

**RESIDENTIE 8850**  
**OUDE LICHTERVELDSESTRAAT 48**  
**8850 ARDOOIE**

**VERKOOPLASTENBOEK**



**BOUWHEER**



LAFAUT PROJECTS BVBA

Markt 15 | 8700 Tielt

tel. +32 499 88 10 37

e-mail [info@karolienlafaut.be](mailto:info@karolienlafaut.be)

**ARCHITECT**



V2-ARCHITECTEN BVBA

Sint-Petrus en Paulusstraat 57b | 8800 Rumbeke (Roeselare)

tel. +32 474 34 02 19

e-mail [architectuur@v2-a.be](mailto:architectuur@v2-a.be)

## **ALGEMEEN**

Residentie 8850 is gelegen in de Oude Lichterveldsestraat te Ardoeie, op een boogscheut van het centrum. Deze residentie ligt langs een rustige invalsweg waardoor een makkelijke en vlotte bereikbaarheid is verzekerd. Tegelijk genieten de bewoners van een groene en rustige omgeving.

De residentie bestaat uit 8 ruime appartementen met prachtige zonneterrassen. Voor de appartementen op het gelijkvloers worden privatieve tuinen aangelegd. Bewoners kunnen van op hun aangename zonneterras genieten van het groene en weidse zicht. Voor een optimaal comfort komen achter het gebouw 8 garageboxen, 4 autostaanplaatsen waarvan 1 autostaanplaats voor andersvaliden en een ruime fietsenberging.

Het gebouw wordt opgericht en afgewerkt met duurzame materialen en 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.

### **Funderingen**

De funderingen worden uitgevoerd naar de resultaten van het diepsonderingsonderzoek opgemaakt door een gespecialiseerde firma. De stabiliteitsstudie werd opgemaakt door een studiebureel. Overeenkomstig het A.R.E.I. (algemeen reglement op de elektrische installatie) wordt er een aarding lus geplaatst tot het bekomen van een spreidingsweerstand kleiner dan 30 Ohm voor een gekeurde aansluiting van de elektrische installatie.

### **Riolering**

De riolering worden met helling in volle grond geplaatst. Ze worden uitgevoerd in pvc, Benor gekeurd. De riolering wordt aangesloten aan de gemeenteriolering volgens de vigerende voorschriften. Er worden voldoende regenwaterputten en infiltratiekratten voorzien, conform de geldende reglementeringen.

### **Metselwerk**

De binnenzijde van de buitenmuren wordt uitgevoerd in snelbouwmetselwerk in gebakken aarde of in silicaatsteen lijmblokken. De buitenzijde wordt uitgevoerd in gevelmetselwerk gecombineerd met houten gevelbekleding op isolatie. Lokaal worden betonnen sierelementen gebruikt.

Deze metselwerken worden met P.N. cement-zandmortel uitgevoerd. De lichte scheidingswanden binnen de appartementen worden afgewerkt in gipswanden of verdiepingshoge cellenbetonpanelen van aan beide zijden voorzien van een afwerkingslaag.

### **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 is er een combinatie gemaakt van gevelmetselwerk met houten gevelbekleding. Bepaalde terrassen aan de straatzijde zijn in architectonisch beton (volgens aanduiding op plan) voorzien.

### **Voegwerk**

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

### **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 dakverdichting in EPDM of bitumineuze dichting met onderliggend voldoende thermische isolatie, conform de geldende EPB-regelgeving. 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.

### **Hellende daken**

De hellende daken worden afgewerkt met een dakpan op panlatten en tengellaten en beschikt over een waterdicht onderdak met onderliggend voldoende thermische isolatie, conform de geldende EPB-regelgeving.

De uitvoering van de hellende 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 van de appartementen worden uitgevoerd in aluminium of PVC, uit te voeren in een kleur 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 1,1 W/m<sup>2</sup>K. 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 houten uitbekleding voorzien. Vliegenramen zijn niet inbegrepen.

### **Ventilatie**

Overeenkomstig de EPB-regelgeving wordt er een D-systeem voorzien (mechanische toevoer en mechanische afvoer met warmteterugwinning). In functie van de specifieke vereisten voor de afzonderlijke appartementen kan hiervan afgeweken worden.

### **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 en model worden bepaald door de architect.

Op de privatieve terrassen op het gelijkvloers worden geen borstweringen voorzien.

### **Parkeermogelijkheid**

Achter het appartementsgebouw bevinden zich 8 garages en 4 parkeerplaatsen.

