



KAROLIEN LAFAUT
low first class

RESIDENTIE 8740

*Hoek Markt & Verbieststraat
8740 Pittem*

VERKOOPLASTENBOEK



BOUWHEER



KAROLIEN LAFAUT
low first class

KAROLIEN LAFAUT BVBA

Markt 15 | 8700 Tielt

Tel. +32 499 88 10 37

E-mail info@karolienlafaut.be

ARCHITECT

DE JAEGHERE
ARCHITECTUURATELIER

ARCHITECTUURATELIER DE JAEGHERE

Fonteinestraat 53 | 8700 Tielt

Tel. +32 51 46 60 69

E-mail atelier@stevendejaeghere.be

ALGEMEEN

Residentie 8740 ligt op de hoek van de Markt en de Verbieststraat te Pittem, pal in het centrum, op een boogscheut van het centrum. De residentie is dan ook goed bereikbaar, vanuit de hoofdinvalswegen naar Pittem. Het prestigieuze project betreft een eigentijds gebouw in een overwegende woonomgeving in het centrum en vormt een perfecte invulling tussen de aanpalende en naburige bebouwingen.

De residentie bestaat uit 8 ruime appartementen met prachtige zonneterrassen en 1 kantoor / handelsruimte op het gelijkvloers. De totale residentie bestaat uit 2 bovengrondse bouwblokken, nl. een bouwblok met 2 appartementen, 2 autostaanplaatsen en de toegang naar de ondergronds parkeergarage in de Verbieststraat en een bouwblok op de hoek met 6 appartementen (waaronder 1 groter penthouse met groter dakterras) en een handelsruimte. In de ruimte tussen de beide gebouwen is een centrale ontsluiting voorzien en in de hoek tussen beide gebouwen worden een daktuin aangelegd (deels privaat). Voor een optimaal comfort is een ondergrondse parkeergarage voorzien met 5 individuele garageboxen met fietsberging en 2 dubbele garageboxen. Bij het bouwblok in de Verbieststraat worden 2 gelijkvloerse autostaanplaatsen voorzien.

Het gebouw wordt opgericht en afgewerkt met eigentijdse duurzame materialen en is door zijn sobere vormgeving en inplanting harmonisch inpasbaar in zijn directe context. De afwerking is aanpasbaar aan de wensen van de kopers.

ALGEMENE BESCHRIJVING VAN MATERIALEN EN UITRUSTINGEN

Grondwerken

De grondwerken omvatten de graafwerken volgens de afmetingen van de architectuurplannen en de stabiliteitsstudie voor het uitvoeren van de vloerplaat.

Kelder en funderingen

De funderingen en kelder worden uitgevoerd conform de stabiliteitsstudie van de raadgevende ingenieur en rekening houdend met de resultaten van het grondonderzoek - sonderingen. Eventuele alternatieve funderingsmethoden ten gevolge van de aard van de grond, gebeuren op initiatief en voor rekening van de promotor. De maatvoering van de kelder is dan ook indicatief na het uitvoeren van de stabiliteitsstudie.

Overeenkomstig het AREI (algemeen reglement op de elektrische installatie) wordt er een aardingslus geplaatst onderaan de fundering tot het bekomen van een spreidingsweerstand kleiner dan 30 Ohm voor een gekeurde aansluiting van de elektrische installatie. De aardingslus volgt de fundering van de buitenmuren en wordt opgetrokken op de plaats van de teller.

Riolering

De riolering worden met helling opgehangen aan het plafond van de kelder. Ze worden uitgevoerd in polyethyleen met hoge dichtheid (HDPE)..

De riolering wordt aangesloten aan de gemeenteriolering volgens de vigerende voorschriften. Er worden voldoende regenwaterputten voorzien, conform de geldende reglementeringen.

Metselwerk

De binnenzijde van de buitenmuren wordt uitgevoerd in snelbouwmetselwerk in gebakken aarde.

