

Nieuwbouwproject te Aalst



Residentie 'GROENE BELLE MONOPOLE'

Dit nieuwbouwproject gelegen op een toplocatie in het centrum van Aalst aan het Esplanadeplein op de Dendermondse Steenweg 1B en 1C te 9300 Aalst bestaat uit 8 luxe appartementen waaronder een prachtige penthouse, 1 grote handelsruimte en 3 inbandige parkeerplaatsen. Elk appartement wordt vakkundig en met de grootste zorg gebouwd en luxueus afgewerkt met eerste keus materialen. De appartementen worden volledig afgewerkt opgeleverd, zowel binnen als buiten (terras en balustrade). Aan de koper wordt de mogelijkheid geboden zijn appartement naar eigen smaak in te richten wat betreft bevoering, keuken, badkamer en binnendeuren.



Gelijkvloers

1 grote handelsruimte met een totale oppervlakte van 165m² (eventueel op te splitsen in 2 kantoren/winkelpanden met 2 aparte ingangen)

3 interne parkeerplaatsen

Fietsenberging

Berging voor het plaatsen van de vuilcontainers



1^e verdiep

Appartement 1: 82m² - 2 slaapkamers – links vooraan gelegen – met een inbandig terras van 9,4m²

Appartement 2: 110m² - 2 slaapkamers – 2 badkamers - midden vooraan gelegen – terras van 6,5m²

Appartement 3 (duplex): 115m² - 2 slaapkamers – 2 badkamers - rechts vooraan gelegen – 2 terrassen van elk 6m²



2^e verdiep

Appartement 4: 82m² - 2 slaapkamers – links vooraan gelegen – terras van 9,4m²

Appartement 5: 110m² - 2 slaapkamers – 2 badkamers - midden vooraan





gelegen – terras van 6,5m2

3^e verdiep

Appartement 6: 82m2 - 2 slaapkamers – links vooraan gelegen – terras van 9,4m2

Appartement 7: 110m2 - 2 slaapkamers – 2 badkamers - midden vooraan gelegen – terras van 6,5m2



4^e verdiep

Appartement 8: Duplex Penthouse 165m2 in totaal - 2 slaapkamers – 2 badkamers – 94m2 terras rondom

GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

BEVLOERING

Alle verdiepingen worden bevloerd in een moderne natuursteen of keramische steen voorzien van bijbehorende plinten. Er wordt tevens een ingewerkte vloermat met de naam van de residentie voorzien aan de inkom.



DECORATIE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

De inkom en gemeenschappelijke gang worden eerst voorzien van een gipsbepleistering en daarna wordt er een decoratieve afwerking in crepie aangebracht. De plafonds worden geschilderd in wit. Aangepaste led-lichtarmaturen worden op alle verdiepingen geplaatst welke voorzien zijn van een lichtsensor.

De inkom heeft een overdekte ingang voorzien van een glazen inkomdeur met deurpomp. In deze overdekte ingang wordt een decoratief brievenbusgeheel geplaatst en een videofoon van een A-merk (Niko, Bticino). Alle inkomdeuren kunnen worden geopend met eenzelfde sleutel welke ook dient voor het openen van de inkomdeur van het appartement (sleutelplan systeem).

Alle deuren in de gemeenschappelijke ruimtes zijn brandvrije deuren van het type RF30 inclusief deurpomp. Deze worden door de bouwheer geschilderd. De brandvrije deuren van de privatieven (inkomdeuren van de individuele appartementen) zijn van het type witte lakdeuren en kunnen door de koper eventueel nog aangepast worden.

Op het gelijkvloers bevindt zich in het garagecomplex een gemeenschappelijke fietsruimte en afvallokaal welke door elke bewoner van het gebouw kan gebruikt worden. Een oplaadpunt voor de elektrische fiets zal voorzien worden. Voor elektrische wagens kan er optioneel een oplaadpunt per staanplaats voorzien worden.





TRAPPEN

De trappen worden eveneens bekleed in dezelfde moderne natuursteen of keramische steen en voorzien van bijbehorende plinten. Waar nodig wordt een trapleuning in inox geplaatst. Op elke verdieping wordt de nodige signalisatie geplaatst volgens de voorschriften van de brandweer.

