



NIEUWBOUWWONING IN LANDELIJKE STIJL

Oudenaardsesteenweg 553-555, 8581 Avelgem

01

BESCHRIJVING VAN HET PROJECT

In het mooie landelijke Kerkhove (Avelgem) bouwt Timeless New Concepts 2 woningen.

Deze woningen zijn uniek in hun soort. Beide woningen beschikken over een carport en doorgang tot achteraan in de tuin.

In het ontwerp van de woning werd er rekening gehouden met een zeer praktische indeling waarbij alle ruimtes optimaal benut wordt.

De woning omvat een inkomhal, lichte leefruimte met open keuken, drie slaapkamers, aparte badkamer met bad en douche, twee toiletten, berging en zolderruimte.

De woning is voorzien van alle luxe, comfort en kwalitatieve materialen die voldoen aan de hedendaagse normen.

Parkeren vormt ook geen enkel probleem vooraan de woning.

De woning heeft ook een grote tuin die voldoende ontwerpmogelijkheden biedt.

TROEVEN

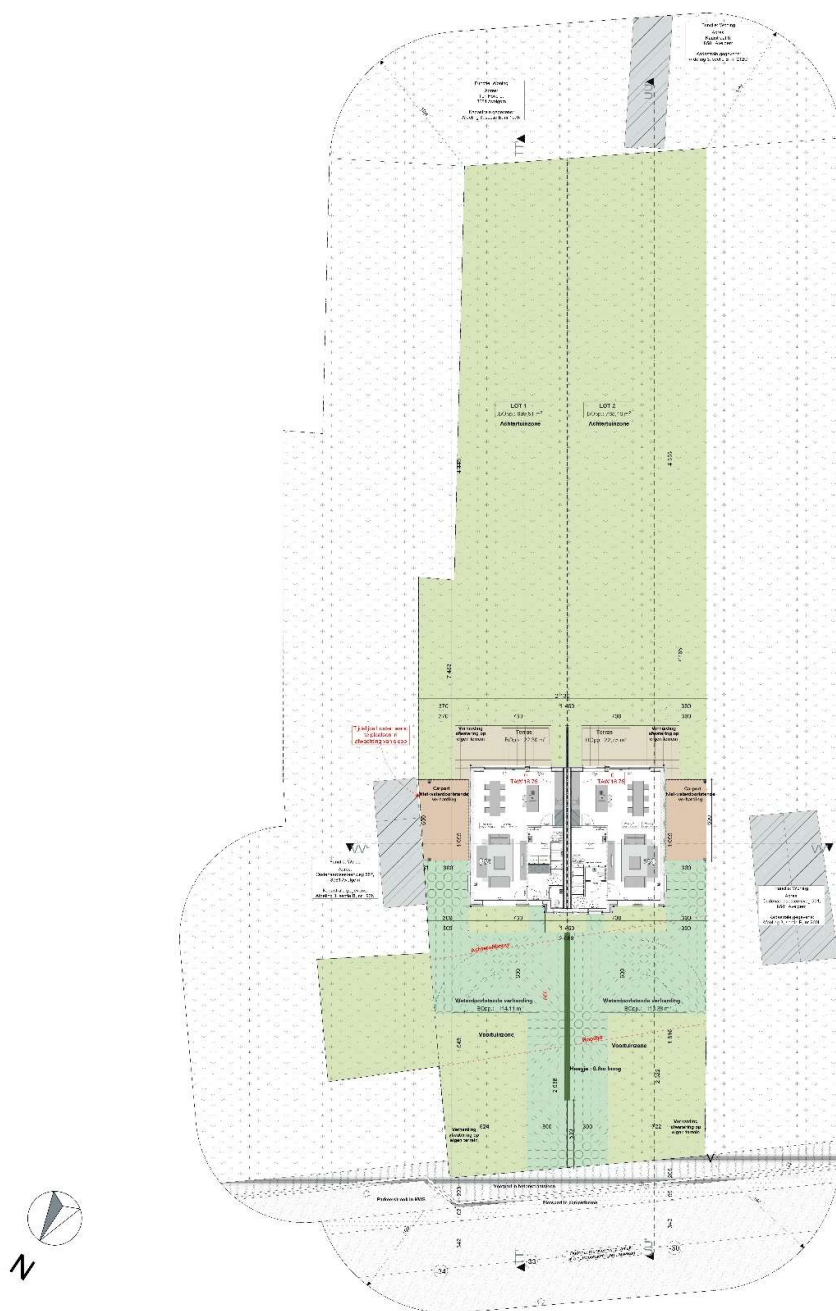
- + 6% BTW !!!!
- + Ruime grondoppervlaktes
- + Grote bewoonbare oppervlakte (tot 150 m²)
- + Rustige zuid gerichte omgeving
- + 3 slaapkamers
- + **E-Peil 20** : 50% Vrijstelling onroerende voorheffing 5 jaar

LIGGINGSPLAN VAN HET PROJECT

De woningen situeren zich in Kerkhove (Avelgem), dichtbij het centrum, scholen, winkels,....