Deze metselwerken in snelbouwmetselwerk worden gelijmd, het gevelmetselwerk wordt met cementzandmortel uitgevoerd. De lichte scheidingswanden binnen de appartementen worden afgewerkt in gipswanden of verdiepingshoge cellenbetonpanelen van aan beide zijden voorzien van een afwerkingslaag. In de metselwerken binnen- en buitenspouwblad worden de nodige waterkeringen geplaatst volgens de regels der kunst. Om koudebruggen te voorkomen, wordt de aanzet van het binnenspouwblad voorzien van een eerste laag in cellenbetonsteen of gelijkwaardig, keuze van de architect en ingenieur.

De kelderwanden worden uitgevoerd in zichtbaar betonmetselwerk of gewapend beton.

Isolatie

De buitenmuren zijn geïsoleerd in een materiaal en een dikte waarmee voldaan wordt aan de geldende EPB-regelgeving. Na de uitvoering zal de eigenaar een energieprestatiecertificaat voor nieuwbouw ontvangen die de conformiteit bevestigt.

De spouw van de scheidingsmuren tussen twee appartementen is opgevuld met een minerale wolplaat, die dienst doet als thermische en akoestische isolatie.

Gewapend beton

Het gebouw wordt opgetrokken in een betonstructuur in combinatie met dragend metselwerk. De vloerplaten en de trapstructuur zijn eveneens in gewapend beton.

Gevels

In de gevels wordt gebruik gemaakt van lichtgrijs gevelmetselwerk en een gevelbekleding met houten latten, aangevuld met accenten en omlijstingen in staal en balustrades in glas of staal. Bepaalde terrassen worden in architectonisch beton voorzien.

Voegwerk

De voegen in het architectonisch beton worden uitgevoerd met een plastische voeg.

Het voegwerk van de gevelsteen is toon-op-toon.

Blauwe hardsteen

De raamdorpels worden - voor zover aanwezig - uitgevoerd, overeenkomstig de plannen, in blauwe hardsteen van 5 cm dikte of aluminium. De deurdorpels op het gelijkvloers zijn voorzien in blauwe hardsteen en hebben een dikte van 5 cm. Alle steensoorten zijn van eerste kwaliteit.

Platte daken

Er wordt gebruik gemaakt van een dakverdikting in EPDM met onderliggend voldoende thermische isolatie. Ter hoogte van de terrassen die niet in architectonisch beton zijn uitgevoerd, is een afwerking met houten planken of keramische tegels (met open voegen) voorzien.

De platte dakafwerking vertoont een voldoende helling. De uitvoering van de platte dakwerken gebeurt door een gespecialiseerde firma die de nodige waarborgen kan bieden.

Regenwaterafvoeren

De zichtbaar blijvende goten en regenwaterafvoeren worden uitgevoerd in zink. De regenwaterafvoeren die ingewerkt zijn in de muren worden uitgevoerd in hoogdruk polyethyleenleidingen.

Buitenschrijnwerken

Alle buitenschrijnwerken worden uitgevoerd in aluminium of PVC, uit te voeren in een kleur (zwart) te bepalen door de architect. De raamprofielen zijn voorzien van een thermische onderbreking. Alle buitenschrijnwerken zijn voorzien van dubbele beglazing met een U-waarde van maximum 1,0 W/m²K. De raamgehelen voldoen aan de energieprestatieregelgeving (EPB) en de nieuwe glasnorm (NBN S23-002).

De toegangsdeuren tot de gemene delen zullen uitgevoerd worden in thermisch onderbroken aluminium.

Het buitenschrijnwerk zal worden ingepleisterd. Daar waar ramen of deuren niet aansluiten tegen pleisterwerk wordt een aluminium uitbekleding voorzien. Vliegenramen zijn niet inbegrepen.

Ventilatie

Overeenkomstig de EPB-regelgeving wordt er een systeem D voorzien.

Terrassen

Bepaalde terrassen worden uitgevoerd in architectonisch beton. De vorm, kleur en textuur wordt bepaald door de architect. De terrassen in architectonisch beton worden niet verder afgewerkt aan de bovenzijde. De terrassen die uitgevoerd zijn in EPDM of bitumineuze dichting worden voorzien van een afwerking in houten planken of met keramische tegels met open voeg.

De terrassen worden voorzien van een borstwering, type metalen spijlenbalustrade of glazen balustrade.