LIFTEN

Het gebouw is voorzien van een geluidsarme lift afkomstig van Pareyn liften. Deze leverancier staat bekend om zijn hoge kwaliteitsliften en uitstekende service. De lift wordt binnenin afgewerkt met een spiegel, inox handgreep en de wanden worden uitgevoerd in design gestratifieerde platen. Lift is ook voorzien van een spot en rechtstreekse telefoonverbinding met de alarmcentrale, de liftdeuren zijn telescopische deuren. De lift is conform de laatste Euronorm.

BUITENAFWERKING VAN HET GEBOUW

RUWBOUW

Het te realiseren gebouw wordt uitgevoerd in overeenstemming met de geldende bouwvoorschriften, de verleende bouwvergunning, naar gebruik van goed en degelijk werk, en dit volgens de regels van de kunst. De residentie wordt opgetrokken in duurzame materialen van eerste kwaliteit en vrij van alle gebreken die de soliditeit en/of esthetische gaafheid van het gebouw zouden kunnen schaden.

FUNDERINGEN EN GEWELVEN

De betonstudie wordt toevertrouwd aan een gespecialiseerd ingenieursbureau. De funderingen worden uitgevoerd overeenkomstig de plannen opgemaakt door de architect en conform de voorschriften van de ingenieur stabiliteit en toepassing van de gangbare normen. De funderingsplaat wordt aangezet op een paalfundering zoals bepaald door de ingenieur stabiliteit.

Op elke verdieping van het appartementsgebouw worden predallen geplaatst. Op deze predallen komt de bewapening en als laatste wordt een druklaag van beton aangebracht. Voor de uitvoering hiervan worden strikt de richtlijnen gevolgd van de betonstudie.

Alle ijzeren poutrellen in het gebouw worden voor plaatsing geschilderd in een laag roestwerende verf.

VOCHTISOLATIE

Het gebouw wordt deskundig behandeld tegen opstijgend grondvocht. Eerst wordt er onder de betonfunderingsplaat een waterkeringslaag (PE 0,2 mm) geplaatst, en dit over de volle oppervlakte. In de muren wordt ter hoogte van de



vloer pas een laag roofing of P.E. folie geplaatst over de volle breedte van de muur. Boven de lintelen van de ramen wordt eveneens een laag P.E. folie aangebracht.

METSELWERKEN

Het binnenspouwblad en de dragende binnenmuren op het gelijkvloers en de verdiepingen worden uitgevoerd in EPS snelbouw(lijm)blokken. Voor de dragende binnenmuren tussen de gemene delen en de privatieven wordt een ontdebbele muur geplaatst welke akoestisch geïsoleerd is, en dit volgens de voorschriften van de EPB coördinator.

Alle niet-dragende wanden worden uitgevoerd in pleistermuren of EPS lijm blokken van 10cm.

De voorgevel van het oude hopmagazijn is geklasseerd. Deze wordt volledig gerenoveerd en in zijn oude glorie hersteld. De voorgevel van de nieuwbouw wordt uitgevoerd in geharde gevelpanelen in lichte kleur van het type trespa of gelijkaardig. De achtergevel van beide gebouwen alsook de penthouse worden uitgevoerd in een lichtkleurige crepie.



ISOLATIE

Alle spouwisolatie en binnenmuurisolatie wordt uitgevoerd over de volledige hoogte van het gebouw met harde isolatieplaten in PUR (Kingspan, Recticel of dergelijke) met een dikte zoals voorgeschreven in het EBP-plan om het vooropgestelde E-peil te handhaven. Alle spouwisolatieplaten worden bevestigd met spouwhaken en aangedrukt tegen het binnenspouwblad. Er wordt naast de thermische bepalingen tevens de nodige aandacht besteed aan akoestische optimalisatie tussen de verschillende appartementen.



RAAM - en DEURDORPELS

Vooraleer het plaatsen van de ramen en deuren, wordt er een dorpel geplaatst in blauwe hardsteen of alu tabletten in aangepaste RAL-kleur. De raam- en deurdorpels zijn tevens voorzien van een druipgroef.