De verschillende handelszaken liggen dichtbij en de Vlaamse Ardennen liggen binnen fietsafstand.

Er is een vlotte verbinding naar de verscheidene invalswegen zoals Waregem, Oudenaarde en de autosnelweg E17.



03

BESCHRIJVING VAN DE BOUWWERKEN

Grondwerken

Het volledig rioleringsstelsel (bestaande uit buizen, hulpstukken, onderzoeksputjes en verzamelput met reukafsluiter) is een geassembleerd stelsel van bij elkaar horende Benor-gekeurde kunststofelementen (in PVC).

Er is een gescheiden rioleringsstelsel voorzien.

Daardoor is het mogelijk het gebruikte sanitaire water en het regenwater volledig gescheiden op te vangen en te evacueren.

Ruwbouwstructuur

Het gebouw wordt uitgevoerd in traditionele houtskeletbouw met materialen van eerste keuze.

De funderingen en de draagstructuur van het gebouw worden uitgevoerd conform de studie en plannen van de stabiliteitsingenieur. Onder toezicht van de architect zorgt de ingenieur stabiliteit voor de bepaling van de secties van de kolommen en balken.

De plafonds en muren zijn in houtstructuur, afgewerkt met gipsplaten.

De scheidingsmuur tussen de woning is ontdubbeld en voorzien van akoestisch isolatie.

De buitengevels zijn afgewerkt met een mooie gevelsteen.

De dorpels zijn in blauwe hardsteen.

Overal waar nodig wordt vochtisolatie geplaatst volgens de regels van het goede vakmanschap.

De dakstructuur bestaat uit een verduurzaamde houtconstructie. De dakbedekking is voorzien in dakpannen. Hanggoten en afleiders zijn in zink.

De EPB-verslaggever baseert zijn studie op een E-peil van 20 en een S-peil van maximaal 35. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van kwalitatief hoogstaande materialen op, door de EPB-verslaggever, voorgeschreven diktes. Door wijzigingen in materialen in het bouwproces is het mogelijk dat dit E-peil niet gehaald zou worden. Het bovenstaande E-peil is een indicatie en kan niet aanzien worden als een verplichte parameter.

BESCHRIJVING VAN DE VOLTOOIINGSWERKEN

WONING

Timeless New Concepts staat borg voor een goede klantenbegeleiding van bij de aankoop tot aan de afgifte van de sleutel van de woning. Als klant krijgt u persoonlijke begeleiding bij uw keuze van keuken, badkamer, technieken, betegeling, enzovoort. U ontvangt van elke keuze een gedetailleerde offerte, zodat u te allen tijde een duidelijk overzicht over de gemaakte keuzes en kosten heeft. De contactpersoon houdt alle administratie bij en coördineert alle gewenste wijzigingen: eventuele ruwbouwwijzigingen en communicatie tussen klant, promotor, toonzalen en uitvoerders.

Volgende afwerking is voorzien:

Wanden en plafonds

Alle muren zijn in houtskelet en afgewerkt met gipsplaat. Verder zijn voorzien: ingepleisterde ramen, hoeken verstevigd met een metalen hoekprofiel en houten plafonds afgewerkt met gipsplaten. Alle muren en plafonds zijn F2A schilder klaar afgewerkt. Het bijwerken, uitplamuren en schuren van verdere niveauverschillen en het schilder klaar maken van de wanden tot de schilderwerken zijn niet opgenomen in deze aanneming.

Vloeren

Onder de vloer van het gelijkvloers wordt er een thermische isolatie voorzien.

• Bevloering

Alle ruimten in de woning op gelijkvloers en eerste verdieping (behalve de slaapkamers en gang en berging waar laminaat voorzien is) zijn voorzien van een keramische vloertegel min 30*30 en max 60*60 cm gelijmd op de chape (rechte plaatsing) De voorziene particuliere handelswaarde is 35 €/m² (excl. btw).

