraat 19 :
- S-peil 24
- E-peil 18

In het voorverslag wordt standaard rekening gehouden met een luchtdichtheid van 4 m3/um2 hetgeen in de praktijk lager ligt.

3.2.6 Duurzame technieken

Teneinde te voldoen aan het opgelegde minimum aan hernieuwbare energie zijn bij deze woningen fotovoltaïsche panelen geplaatst en is er beroep gedaan op warmtepomptechnologie voor de verwarming.

Voor het huisnr 17 (linkse woning) zijn er 7 panelen van 395Wp geplaatst met een omvormer van 2,5kW.
Voor het huisnr 19 (rechtse woning) zijn er 8 panelen van 395Wp geplaatst met een omvormer van 3kW.

3.3 Binnenafwerkingen

3.3.1 Pleisterwerken

De wanden en plafonds werden bepleisterd conform TV 199, 201.

Alle hoeken werden beschermd met gegalvaniseerde hoekprofielen, behalve aan de deurkozijnen. Op de plaatsen waar het pleisterwerk met water in contact kan komen, bijvoorbeeld in de douche of boven het bad, werd eerst een KERDI-mat geplaatst op de pleisterlaag 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. Zij worden bij een volgende schilderbeurt door en op kosten van de kopers hersteld. Deze vallen geenszins onder de 10-jarige aansprakelijkheid.

Waar verschillende vlakken en materialen elkaar ontmoeten is het belangrijk flexibele voegen te voorzien bij het schilderen.

Het bijwerken van eventuele kleine niveauverschillen of putjes in het pleisterwerk en het behang- en schildersklaar maken van de wanden en plafonds valt ten laste van de koper.

3.3.2 Chape

In de woning werd eerst een uitvullings- en vloerisolatie laag geplaatst met EPS mortel.

Hierin zijn de leidingen voor elektriciteit, sanitair en ventilatie geplaatst.
Een gewapende cementchape werd geplaatst op de EPS mortel isolatie. De plaatsing van de dekvloeren gebeurde overeenkomstig TV 189 en 193. Onder de chape werd een PE-folie voorzien.
De vloerverwarming werd geplaatst in deze chape.

3.3.3 Vloerbekleding en wandtegels

De ceramische vloertegels werden gelijmd op de chape. Na voldoende verharding werden de voegen ingewassen met een fijne zandcementmortel of speciale voegmortel. De vloeren en wandtegels werden gekozen in een door Albat aangeduide speciaalzaak waar zij over de normaal gangbare handelskortingen geniet. Indien gekozen wordt voor duurdere vloeren of wandtegels, natuursteen of plaatsing met een hogere moeilijkheidsgraad, wordt een prijsverrekening uitgevoerd.

Standaard zijn volgende eenheidsprijzen excl. BTW en plaatsing voorzien:

- Vloertegels (formaat 50 x 50 cm): 45 euro/m2
- Bijhorende plinten: 15 euro/m2
- Vloertegels garages: 25 euro/m2
- Wandtegels (formaat 30 x 50 cm) boven bad en in douche: 35 euro/m2

3.3.4 Venstertabletten

Alle ramen werden afgewerkt met een venstertablet in blauwe hardsteen.

3.3.5 Parket

In optie, te bespreken.

3.3.6 Binnenschrijnwerk

- Schilderdeuren

De volkern deurbladen zijn standaard 211 cm hoog en zijn voorzien van standaard sloten, inox scharnieren en inox deurkruk. De breedte van de deuren is overeenkomstig het plan.

Conform de EPB-normering worden de deurgehelen geplaatst met een voeg onderaan die voldoende luchtdoorstroming mogelijk maakt tussen de verschillende kamers. De afkasting is vervaardigd uit waterbestendige MDF of multiplex met meranti of mdf-deuromlijsting.

- Trappen

De trappen worden uitgevoerd in vlakke metalen zwarte trapbomen met treden in rubberwood 8/4. Er

zijn geen tegentreden voorzien. De treden zijn onderaan zichtbaar bevestigd op de L- ijzers. Standaard trede neus van 5cm. Er is geen balustrade voorzien aan de open kant met de eetplaats of tv-hoek.

- Balustrades

De balustrades aan de vide 1ste verdiep en nachthal 2de verdiep zijn uitgevoerd in zwart gelakt metaal met daarin gelaagd glas geplaatst. Per glasdeel zijn er 4 glasklemmen voorzien. De hoogte is 1100mm.