Het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in aluminium welke gecoat wordt om het optimaal te beschermen tegen de weersinvloeden en in een kleur die aansluit bij de gevel. De aluminium stijlen bestaan uit een vijfkamerprofiel met dubbele dichting en volledig versterkt (buitenaanslagdichting + akoestische binnendichting). Er wordt super-isolerend dubbel glas aangebracht met een K-waarde van 1.0 w/m² k. Hiertoe worden de richtlijnen gevolgd van het EPB-verslag om aan de geldende normering te voldoen. De aangeduide leverancier voor de ramen is de gerenommeerde firma Engels uit Lokeren.



DAKBEDEKKING en AFVOEREN

Aan alle terrassen en platte daken wordt eerst een laag isolatie voorzien volgens de EPB-voorschriften. Vervolgens wordt de waterdichting verzekerd door een



laag EPDM of roofing welke vakkundig worden verlijmd of gebrand. Alle regenwaterafvoerbuizen worden in zink of Geberit uitgevoerd.

ZONNEPANELEN

Op het dak van het gebouw worden zonnepanelen aangebracht volgens de voorschriften van het EPB-rapport. Dit maakt deel uit van de stedenbouwkundige voorschriften om te voldoen aan de huidige energieprestatieregelgeving. De zonnepanelen dragen bij tot het energiezuinig karakter van het gebouw.



RIOLERING

De riolering wordt uitgevoerd in Pvc-buizen BENOR gekeurd. De aansluiting op het openbaar rioleringsnet wordt uitgevoerd conform de voorschriften van stad Aalst. Er worden 3 regenwaterputten voorzien voor een totale opslagcapaciteit van minimum 20.000 liter + leiding in SOCAREX. Er wordt tevens tevens infiltratievoorzieningen geplaatst met een inhoud van minstens 4000 liter.



NUTSVOORZIENINGEN

De aansluitingskosten van de nutsvoorzieningen, gas, elektriciteit, water, TV + telefoon zijn ten laste van de kopers en werden vastgelegd op 4000 eur excl btw per entiteit.

BASISAKTE

De kosten van de basisakte zullen tussen de kopers verdeeld worden. Deze kost is betaalbaar bij het verlijden van de akte bij de notaris.



BINNENAFWERKING VAN HET GEBOUW

PLEISTERWERKEN

Alle binnenmuren van de privatieven (uitgezonderd de handelsruimte) worden bezet met een eenlagige bezetting in witte kalkmortel type KNAUF of gelijkaardig. De plafonds van de privatieven worden uitgevoerd in een dunbepleistering.

VLOEROPBOUW

Na het leggen van de leidingen voor elektriciteit, water en vloerverwarming, wordt er op elke verdieping (met uitzondering van de handelsruimte) vakkundig een thermische isolatielaag in vloeibare PUR aangebracht. De dikte van deze laag op de verschillende verdiepingen wordt bepaald in de EPB-voorschriften. Daarna worden er akoestische matten geplaatst.

Nadien wordt er op elke verdieping (met uitzondering van de handelsruimte) een laag chape aangebracht (± 7 cm) welke versterkt is met vezels en netten voorzien van de nodige randfolie.





VLOERBEKLEDING

Er is gekozen voor een kwalitatieve, moderne keramische steen in maat 60x60cm voor de bekleding van de inkomhal, living/eetplaats, keuken, toiletten en badkamers. Deze heeft een handelswaarde van 35 euro exclusief btw en plaatsing. Er kan standaard tevens gekozen worden voor een geoliede samengestelde parketvloer welke voorgesteld wordt door de promotor.

In de badkamer wordt er een wandbetegeling voorzien in de doucheruimte en boven het bad met maximum twee verschillende soorten tegels. Deze heeft een handelswaarde van 30 euro exclusief btw en plaatsing.

In de slaapkamers wordt een kwalitatieve geoliede samengestelde parket gelegd welke voorgesteld wordt door de promotor.

Op alle betegelde ruimtes wordt een passende plint geplaatst.