Parkeermogelijkheid

Onder het appartementsgebouw bevindt zich een ondergrondse parkeergarage, met toegang vanuit de Verbieststraat. De parkeergarage omvat 5 individuele garageboxen en 2 dubbele garageboxen, voorzien van een kantelpoort.

Op het gelijkvloers van het volume Verbieststraat zijn 2 overdekte parkeerplaatsen voorzien.

GEMENE DELEN

Technische uitrusting

Tellers en aansluitingskosten

Alle aansluitingen op het verdeelnet van water, aardgas, elektriciteit, distributie, telefoon alsook het plaatsen van de tellers en tellerkasten, vallen ten laste van de kopers.

Sanitaire inrichting

Per traphal wordt één dubbele dienstkraan voorzien in de berging onder de trap voor het onderhoud van de gemene delen, deze is aangesloten op regenwater.

Elektriciteit

De installatie wordt uitgevoerd in overeenstemming met de voorschriften van de leverende maatschappij. Ze is strikt individueel en van het ingewerkt type. Deze installatie is hermetisch daar waar de voorschriften van de stroomleverende firma het eist.

De installatie omhelst onder meer de distributieleiding voor de gemene delen en een leiding voor de lift. De individuele zekeringen van private leidingen werken automatisch. Alle onderdelen zijn wit.

Verlichtingsapparatuur is enkel voorzien in de gemeenschappelijke delen en op de terrassen.

De meters worden geplaatst in de voorziene tellerruimtes. Ze zijn voorzien van een verliesstroomschakelaar en automatische veiligheids. Alle schakelaars en stopcontacten zijn Cebec gekeurd.

Voorzieningen voor de gemeenschappelijke installatie:

Inkom & traphal	Verlichtingsarmaturen
	Noodverlichting
	Videfoon op het gelijkvloers
	Drukknop bel per appartement
	Bewegingsdetector in de gemene delen
	Elektrische bediening van het rookluik
	Branddetectie + sirene

Lift	Voeding lift 1 gsm-kit
Garages	Bewegingsdetectoren in ondergrondse parkeergarage TL-armaturen met ingebouwde bewegingsdetector

Liftinstallatie

De liftinstallatie zal beantwoorden aan de meest recent Europese normeringen inzake veiligheid en snelheid. De lift zal een telefoon, een spiegel, een handgreep en een noodverlichting bevatten. De lift is voorzien van telescopische schuifdeuren.

Videofonie - deuropener

Een volledige videfooninstallatie verbindt alle appartementen op de verdiepingen met de inkomdeur van het gebouw. Ieder appartement bevat apparatuur met belknop, die elektrisch het slot, gelegen bij de ingang, in werking stelt.

Brandveiligheid

Alle voorzieningen voor de totale brandveiligheid van het gebouw zijn in acht genomen. Brandvrije deuren aan inkom van de appartementen. In de traphal is er lichtinlaat voorzien op de bovenste verdieping. Deze inlaat is tevens dienstig als rookluik.

INRICHTING

Inkom en traphallen

De inkomhal wordt ingericht met een meubelafwerking - combinatie van brievenbussen en videfoon.

De inkomdeuren van de appartementen worden uitgevoerd, beantwoordend aan de brandweerbeveiliging (30 min brandweerstand). De ingang deur, tussen inkomsas en traphal, is een aluminium, beglaasde deur, voorzien van een elektrisch slot, te bedienen vanuit de appartementen. Ze is voorzien van een vaste knop aan de kant van het inkomsas en éénzijdig met een kruk aan de kant van de appartementen. Deze deur is eveneens te openen met een sleutel. De inkomdeur van ieder appartement is van een cilinderslot en een 3-puntsluiting voorzien, het slot is in combinatie met het slot van de ingang deur.

De trappen in de traphal zijn, conform de brandweerbeveiliging, uitgevoerd in gewapend beton. Ze zijn voorzien van een handgreep in metaal of aluminium.

Gemeenschappelijke inkom en de traphal worden gepleisterd en geschilderd in acrylaatverf. Het binnenschrijnwerk van de inkom en traphal en de inkomdeuren van ieder appartement (zijde gemeenschap), worden afgewerkt met twee lagen verf.