Waar geen muurbetegeling komt, worden plinten voorzien met een particuliere handelswaarde van 8 euro / lm (excl. btw).

De slaapkamers en gang boven en berging boven zijn voorzien van laminaat, keuze uit het gamma wordt voorgesteld door de promotor met een voorziene particuliere handelswaarde is 20 €/m² (excl. btw).

De betegeling is **vrij te kiezen** in de volledige toonzaal van de door de promotor aangestelde leverancier.

Tussen de verschillende vloertypen en eventuele uitzetvoegen wordt steeds een voegprofiel voorzien.

• Muurbetegeling

De voorziene muurtegels hebben volgende afmetingen: 30 x 60 cm.

De particuliere handelswaarde voor de muurtegels is 35 €/m² (excl. btw).

Deze muurtegels zijn voorzien in de spatzone rond het bad tot hoogte 1 m en douche tot hoogte 2 m. Eventueel kan voorzien zijn dat er een spatplaat aanwezig is in de plaats van muurtegels.

Binnen schrijnwerk

• Binnendeuren

De binnendeuren zijn vlakke te schilderen tubespaandeuren, voorzien van binnendeurslot, standaard inox kruk; omkasting en omlijsting in meranti.

Onder de deuren is er een ventilatiespleet voorzien, nodig om te voldoen aan de ventilatienorm.

Bijzondere aandacht gaat ook naar het akoestisch comfort van de binnendeuren.

• Omkasting, raambekledingen

De omkasting van het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in pleisterwerk met hoekbeschermers.

Buitenschrijnwerk

De ramen en deuren zijn in zwart PVC schrijnwerk, met thermische onderbreking voorzien van hoogrendementsbeglazing met een K-waarde van maximaal 1,0 W/m²K, die voldoet aan de EPB-voorschriften.

Keukeninrichting

Ingerichte keuken met vast meubilair, spoeltafel en inbouwapparaten, op maat vervaardigd naar uw keuze.

Vrij te kiezen in de door de promotor

aangeduide toonzaal. De keuken die op de verkoopplannen is ingetekend, telt enkel als een mogelijke inrichting.

De particuliere handelswaarde voor kasten, werkblad en elektrische toestellen geleverd en geplaatst is 10 000 euro (excl. btw).

Verwarming

De verwarming gebeurt met een warmtepomp.

Met een warmtepomp kies je voor een energiezuinige en milieuvriendelijke manier van verwarmen. Zeker in combinatie met vloerverwarming. Er is vloerverwarming voorzien op het gelijkvloers. Een warmtepomp in combinatie met vloerverwarming vormt de perfecte match die zorgt voor een laag energieverbruik en veel warmtecomfort.

Bij correct gebruik van de installatie wordt een temperatuur als volgt gegarandeerd:

- Woonkamer en keuken: 22 °C
- Slaapkamers: 18 °C
- Badkamer: 24 °C

Sanitaire uitrusting

De aanvoer van leidingwater is voorzien van een individuele teller. Deze teller en de aansluiting op het stadsnet is niet inbegrepen in de koopprijs.

De afvoerleidingen worden uitgevoerd in Polyethyleen of PVC.

De voorziene particuliere handelswaarde voor sanitaire toestellen is 5 500 € (excl. btw) De sanitaire toestellen kunnen vrij gekozen worden in de toonzaal van de door de promotor aangestelde leverancier.

De aan-& afvoerleidingen en de plaatsing van sanitaire toestellen is inbegrepen voor :

- 1 douchetub + leidingen en afvoer & kraanwerk
- 1 geheel voor 2 lavabo's + meubel + kraanwerk
- 1 bad met kraanwerk
- 1 apart toilet met inbouwreservoir, hangtoilet en handenwasser inkom
- 1 apart toilet met inbouwreservoir, hangtoilet op verdieping
- leiding en afvoer voor een wasmachine in de berging
- 1 keukenkraan
- leiding en afvoer voor de keukenspoeltafel en de vaatwas (één geheel)

Elektrische installatie

De installatie gebeurt in overeenstemming met de geldende veiligheidsnormen en de voorschriften van de stroombedelingsmaatschappij.

De installatie is traditioneel ingewerkt in de muren en vloeren. Ze is geaard en waar nodig, hermetisch afgewerkt. Alle zekeringen in het verdeelbord zijn van het automatische type en de nodige differentieelschakelaars zijn voorzien.

Er zijn geen verlichtingsarmaturen voorzien.

De lichtpunten worden afgeleverd met een lamphouder en lamp.