De wandbekleding in de keuken wordt uitgevoerd in hetzelfde materiaal als het keukenblad en zit vervat in de totale prijs van de keuken.

De koper heeft de mogelijkheid de vloerbekleding en wandbetegeling zelf te kiezen.

De koper heeft ook steeds de mogelijkheid om van dit voorstel af te wijken zoals het kiezen van een duurdere keramische steen, fineerparket of massieparket of het laten plaatsen van meer dan twee soorten wandbetegeling. Dit is steeds mogelijk in overleg met de bouwheer en mits het betalen van een supplement welke het verschil in handelswaarde bedraagt inclusief plaatsing en exclusief btw. Wanneer de koper opteert voor een duurdere vloerbekleding zal het eventuele verschil in prijs van de aangepaste plint eveneens verrekend worden.

De bevoering van de terrassen wordt uitgevoerd in een onderhoudsvriendelijke composiet terrasplanken van een A-merk of een keramische steen.

De leverancier van alle vloer- en wandbekledingen wordt gekozen door de bouwheer. Hier kan niet van afgeweken worden.

VENSTERTABLETTEN

Aan alle ramen in de diverse leefruimtes wordt een passend venstertablet geplaatst. Deze venstertabletten worden voorzien in marmer (PERLATO), in een kleur die aansluit bij de vloerafwerking.

BINNENSCHRIJNWERK

De inkomdeuren van de privatieven zijn van het type volkern wit-gelakte deuren en zijn brandvertragend, type RF30. De deuren zijn voorzien van een design kruk, cilinder en 3-punt sluiting. De privatieve inkomdeur kan worden geopend met eenzelfde sleutel welke ook dient voor het openen van de inkomdeur in de gemeenschappelijke gang.

De binnendeuren in de privatieven zijn van het type volkern wit-gelakte deuren met design kruk en binnendeurslot.

Eventuele afwijkingen op dit voorstel kunnen steeds met de bouwheer



besproken worden.

De binnentrappen in het duplex-appartement en penthouse worden uitgevoerd in hout type beuk. Er worden de nodige leuning en handvaten voorzien in inox of hout.

BALUSTRADES

Aan alle terrassen en balkons wordt een balustrade voorzien welke is uitgevoerd in een roestvrijstalen kader met gehard glas of aluminium/inox kader met spijlers zoals bepaald in de architectuurplannen.



KEUKENINRICHTING

In alle appartementen (uitgezonderd de handelsruimte) wordt er een volledig uitgeruste keuken geplaatst. Deze keuken wordt uitgerust met A-merk toestellen zoals vb. Siemens en bevat een dampkap, inox spoelbak met bijpassende thermostatische kraan, inductie-kookplaat, oven, koelkast en vaatwasser. De handelswaarde van deze keuken bedraagt 10000 euro exclusief btw. Voor de Penthouse bedraagt deze 15000 euro exclusief btw.

De koper heeft de mogelijkheid de keuken naar eigen wens aan te passen binnen het voorziene budget of indien van toepassing mits bijbetaling van een supplement. Alle koud- en warmwaterleiding en afvoerleidingen voor spoelbak worden door de bouwheer voorzien volgens plan.

De leverancier wordt gekozen door de bouwheer. Hier kan niet van afgeweken worden.



ELEKTRISCHE INSTALLATIE

De privatieven worden uitgerust met de nodige lichtpunten, stopcontacten en schakelaars. De locaties waar deze worden geplaatst zijn de volgende:

Inkom: 1 stopcontact, 1 lichtpunt, 1 schakelaar WC: 1 lichtpunt, 1 schakelaar

Living: 1 voeding thermostaat, 1 voeding videofoon, 1 lichtpunt, 4 stopcontacten, 2 schakelaars, 1 aansluiting TV, 1 aansluiting internet

Eetplaats: 1 lichtpunt, 2 schakelaars, 3 stopcontacten

Berging: 1 lichtpunt, 1 schakelaar, 1 stopcontact, 1 stopcontact wasmachine, 1 stopcontact droogkast, 1 voeding CV, 1 voeding ventilatie