De garages worden aan de zichtbare zijden met dezelfde gevelsteen als het appartementsgebouw afgewerkt.

De vloer bestaat uit naadloos gestort beton. De poort bestaat uit een automatische sectionale poort, voorzien van een profielcilinderslot. De buitenafwerking van de niet zichtbare zijden is metselwerk of een betonstructuur.

De dakbedekking is bitumineus.

## **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**

In de 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   |
|                  | - videofoon op het gelijkvloers                           |
|                  | - drukknop bel per appartement                            |
|                  | - bewegingsdetector in de gemene delen                    |
|                  | - elektrische bediening van het rookluik                  |
|                  | - branddetectie + sirene conform vereisten brandpreventie |
| Lift:            | - voeding lift  |
|                  | - 1 gsm-kit   |
| Garages:         | - TL-armaturen met ingebouwde bewegingsdetector           |
|                  | - 1 enkel stopcontact + voeding poort                     |

### **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 videofooninstallatie 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 videofoon.

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 éézijdig 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.

De aanleg van de privatieve terrassen zijn voorzien voor een oppervlakte zoals vermeld op de architectuurplannen per appartement.

Voor de afscheiding van de tuinen wordt een inheemse haag voorzien.

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.

Radiatoren = type paneelradiatoren – ventiel (regime 55°-70°) voorzien van thermostatische kranen.

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

Living en keuken	22°C
Badkamer	24°C
Slaapkamers	18°C

De radiatoren worden aangesloten met leidingen in kunststof (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 voorzien. Hiervoor is geen afwerking voorzien.

### **Sanitaire inrichting**

Alle waterleidingen worden uitgevoerd in kunststof (VPE). Een individuele waterteller wordt voorzien voor elk appartement. Warm water is voorzien aan keuken, ligbad en/of 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 €5.000 excl. btw voor de appartementen met één slaapkamer voorzien en €5.500 excl. btw voor de appartementen met twee slaapkamers.

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 teller ruimtes op de gelijkvloerse verdieping. Elk appartement krijgt zijn individuele meter, waarbij een schakelkast en zekeringen zijn voorzien. Per appartement wordt een tweede zekeringenkast geplaatst in de berging, eveneens voorzien van een verliesstroomschakelaar en automatische veiligheden. 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
- 1 stopcontact distributie – tv
- 1 enkel stopcontact telefoon
- Keuken:
  - 1 lichtpunt
  - 1 voeding voor lichtpunt aan keukenkasten
  - 1 enkel stopcontact oven
  - 1 enkel stopcontact microgolfoven
  - 1 enkel stopcontact frigo
  - 1 enkel stopcontact vaatwasmachine
  - 1 enkel stopcontact kookplaat
  - 4 enkele stopcontacten
- Berging:
  - 1 lichtpunt
  - 1 enkel stopcontact CV-installatie
  - 1 enkel stopcontact voor wasmachine
  - 1 enkel stopcontact voor droogkast
  - 1 enkel stopcontact voor elektriciteitskast
  - 1 enkel stopcontact voor internetaansluiting
  - 1 enkel stopcontact voor ventilatie-unit
  - 1 dubbel stopcontact
- Nachthal:
  - 2 lichtpunten
  - 1 stopcontact
- Per slaapkamer:
  - 1 centraal lichtpunt
  - 2 dubbele stopcontacten
  - 1 enkel stopcontact
  - 1 enkel stopcontact distributie - tv
- Badkamer:
  - 1 dubbel stopcontact
  - 1 lichtpunt
  - voeding badkamermeubel + 1 enkel stopcontact
- Terrassen:
  - 1 lichtpunt incl. armatuur (volgens lichtstudie architect)
  - 1 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.

Eventuele lichte scheidingswanden worden voorzien van een plamuurlaag.

Verder worden ook de venstertabletten ingepleisterd.

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€/m<sup>2</sup> (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€/m<sup>2</sup> (excl. btw) met bijhorende plinten.

Er zijn wandtegels voorzien in de badkamer voor een totaal van 10 m<sup>2</sup>, H.W. 40,00€/m<sup>2</sup> (excl. btw).

### **Binnenschrijnwerk**

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

Ramen die niet in te pleisteren zijn, worden aan de binnenzijde afgewerkt met houten uitbekledingen, klaar om te schilderen.

### **Vast meubilair**

Voor het geheel van het keukenmeubilair inclusief de toestellen, is een handelswaarde voorzien van 12.000€ 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 detaillaanduidingen 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/m<sup>2</sup>).

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.

De koper(s).

Voor ontvangst.

De verkoper(s).