In de woning zijn er 2 rookdetectoren

voorzien. 1 op het gelijkvloers en 1 op de verdiepingen.

De stopcontacten en schakelaars zijn van het type Niko Original White of gelijkwaardig.

Er is mogelijkheid voor een aansluiting voor Telenet en/of Proximus in de woonkamer en de slaapkamers. De kosten voor deze installaties en aansluiting zijn niet voorzien.

In het overzicht dat volgt vindt u per lokaal de voorziene technische uitvoering.

Inkomhal

1 lichtpunt met schakelaar
1 stopcontact
1 deurbel

Toilet beneden en boven

1 lichtpunt met schakelaar

Badkamer

1 lichtpunt met 1 schakelaar
4 enkele stopcontacten

Berging Beneden

1 lichtpunt met 1 schakelaar binnen
2 stopcontacten aan zekeringskast voor Data/TV
3 stopcontacten wasmachine en droogkast en ventilatie + 3 vrije stopcontacten

Slaapkamer 1

1 lichtpunt met schakelaar
4 stopcontacten + 1 UTP + COAX

Slaapkamer 2 & 3: per kamer

1 lichtpunt met schakelaar
4 stopcontacten + 1 UTP+ COAX

Woonkamer zithoek

1 lichtpunt met schakelaar
4 stopcontacten met Data/TV
3 enkele vrije stopcontacten
UTP + COAX

Woonkamer eethoek

1 lichtpunt met 1 schakelaars
3 vrije stopcontacten

Keuken

3 lichtpunten met schakelaar
10 vrije stopcontacten voor oa kookplaat, dampkap, vaatwasser, koelkast, oven, microgolfoven

Berging boven/ Zolder

1 lichtpunt met schakelaar
3 stopcontacten + 1 UTP

Buiten

1 lichtpunt met 1 schakelaars
1 stopcontact

Trap

1 lichtpunt met schakelaar

Ventilatie

De woning is voorzien van een mechanisch ventilatie systeem van Renson Healthbox 3.

Healthbox 3.0 is geschikt voor een individueel ventilatiesysteem voor zowel woningen als appartementen. Healthbox 3.0 controleert 24 uur per dag de luchtkwaliteit op CO2 of vocht en/of VOC's (geur) per ruimte. Het ventilatieniveau per ruimte wordt volautomatisch bijgestuurd in functie van de gemeten luchtkwaliteit (op basis van sensoren in de regelmodules). Zolang de luchtkwaliteit in een ruimte goed is, wordt het ventilatieniveau niet verhoogd. Dit zorgt voor een maximaal comfort en maximale energiebesparing.

Trap

Dubbele kwartdraai trap van gelijkvloers naar niveau 1 in beuk 1^{ste} keus behandeling natuurlijke vernis. Van niveau 1 naar zolder is eveneens een zoldertrap voorzien.

Schilderwerken

Er zijn geen schilderwerken voorzien.

Carport

Er is een standaard carport inbegrepen.

OMGEVINGSWERKEN EN PARKEERPLAATSEN

De parkeerplaats aan de zijkant is voorzien van verharding (concassé), net als de terrassen achteraan.

Tuinaanleg en eventueel bijkomende teelaarde is niet inbegrepen.

De afsluiting is niet voorzien.

OVERIGE BEPALINGEN

Wijzigingen

De bouwheer en de architect kunnen te allen tijde, zonder het akkoord van de koper, die beslissingen nemen of wijzigingen aanbrengen, die zij nuttig en raadzaam vinden. Die beslissingen (om technische, structurele, wettelijke en/of esthetische redenen) kunnen gelden voor zowel de gemeenschappelijke als de privé-gedeelten. Hierbij wordt zowel de geest van de algemene beschrijving als de kwaliteit van het werk eerbiedigt. Dergelijke beslissingen mogen geen enkele minderwaarde tot gevolg hebben.

Plannen

De goedgekeurde plannen werden opgemaakt te goeder trouw. Deze plannen dienen steeds als 1 geheel gelezen te worden.