De vloeren van de inkomhallen op het gelijkvloers worden afgewerkt met hoogwaardige materialen, evenals de overlopen op de verdieping.

Aan de gemeenschappelijke inkomdeur wordt een ingewerkte deurmat voorzien.

BUITENAANLEG

De aanleg van de verhardingen en beplantingen van de gemene delen rondom het gebouw zijn ten laste van de verkoper.

In het binnengebied boven de parkeergarage tussen beide gebouwen, wordt een daktuin voorzien als gazon, aangevuld met bloeiende struiken en een tweede daktuin als bodembedekkers, grassen en struiken.

Het onderhoud van de gemene delen is ten laste van de gemeenschap van het ganse gebouw, zoals beschreven in basisakte.

PRIVATE DELEN

TECHNISCHE UITRUSTING

Centrale verwarming met aardgas

Individuele verwarming op aardgas met condenserende gaswandketel (gesloten ketel), compleet met ingebouwde regelapparatuur en met productie van sanitair warm water. De afvoer van de verbrandingsgassen en de toevoer van de verse lucht gebeurt via de CLV-schouw of rechtstreeks naar buiten. De regeling gebeurt via een uurwerkthermostaat.

Er worden radiatoren geplaatst, type paneelradiatoren – ventiel (regime 50°-70°) voorzien van thermostatische kranen. Als alternatief voor de radiatoren kunnen wij ook vloerverwarming aanbieden mits een meerprijs.

Warmteverdeling per kamer berekend bij een buitentemperatuur van -10°C:

- Living en keuken 22°C
- Badkamer 24°C
- Slaapkamer(s) 18°C

De radiatoren worden aangesloten met leidingen in VPE. Deze leidingen in kunststof vertrekken vanaf de verdeelcollector naar iedere radiator afzonderlijk. De leidingen tussen CV-ketel en verdeelcollectoren worden in kunststof of koper uitgevoerd.

De gaswandketel wordt in de berging of bij toilet voorzien. Hiervoor is geen afwerking voorzien.

Indien gewenst kan in bepaalde gevallen een gashaard voorzien worden. De mogelijkheden hiervoor kunnen besproken worden in overleg met de architect.

Sanitaire inrichting

Alle waterleidingen worden uitgevoerd in kunststof (VPE). Een individuele waterteller wordt voorzien voor elk appartement. Warm water is voorzien aan keuken, ligbad, douches en lavabo's.

Alle afvoerleidingen worden uitgevoerd in harde kunststofbuizen (PE – type Geberit of evenwaardig), temperatuurbestendig en speciaal geschikt voor sanitaire afvoerwaters. Afvoer voor de wasmachine wordt voorzien in de berging of badkamer. Er kan enkel gewerkt worden met een condenserende droogkast, er is geen luchtafvoer voorzien voor een traditionele droogkast.

Sanitaire toestellen

Voor het geheel van de sanitaire toestellen is een handelswaarde van 5.500€ (excl. BTW) voorzien bij de appartementen met twee slaapkamers. Voor de appartementen met drie slaapkamers en/of twee badkamers is er een handelswaarde voorzien van 6.000€ (excl. BTW).

Keuze tussen bad en/of niet-betegelde (inloop)douche, enkele en/of dubbele lavabo indien bouwtechnisch mogelijk en al dan niet in handelswaarde gerekend.

Elektriciteit

De meters worden geplaatst in tellerruimtes in de ondergrondse verdieping. Elk appartement krijgt zijn individuele meter, waarbij een schakelkast en zekeringen zijn voorzien. Per appartement wordt een tweede zekeringkast geplaatst in de berging, eveneens voorzien van een verliesstroomschakelaar en automatische veiligheids. Alle schakelaars en stopcontacten zijn Cebec gekeurd.