3.3.7 Keuken

Het keukenmeubilair en de apparaten werden gekozen bij een gespecialiseerde firma Grando Keukens te Roeselare. De keukens zijn van uitstekende kwaliteit. Gedetailleerde plannen van de keukens zijn te verkrijgen op aanvraag. In bijlage vindt u de standaard keuken ontworpen voor dit project.

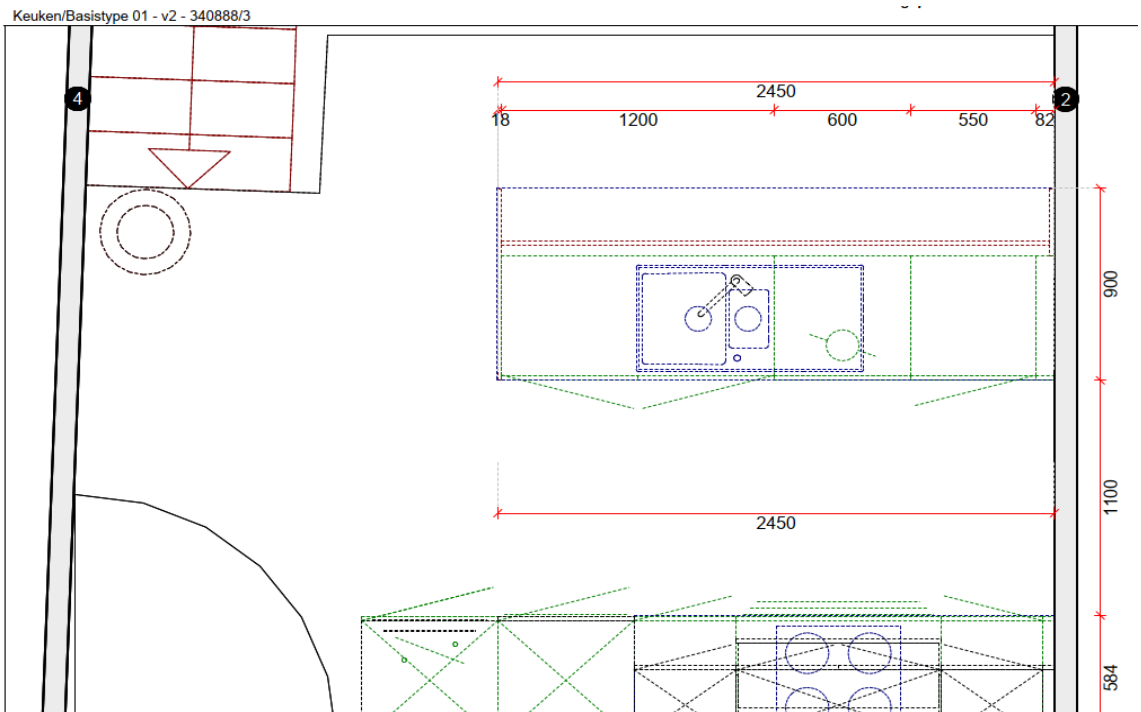
Budget keuken: 10.955 euro excl. BTW.

Volgende keukenapparaten zijn standaard voorzien voor alle woningen:

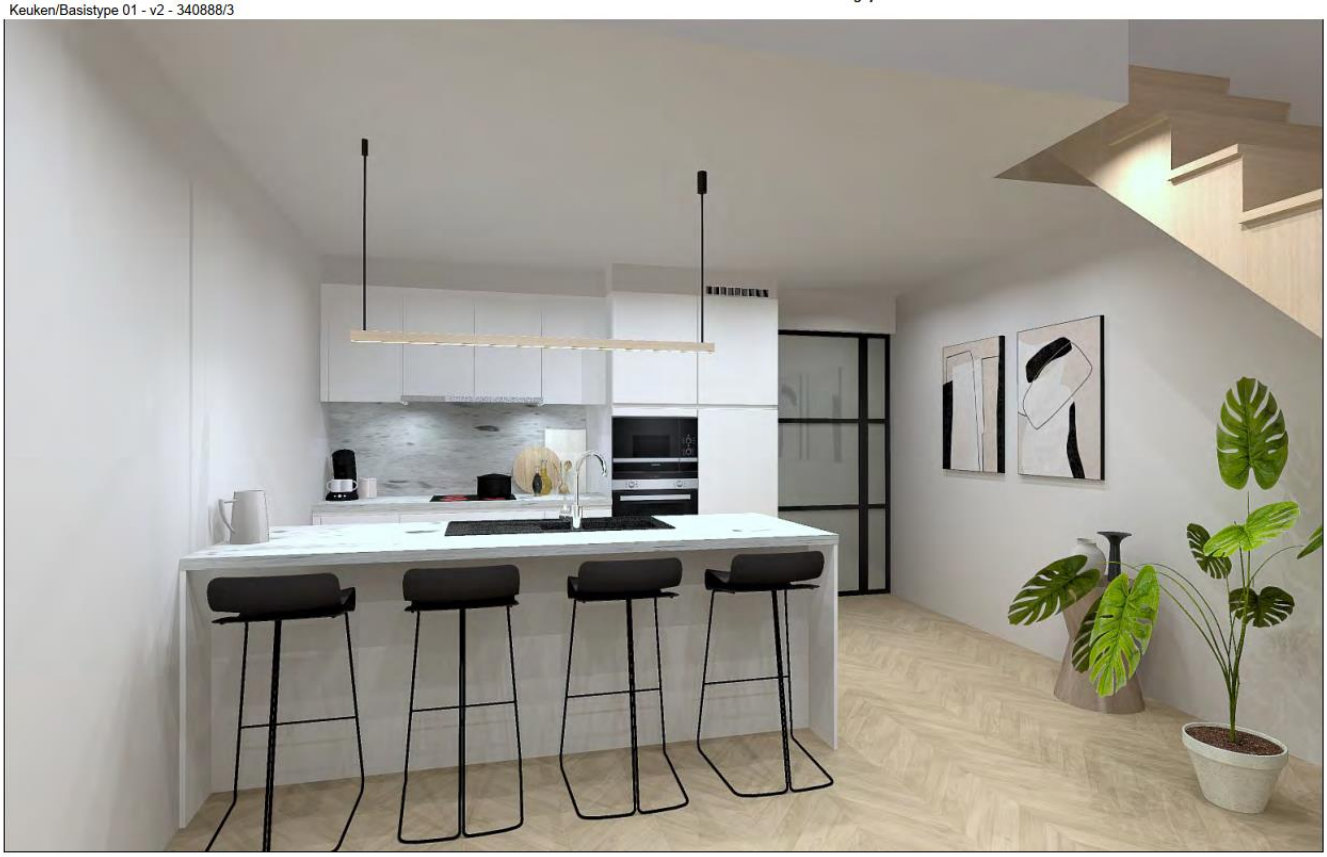
De mogelijkheid bestaat dat er nieuwere versies van onderstaande lijst worden geplaatst indien onderstaande niet meer verkrijgbaar zijn.

– Oven	Siemens	HB113FBS1	universele multifunctionele oven 60 cm
– Kookplaat	Siemens	EU611AGA5E	inductie kookplaat 4 zones easy touch60 cm
– Dampkap	Siemens	LZ49551	telescopische dampkap 90c
– Koolstoffilter	Siemens	LZ12ITB14	
– Koelkast	Siemens	KI41RNSE0/L	koelkast 122 204l E schuiftechniek
– Vaatwas	Siemens	SN61IX09TE	vaatwasser 5 programma's infolight
– Microgolfoven	Siemens	BE520LMR0	microgolfoven met grill 800W draaiplateau
– Spoelbak	Blanco	ZIA65	1 ½ spoelbak met afdruip zwart
– Kraan	Blanco	MIDA	eengreepskraan chroom