Elke aanduiding van inrichting op de plannen (keuken-, badkamer- en andere meubelen, sanitaire toestellen, enzovoort) is louter illustratief. Het is mogelijk een andere opstelling van keuken of badkamer te kiezen. Er wordt geen teruggave voorzien voor muren die, op verzoek van de klant, niet moeten worden gemetst. De uitvoering van alle wijzigingen gebeurt pas als de promotor en de koper daarmee akkoord gaan. De architect kiest de materialen en uitvoeringen in de gemeenschap, net als de uitvoering en eventuele draairichtingen van deuren die op de gemeenschap uitkomen en van de ramen in de appartementen. Eventuele kleine afwijkingen worden beschouwd als toleranties die geen enkele partij kan invoeren met het oog op een vergoeding. Als er eventueel tegenstrijdigheden opduiken op de plannen of in dit verkoopplatenboek, heeft de inhoud van dit verkoopplatenboek altijd voorrang.

Materialen – wijzigingen door klanten –

verlenging uitvoeringstermijn

Voor de vloerbekleding, wandtegels, sanitaire toestellen, keuken- en badkamerinrichting en eventueel de binnendeuren en andere materialen kan de klant kiezen in de door de promotor aangeduide toonzaal. De koper ontvangt steeds een gedetailleerde offerte van de gekozen materialen. Er is geen teruggave voorzien bij keuzes die goedkoper zijn dan de voorziene handelswaarden of voor niet uit te voeren werken. Vanaf de derde offerte per onderdeel geldt een administratiekost van 100 € (excl. btw). De prijzen vermeld in dit lastenboek zijn steeds exclusief btw. Bij bestelling van de supplementen wordt een voorschot van 50% aangerekend, het saldo is betaalbaar bij uitvoering. Acties en promoties in toonzalen zijn niet geldig. Het is belangrijk de materiaalkeuzes tijdig aan de promotor over te maken. Laattijdige bestellingen kunnen leiden tot extra kosten, maar kunnen ook geweigerd worden. Wijzigingen, gevraagd door de klant, kunnen leiden tot een verlenging van de uitvoeringstermijn. Per schijf van 500 euro supplement wordt 1 extra werkdag bijgeteld. Indien deze keuzes leiden tot specifieke leverings- of uitvoeringstermijnen, kan de uitvoeringsperiode extra verlengen.

Alle visualisaties, illustraties en foto's hebben enkel een informatief karakter.

Aansluitingen nutsvoorzieningen – kosten – voorverwarming

Elektriciteit (tellerkast + teller + voedingskabels en eventuele hoogspanningscabine en eventuele latere aanpassingen aan bestaande elektriciteitswerken op vraag van nutsmaatschappijen), gas, water, TV, telefoon, aansluiting op het openbaar rioleringsnet, herstelling en heraanleg voetpad, en de bijhorende administratie- en coördinatiekosten zijn ten laste van de koper. **Hiervoor rekent de promotor een forfait aan van 5.950 € (excl. btw).**

De promotor sluit de contracten af voor de levering van elektriciteit, gas en water bij de leverancier van zijn keuze en opent de meters op kosten van de klant. Indien de klant het wenst, kan hij - na reglementaire opzegging na de voorlopige oplevering - overschakelen naar de leverancier van zijn keuze. Om het gebouw voldoende te drogen, zal de promotor voor de ingebruikname de voorverwarming in gebruik stellen. Het verbruik van water, gas en elektriciteit vóór de oplevering is ten laste van de koper.

Werken uitgevoerd door derden

Het is de koper niet toegelaten werken, van om het even welke aard, vóór de voorlopige overname van het gebouw zelf uit te voeren of door derden te laten uitvoeren. De koper mag ook niet zelf instaan voor de uitvoering van de afwerkingen die in de koopprijs zijn voorzien.

Opleveringen

Voorlopige oplevering: zodra de woning in voldoende staat van afwerking is om te kunnen gebruikt worden overeenkomstig hun bestemming (ongeacht kleine herstellingen of aanpassingswerken), nodigt de verkoper de koper uit om tot de voorlopige oplevering van die gedeelten over te gaan. Na ondertekening van dit proces-verbaal en na verrekening van de min- of meerwerken zal de levering van de woning geschieden door overhandiging van de sleutels, nadat alle facturen betaald zijn. De weigering om tot de oplevering over te gaan