Voorzieningen voor de individuele installatie:

Inkomhal	1 lichtpunt
Leefruimte	2 lichtpunten aan plafond 4 dubbele stopcontacten 2 enkele stopcontacten Stopcontact distributie – tv – UTP Stopcontact telefoon
Keuken	1 lichtpunt 1 voeding voor lichtpunt aan keukenkasten Stopcontact oven Stopcontact microgolfoven Stopcontact frigo Stopcontact vaatwasmachine Stopcontact kookplaat

	6 enkele stopcontacten
Berging	1 lichtpunt 1 stopcontact CV-installatie 1 stopcontact voor wasmachine 1 stopcontact voor droogkast 2 dubbele stopcontact
Nachthal	2 lichtpunten 1 enkel stopcontact
Slaapkamer(s)	1 centraal lichtpunt 2 dubbele stopcontacten 2 enkele stopcontacten Stopcontact distributie – tv – UTP
Badkamer(s)	1 dubbel stopcontact 1 lichtpunt Voeding badkamermeubel + stopcontact
Terrassen	1 lichtpunt incl. armatuur (volgens lichtstudie architect) 1 enkel stopcontact

De installatie bevat geen armaturen in de private delen. De installatie wordt uitgevoerd volgens de Belgische normen en volgens de voorschriften van de stroombedelende maatschappij.

Videfoon en deuropener

Een volledige installatie voor videfoon verbindt alle appartementen met de toegang van het gebouw. Ieder appartement bevat ook een apparatuur met belknop welke elektrisch het slot, gelegen bij de ingang, in werking stelt.

Telefoon- & internetaansluiting

Telefoonaansluiting is voorzien. Het buizenet voor de aansluiting op het telefoonnet is voorzien in elk appartement + eveneens in de lift.

INRICHTING

Chape en isolatie

Akoestische isolatie tegen de burenhinder. Chape van het type “zwevende vloer”, het betreft een akoestische mat geplaatst op een isolerende uitvullingslaag. Aanvullend is de bovenlaag een gewapende chape. Waar harde bevoering voorzien is, wordt de chape geplaatst in functie van de gekozen vloerdikte.

Bepleveringen

De muren worden d.m.v. dunpleister afgewerkt volgens de regels van de kunst. Plafonds zijn afgewerkt met spuitpleisters. Alle hoeken worden beschermd met hoekijzers. De muren en plafonds van de garages worden niet bepleisterd. De dagkanten van het buitenschrijnwerk wordt ingepleisterd, behalve waar er uit noodzaak een houten bekleding moet zijn.

De lichte scheidingswanden worden voorzien van een plamuurlaag.

De graad van afwerking is dermate dat er nog voorbereidende werken dienen te gebeuren (bijplamuren, gladschuren,...) teneinde te kunnen overgaan tot de schilderwerken.

Bevloering

De keuze van de bevoeringen zal gebeuren uit een standaardpakket bij de leverancier, aangeduid door de promotor waar alle hieronder beschreven vloerbekledingen ter inzage liggen. De volgende handelswaarden zijn voorzien :

keramische tegel met verlijming op de chape in berging, toilet, badkamer, keuken: H.W. 40,00€/m² (excl. btw) met bijhorende plinten.

Half massief parket van 14 mm met een slijtlaag van 3.5 mm verlijming op de chape in living, hal, slaapkamers: H.W. 55,00€/m² (excl. btw) met bijhorende plinten.

Er zijn wandtegels voorzien in de badkamer voor een totaal van 10 m², H.W. 40,00€/m².

Binnenschrijnwerk

De binnendeuren van de appartementen zijn standaard schilderdeuren klaar om te schilderen, opgehangen aan 3 paumelles, kruk en slot + sleutel + deurbekledingen.

Ramen die niet in te pleisteren zijn, worden aan de binnenzijde afgewerkt met aluminium uitbekledingen.

Vast meubilair

Voor het geheel van het keukenmeubilair inclusief de toestellen, is een handelswaarde voorzien van 12.000€ excl. btw.

Voor de penthouse is er een handelswaarde voorzien van 15.000€ excl. btw.

De opstelling zoals weergegeven op het plan is niet bindend voor de verkoper.

Schilderwerken

Er zijn geen schilderwerken voorzien voor de private delen.

BIJZONDERE BEPALINGEN

Opkuis

De lokalen zullen opgeleverd worden na een eerste opkuis. De garages en/of bergingen zullen bezemschoon opgeleverd worden. Het grondig kuisen van ramen, vloeren en sanitaire apparaten is ten laste van de koper.