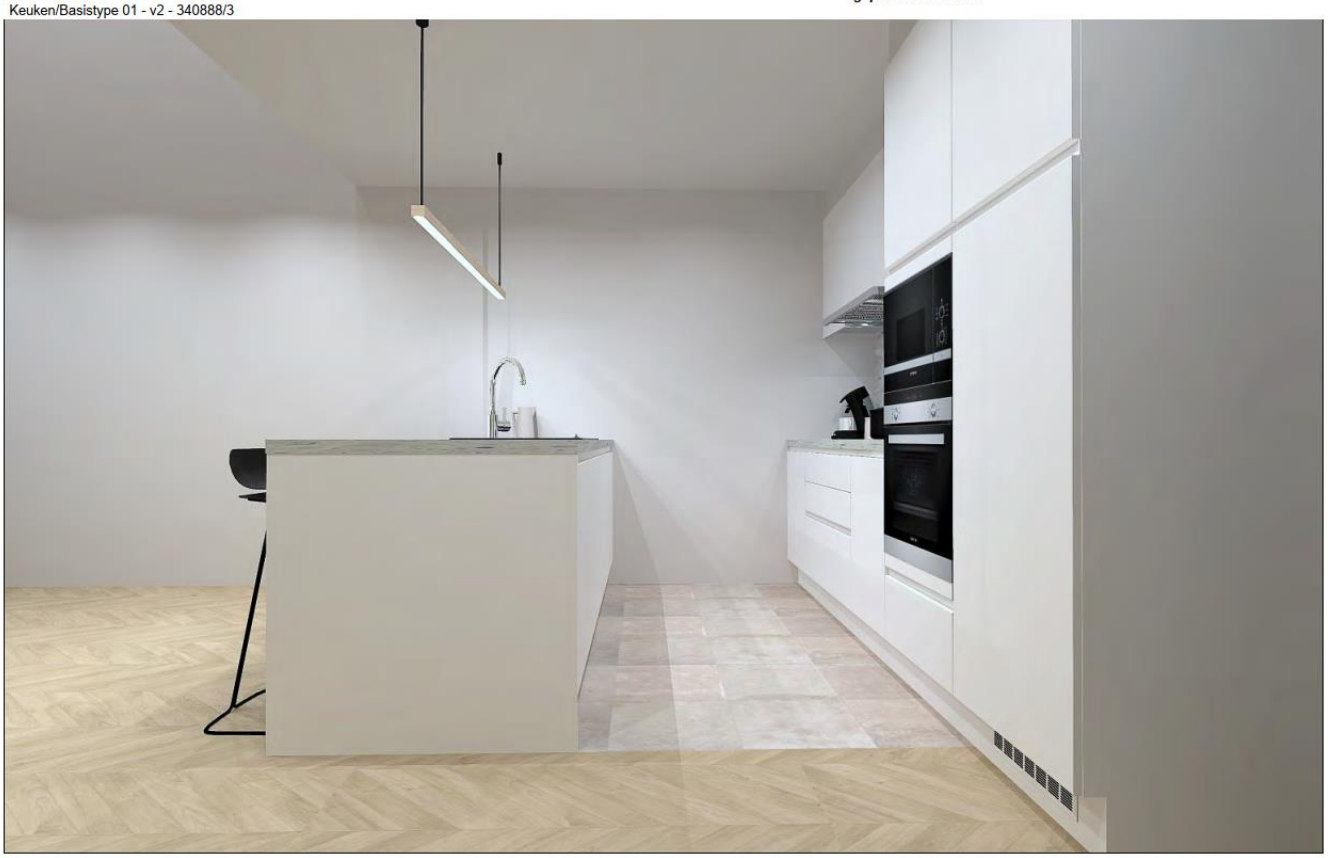
Plan keuken woning links (17):



Keuken/Basistype 01 - v2 - 340888/3



Keuken/Basistype 01 - v2 - 340888/3



3.3.8 Schilder- en behangwerk

De schilderwerken van deuren, plafonds en muren zijn voorzien in de aanneming met uitzondering van de garage/berging.

3.4 Buitenaanleg

De buitenaanleg van de tuinen is inbegrepen in de aanneming om de uniformiteit van het geheel te garanderen. Dit omvat zowel het terras, de tuinafsluiting (thv terras/trap), de beplanting, enz. Dit alles zal onderdeel uitmaken van een gedetailleerd ontwerp dat in samenspraak met de architect en tuinaannemer ontwikkeld werd.

4. Verkoopsvoorwaarden en opmerkingen

4.1 Oplevering

De woningen worden bezemschoon 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 Inbezitneming

De klant mag de goederen niet in bezit nemen, noch geheel, noch gedeeltelijk of er enig gebruik van maken vooraleer de volledige koopprijs is betaald.

De aannemer is er niet toe gehouden de wooneenheid en/of de garage te leveren en de sleutels te overhandigen vooraleer de klant de prijs betaald heeft, overeenkomstig de betalingsschaal. Elk uitstel, veroorzaakt door het niet betalen van de prijs, is uitsluitend ten laste van de klant.

4.3 Onderhoud

De eigenaar moeten de woning onderhouden overeenkomstig de richtlijnen van de Handleiding van het Onderhoud van Gebouwen uitgegeven door Buildwise, het voormalige Wetenschappelijk en Technisch Centrum van het Bouwbedrijf (W.T.C.B.).