Keuken: 1 lichtpunt, 1 schakelaar, 1 stopcontact afwasmachine, 1 stopcontact dampkap, 1 stopcontact frigo, 1 stopcontact kookplaat, 1 stopcontact oven, 1 dubbel stopcontact

Nachthal: 1 lichtpunt, 1 schakelaar, 1 stopcontact

Slaapkamers: 1 lichtpunt, 1 schakelaar, 3 stopcontacten, 1 aansluiting kabel TV, 1 UTP-aansluiting internet





Badkamer: 1 lichtpunt centraal, 1 stopcontact, 1 lichtpunt lavabo + schakelaar, 1 schakelaar

Terrassen: 1 lichtpunt, 1 schakelaar, 1 stopcontact

Elk appartement wordt uitgerust met een videofoon. Deze beschikt over een bediening om het elektrisch slot aan de inkomdeur te openen.

De nodige zorg wordt besteed aan het plaatsen van de meterkast inclusief de nodige aarding en technische keuringen.

Er worden geen lichtarmaturen voorzien in de appartementen, deze zijn ten laste van de koper.



VERWARMINGSINSTALLATIE

Elk appartement (uitgezonderd de handelsruimte) wordt uitgerust met een warmtepomp van een A-merk (Viesmann, Vaillant, Buderus) met ingebouwde boiler en 1-kamer thermostaat. Over de volledige oppervlakte van het appartement wordt vloerverwarming geplaatst.

Bij de berekening van de verwarmingsinstallatie wordt rekening gehouden met een buitentemperatuur van -10°C om de volgende binnentemperaturen te bekomen:

Living en keuken 22°C

Badkamer: 24°C

Slaapkamers: 18°C



SANITAIRE INSTALLATIE

De sanitaire voorzieningen (badkamer en WC) wordt volledig uitgerust opgeleverd. In de WC wordt een Geberit systemfix spoelsysteem met bedieningsplaat, een hangtoilet, WC-zitting en een handwasbakje met koudwaterkraan geplaatst. De badkamer wordt uitgerust met een douchebak voor inlopdouche met thermostatische kraan en vaste glazen wand en enkel lavabomeubel met thermostatische kraan, spiegel en verlichting. Voor de duplexappartementen worden 2 volledig uitgeruste WC's voorzien. Er kan eventueel ook geopteerd worden voor een bad waar mogelijk.

De handelswaarde voor de aankoop van al deze toestellen bedraagt:

Voor appartement 1/4/6: 4500 euro excl. btw

Voor appartement 2/5/7: 5500 euro excl. btw

Voor duplex 3: 6500 euro excl. btw

Voor Penthouse: 7500 euro excl. btw



Alle koud- en warmwaterleidingen en afvoerleidingen voor spoelbak worden door de bouwheer voorzien volgens plan. Voor de WC's wordt een koudwaterleiding en afvoerleiding voorzien voor zowel WC als handwasbakje. Voor de badkamers en keukens worden warm- en koudwaterleidingen en een afvoerleiding voor de spoelbakken geplaatst. Voor de berging wordt een



koudwaterleiding en afvoerleiding voorzien voor de gaswandketel en wasmachine.

Alle WC's in het gebouw worden aangesloten op regenwater.

De koper kan in overleg met de bouwheer afwijken van dit voorstel.

De leverancier wordt gekozen door de bouwheer. Hier kan niet van afgeweken worden.



VENTILATIESYSTEEM

Elk appartement wordt uitgerust met een ventilatiesysteem van het merk Renson type D (of een evenwaardig A-merk en volgens de voorschriften van de EPB coördinator). Bij systeem D wordt zowel de in- als uitvoer van lucht mechanisch geregeld en zijn er geen toevoerroosters nodig in de kaders van de ramen.



VERFWERKEN EN INRICHTING

Alle inrichtingen (lichtarmaturen, bemeubeling, etc) en verfwerken zijn ten laste van de koper. De appartementen worden door de bouwheer volledig gereinigd bij de voorlopige oplevering.

ALGEMEENHEDEN

Artikel 1.