Werken uitgevoerd door derden

Het is de koper niet toegelaten, werken van om het even welke aard, voor de definitieve overname van het gebouw door derden te laten uitvoeren, uitgezonderd met schriftelijke toelating van de promotor.

Het is dan ook ten strengste verboden om tijdens de werkzaamheden het gebouw te betreden zonder de aanwezigheid van een projectleider van de promotor.

Zetting van het gebouw

De krimp- en zettingsbarsten, veroorzaakt door de normale zetting van het gebouw, zijn enerzijds geen reden tot uitstellen van betaling en anderzijds behoort dit niet onder de verantwoordelijkheid van de promotor, architect of aannemer. Het gaat hier immers om verschijnselen inherent aan de natuur van het gebouw.

Plannen

De plannen van het gebouw, die aan de kopers worden overhandigd, zijn opgemaakt te goeder trouw door de architect. Indien beperkte afwijkingen zich voordoen, zowel in meer als in min, zullen deze beschouwd worden als aanvaardbare verschillen die in geen geval de eis tot schadevergoeding, door één der partijen rechtvaardigen.

De erelonen van de architect zijn inbegrepen in de prijs. De binnenhuisinrichting is niet inbegrepen in dit ereloon.

De secties van kolommen en balken worden bepaald door de ingenieur stabiliteit, 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 meubilering op de plannen is enkel ten titel van illustratie met uitzondering van de zaken die beschreven werden in dit lastenboek.

Lastenboeken

De aannemer-verkoper behoudt zich het recht voor detailaanduidingen van huidige lastenboek en plannen te wijzigen indien deze nodig geacht worden door de architect of voorgesteld worden door de bevoegde administratieve overheden.

Wijzigingen van gebruikte materialen

De werken zullen door de aannemers uitgevoerd worden met de materialen die in de beschrijving aangegeven zijn. Op advies van de architect behoudt de verkoper zich het recht om wijzigingen aan te brengen in de keuze



van de materialen voor zover deze wijzigingen geen nadeel berokkenen aan de in het lastenboek voorziene kwaliteit. Dergelijke wijzigingen kunnen zich trouwens in principe slechts voordoen om welbepaalde economische en commerciële redenen: nl. verdwijning van de markt van de voorziene materialen, leveringstermijn onverenigbaar met de normale gang de werken, ...

Bij verschil in prijs van de vloeren, parket of wandbetegeling met de voorziene prijs zal het verschil in handelswaarde verrekend worden in plus of min. Indien de vloeren of wandbetegeling niet door de verkoper dienen geplaatst te worden, wordt een bedrag door Lafaut Projects terugbetaald aan de koper dat op volgende manier wordt bepaald: Aantal vierkante meters x (H.W. – 45 % van de H.W.) + plaatsingskosten (€15/m²).

Indien de keuken of sanitair niet door Lafaut Projects dient geplaatst te worden, dan wordt een bedrag door Lafaut Projects terugbetaald aan de koper dat gelijk is aan de H.W. - 45% van de H.W.

Erelonen

De erelonen van architect, ingenieur stabiliteit, EPB- en ventilatieverslaggever, veiligheidscoördinator, en alle andere noodzakelijke deskundigen zijn inbegrepen in de verkoopprijs. Deze erelonen omvatten de verplichtingen die normalerwijze eigen zijn aan de taak van de deskundige met uitzondering van diegenen die betrekking hebben op alle versieringswerken of diegenen die voortvloeien uit een wijziging van de oorspronkelijke plannen, die eventueel zouden aangevraagd zijn door de koper.

Wijzigingen op vraag van de koper

Wijzigingen en/of aanpassingen welke op het verzoek van de koper worden aangebracht aan de bepalingen van dit lastenboek kunnen alleen betrekking hebben op de afwerking van de private delen en zullen door de aannemer slechts worden aanvaard voor zover zij ten gepaste tijde werden aangevraagd, er een schriftelijk akkoord bestaat nopens aard en prijs, welke steeds ten laste is van de koper en als het verzoek van de koper technisch mogelijk is.

Dit verkooplastenboek bevat 13 pagina's

Voor ontvangst.

Voor ontvangst.

De koper(s).

De verkoper(s).