Indien dit niet gebeurt en hierdoor beschadigingen veroorzaakt worden aan de woning, zal de aannemer ontslagen zijn van alle verantwoordelijkheid terzake.

4.4 Principe

De woningen worden verkocht, volgens de plannen en tekeningen van de architect en het verkoopslastenboek. Waar het verkochte goed, bij aankoop, in de meeste gevallen nog niet voltooid is, gebeurt de verkoop aan de hand van de hiernavolgende documenten: de goedgekeurde plannen die deel uitmaken van de bouwvergunning, eventuele uitvoeringsplannen en het verkoopslastenboek. Bij eventuele tegenstrijdigheden heeft het lastenboek voorrang op de plannen.

De **uitvoeringstermijn voor de afwerking van Papenstraat 17** eindigt bij de voorlopige oplevering en bedraagt 90 werkdagen te rekenen vanaf de ondertekening van de verkoopovereenkomst.

Elke gebeurtenis die een onoverkomelijke hinderpaal vormt voor de normale uitvoering van de verbintenissen van de aannemer of waardoor hij gedwongen wordt het werk tijdelijk of definitief stop te zetten, wordt beschouwd als een geval van overmacht (zoals: ongevallen, aanslagen, en de daaraan verbonden gevolgen, stakingen en lock-out).

De tijdelijke onderbreking van de werken wegens overmacht brengt van rechtswege en zonder schadevergoeding de verlenging van de oorspronkelijk bepaalde uitvoeringstermijn met zich mee, met een periode gelijk aan de duur van de onderbreking vermeerderd met de tijdspanne welke normaal noodzakelijk is om het werk op de bouwplaats weer op gang te brengen.

Wanneer de uitvoering van de aannemingsovereenkomst op bevel of door toedoen van de opdrachtgever wordt onderbroken voor een periode van tenminste dertig kalenderdagen, moet aan de aannemer een voorschot op de lopende schijf worden betaald ten belope van de waarde van de reeds uitgevoerde werken.

Door het aanbrengen van wijzigingen door de opdrachtgever, ziet deze af van de vooropgestelde opleveringsdatum.

Worden niet als werkdagen aangerekend, de dagen waarop ongunstige weersomstandigheden rechtstreeks of onrechtstreeks vier uur lang het werk hebben onmogelijke gemaakt; alsook zaterdagen, zon- en wettelijke feestdagen en jaarlijks betaalde vakantiedagen.

Bij vertraging in de uitvoering of de levering te wijten aan de aannemer, moet deze aan de opdrachtgever bij wijze van **forfaitaire schadevergoeding 40 Euro per dag betalen,** te rekenen vanaf de ingebrekestelling bij aangetekende brief, met uitsluiting van enige andere vergoeding. Die schadevergoeding stemt overeen met de normale huurprijs.

De voorlopige oplevering van de woningen zal plaatshebben binnen de 15 dagen na de uitnodiging door de promotor aan de koper en zal tegensprekelijk geschieden. Deze uitnodiging zal gebeuren bij gewone brief. De koper mag zich laten vervangen door een deskundige.

De promotor bepaalt het ogenblik waarop de woning zich in staat van oplevering bevindt, rekening houdend met het feit dat kleine, nog uit te voeren werken geen hinderpaal kunnen vormen voor de oplevering van de woning. Bij de voorlopige oplevering wordt een proces-verbaal opgesteld dat door de partijen ondertekend wordt.

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
- Meubilair dat niet werd opgenomen in bovenstaande beschrijving.

De partijen erkennen uitdrukkelijk dat de computervisualisaties van de woningen geen contractuele

waarde hebben.

De voorlopige aansluitingen op water en elektriciteit vallen ten laste van de bouwheer.

De definitieve aansluitingskosten op de openbare riolering, van water, elektriciteit, distributie en telefoon zijn ten laste van de koper evenals de waarborgen en diverse vergoedingen die voortvloeien uit de aansluiting.

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

4.5 Voorlopige en definitieve oplevering

De definitieve oplevering heeft plaats 1 jaar na de voorlopige oplevering. Op uitdrukkelijk verzoek van de koper wordt hiervoor samengekomen; zoniet wordt de definitieve oplevering stilzwijgend verkregen.

4.6 Totale koop/aannemingssom

Deze vermelde verkoopprijs is vast en niet vatbaar voor herziening.