wordt samen met de redenen waarop zij steunt ter kennis van de verkoper of promotor gebracht bij een ter post aangetekende brief binnen de 14 dagen na uitnodiging tot oplevering. De koper of opdrachtgever wordt vermoed de werken voorlopig of definitief, naargelang van het geval, te aanvaarden, indien hij het geschreven verzoek van de verkoper of aannemer, de oplevering op een gestelde datum te doen, zonder gevolg heeft gelaten en indien hij binnen vijftien dagen nadat hij door de verkoper of aannemer daartoe bij deurwaardersexploot werd aangemaand, op de daarin gestelde datum, voor de oplevering niet verschenen is. Deze bepaling is niet van toepassing op de oplevering van de gemeenschappelijke gedeelten van een gebouw. De bewoning of het in gebruik nemen van het gebouw of uitgebreide gedeelten ervan, geldt echter als vermoeden dat de koper of opdrachtgever stilzwijgend de voorlopige oplevering aanvaardt, behoudens tegenbewijs. Worden als dusdanig aanzien : het aanvaarden van de sleutels van de woning, het plaatsen van meubels, of uitvoeren van inrichtingswerken of binnen schilderwerken. De promotor zal er zich toe verbinden binnen redelijke termijn aan gegronde opmerkingen van de koper tegemoet te komen, zonder dat deze opmerkingen aanleiding kunnen geven tot inhouden van gehele of gedeeltelijke factuurbedragen. De voorlopige oplevering houdt de goedkeuring in van de opgeleverde werken en sluit ieder verhaal voor zichtbare gebreken uit.

Lichte verborgen gebreken

Gedurende een periode van één jaar na de voorlopige oplevering is de aannemer aansprakelijk voor de lichte verborgen gebreken die niet gedekt zijn door de artikelen 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek. Elke rechtsvordering op die grond is maar ontvankelijk als ze gebeurt binnen een termijn van zes maanden na de dag dat de opdrachtgever kennis had of moest hebben van het gebrek. Gedurende de periode waarin ernstige onderhandelingen gebeuren om een oplossing voor het (dreigende) geschil te vinden, wordt deze termijn geschorst.

Zetting van het gebouw

De krimp- en zettingsbarsten veroorzaakt door de normale zetting van het gebouw vormen enerzijds geen reden tot het uitstellen van betalingen. Anderzijds ressorteert dit niet onder de verantwoordelijkheid van de promotor of de aannemer. Het gaat hier namelijk om verschijnselen inherent aan de natuur van het gebouw. Het is bijgevolg aangeraden schilder- en/of behangwerken pas uit te voeren na de zetting van het gebouw (ten vroegste één jaar na de oplevering). Er gebeurt geen uitbetaling van een vergoeding aan beschadigde schilderwerken indien de uitvoering ervan binnen het jaar na oplevering plaats vond.

Opkuis

De oplevering gebeurt na een eerste opkuis. Het grondig oppoetsen van ramen, vloeren (met een cementsluisverwijderaar), keuken en sanitaire apparaten is ten laste van de kopers.

Erelonen – kosten – premies

De erelonen van de architect, studiebureaus en coördinatie, zijn inbegrepen in de verkoopprijs. Deze erelonen omvatten de verplichtingen die hen normaal gezien eigen zijn. Uitzonderingen daarop zijn de verplichtingen die betrekking hebben op alle versieringswerken of die voortvloeien uit een wijziging van de oorspronkelijke plannen, die de koper eventueel zou aangevraagd hebben. De kosten voor de opmaak van de basisakte, stedenbouwkundige inlichtingen en OVAM-attesten zijn ten laste van de koper. Er wordt een tarief van 50 €/uur (excl. btw) aangerekend voor het opstellen van documenten voor het aanvragen van eventuele premies.

Werfbezoek

Om veiligheidsredenen hebben kopers recht op maximum drie bezoeken aan hun woning vóór de voorlopige oplevering. Dit gebeurt altijd tijdens de werkuren en na afspraak met de verantwoordelijke van de klantenbegeleiding. De werf mag niet betreden worden zonder begeleiding.

Verzekeringen – borgstellingen

Timeless New Concepts zal ook de nodige verzekeringen afsluiten: ABR (algemene bouwplaatsrisico) en brandverzekering. Deze verzekeringen lopen minstens tot aan de voorlopige oplevering.

WIE IS TIMELESS NEW CONCEPTS

timeless. new concepts

we create
your future

Timeless New Concepts is een zusterbedrijf van de firma TDK Construct uit Deerlijk, welke actief in de bouw en vooral het type houtskeletbouw. Het moederbedrijf TDK Construct, met meer dan 10 jaar ervaring, talloze referenties en 40 medewerkers is stilaan een gevestigde waarde geworden.

Timeless New Concepts doet er alles aan om u een gepersonaliseerde en complete bouwservice op maat te bezorgen die u werkelijk zal ontzorgen.

Wenst U meer info?

Timeless New Concepts

Nieuwenhovestraat 12

8540 Deerlijk

info@timelessnewconcepts.be

0475/35 85 49