Indien de KOPER tijdens de werkzaamheden nog bijkomende werken zou wensen uit te voeren of wijzigingen zou wensen aan te brengen, dient hij deze schriftelijk aan te vragen aan de aannemer. Zolang het schriftelijk akkoord niet in het bezit van de aannemer is, kan de bestelling of het werk niet worden uitgevoerd.

Het staat de aannemer vrij te beslissen deze bijkomende werken alsnog uit te voeren of wijzigingen aan te brengen, omwille van bv. reeds gedane bestellingen en/of leveringen. Ten allen tijde is het de KOPER ten stelligste verboden opdrachten of bevelen aan de onderaannemers of werklieden te geven.

Deze bijkomende werken of wijzigingen kunnen de uitvoeringstermijn verlengen en maken in voorkomend geval het voorwerp uit van een verrekening.



Artikel 2.



De aannemer voert alleen de werken uit die beschreven zijn in dit lastenboek. Mits voorafgaandelijk schriftelijke opdracht van de KOPER, kunnen bijkomende werken welke niet in deze aanneming vallen worden uitgevoerd. Deze werken zullen dan apart worden gefactureerd.

De kosten voor aansluiting van de nutsvoorzieningen door de diverse maatschappijen zijn ten laste van de KOPER en zijn niet in de verkoopprijs inbegrepen. Zie hoofdstuk 'Nutsvoorzieningen'.

Artikel 3.

Indien de KOPER sommige werken aan zijn appartement zelf zou uitvoeren kan de uitvoeringstermijn, die vermeld is in de overeenkomst, in sommige gevallen niet gerespecteerd worden. Ook zal een bedrag in meerdering gebracht worden als vergoeding voor de geleden winstderving.

Artikel 4.

Het is de aannemer toegelaten om in geval van overmacht (een product dat uit de markt genomen is of een product waarvoor een lange leveringstermijn gevraagd wordt) een product of materiaal beschreven in dit lastenboek te vervangen door een product of materiaal van gelijke waarde.

Artikel 5.

Indien de KOPER zich zou richten tot andere leveranciers of aannemers dan deze waarmee de firma Monopole Real Estate een samenwerkingsakkoord heeft (en dit enkel met voorafgaand akkoord van Monopole Real Estate), Monopole Real Estate of de andere aannemer waarmee een samenwerkingsakkoord is niets ten laste worden gelegd voor wat betreft latere oplevering, beschadigde materialen, mindere kwaliteit, verkeerde uitvoering, en zo meer.

Een eventuele minwaarde bij in het lastenboek vermelde budgetten niet zal worden verrekend.

Wat het sanitair aangaat wordt de KOPER erop gewezen dat hij zich moet aanpassen aan de beschikbare afvoerleidingen, teneinde een goede plaatsing en afvoer te bekomen. Meerkosten wegens aanpassen van leidingen en/of aflopen zullen aan de koper worden doorgerekend.

Artikel 6.

Bij tegenstrijdigheid tussen de verschillende documenten is de volgende volgorde van voorrang :

1. De verkoopsovereenkomst.
2. Het beschrijvend Lastenboek.
3. EPB voorschriften
4. De plannen.





Opmerking : de 3d foto's zijn louter als toelichting en hebben geen verplichting of vergelijkingswaarde op de plannen of uitvoering.

Artikel 7.

De koper verklaart de praktische gids van WTCB voor onderhoud van gebouwen te hebben ontvangen. In het bijzonder wat betreft onderhoud siliconen van douches, baden en plinten, is het de opdracht van de koper er op toe te zien dat de siliconen op regelmatig basis worden vervangen. De siliconevoegen zijn onderhevig aan zettingen. De kosten voor vervanging van de siliconen zijn ten laste van de koper.



Dit beschrijvend Lastenboek bevat 11 bladzijden.

De partijen bevestigen sinds minstens 15 dagen kennis te hebben genomen van de modaliteiten van dit lastenboek.

Opgemaakt in zoveel exemplaren als er ondertekenende partijen zijn en elke partij verklaart zijn exemplaar te hebben ontvangen.

Te, op

Gelezen en goedgekeurd,



DE KOPERS,



DE VERKOPERS,