4.7 Wederzijdse verbintenissen van partijen

De koper is ertoe gehouden de woning te onderhouden volgens het postinterventiedossier van het gebouw. De koper zal geen toegang hebben tot de werf tenzij hij begeleid wordt door een afgevaardigde van de promotor en dit na afspraak.

Zelfs in dit geval zal ieder bezoek tot en met de voorlopige aanvaarding gebeuren op het volledige risico van de bezoeker zonder dat deze enig verhaal zal kunnen uitoefenen op de promotor, de architecten of de aannemer in geval van ongeval tijdens een voormeld bezoek.

De bouwpromotor behoudt zich het recht voor wijzigingen aan te brengen wanneer deze door de overheid zouden worden opgelegd of wanneer de architect om een aanpassing zou vragen. Deze wijzigingen mogen in geen enkel geval een minderwaarde voor de koper betekenen.

Geen enkel meerwerk zal worden uitgevoerd zonder voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van de bouwheer.

Het wordt de koper niet toegestaan om andere dan de door de bouwheer vastgestelde aannemers werkzaamheden te laten uitvoeren tot aan de voorlopige oplevering. Door het feit een wijziging aan te brengen, ziet de koper af van zijn opleveringsdatum.

De erelonen van de architect zijn inbegrepen in de verkoopprijs. Deze erelonen behelzen de verplichtingen overeengekomen tussen de architect en zijn klant, de bouwheer.

4.8 Plannen

De plannen die aan de kopers overhandigd worden dienen als basis voor het opmaken van de verkoopovereenkomst. Zij werden te goeder trouw opgemaakt door de architecten en worden als basis genomen voor de gegevens voortkomend in de notariële akte. Alle op de tekeningen of in de beknopte beschrijving genoemde maten zijn plus minus maten. De secties der kolommen en balken worden vastgesteld door de ingenieur, onder toezicht van de architect. Zichtbare balken en kolommen zullen als normaal beschouwd worden, evenals sommige leidingen al of niet vermeld op de plannen.

De aanduiding van de meubilering op de plannen is enkel ten titel van inlichting, met uitzondering van hetgeen hierboven beschreven werd. De verschillen die er zouden kunnen zijn, in min of meer, zullen aanzien worden als veroorloofde afwijkingen. In geen geval kunnen partijen zich op deze afwijkingen beroepen om een vordering tot schadeloosstelling of vergoeding in te stellen of ontbinding van de koop te eisen.

Voor een vlotte gang van zaken en de goede en juiste uitvoering der werken worden alle wijzigingen en supplementen via de promotor gedaan. Geen enkele wijziging wordt aanvaard die niet rechtsreeks van klant naar bouwheer gebeurt.

5. Betalingsvoorwaarden

5 % van de totale waarde (grondwaarde + bouwwaarde) wordt betaald bij de koopovereenkomst. Deze aanbetaling wordt afgetrokken van de grondwaarde die bij het verlijden van de akte volledig dient te worden betaald.

Vervolgens dient men rekening te houden met volgende betalingsschijven:

- 20 % na het gieten van de vloerplaat van het gelijkvloers
- 15 % na het gieten van de vloerplaat van de eerste verdieping
- 15 % na het gieten van de vloerplaat boven de eerste verdieping
- 10 % na het plaatsen van de ramen
- 10 % na het plaatsen van de leidingen voor sanitair en elektriciteit
- 10 % na het plaatsen van de binnenbepleistering
- 10 % na het plaatsen van de vloeren
- 5 % na het plaatsen van de keuken
- 5 % na voorlopige oplevering van het aangekochte goed

Iedere schijf is telkens te verhogen met de verschuldigde BTW.

6. Akkoordverklaring

Voor akkoord,

Aankoop van de woning met huisnummer ……, gelegen te Papenstraat, Kortrijk.

Onder opschortende voorwaarde van:

- Het tegentekenen van deze overeenkomst door de heer Alain Vanwynsberghe, vertegenwoordiger van de nv Albat & Partners
- Het verkrijgen van een hypothecair krediet ten bedrage van …….. euro tegen uiterlijk ……..…/……/……..

Gedaan in zoveel exemplaren als partijen te GENT op ……..…/……/……..

(Handtekeningen voorafgegaan door de handgeschreven vermelding “gelezen en goedgekeurd”)

De koper(s), opdrachtgever

De bouwheer – verkoper

Dhr. ……

Mevr. ……

Adres: ……..

Tel. ……..

E-mail: ……..