

RESIDENTIE Michel & Maurice

Rijksweg - Molenstraat
8710 WIELSBEKE

VERKOOPLASTENBOEK



BOUWHEER



KAROLIEN LAFAUT
live first class

LAFAUT PROEJCTS BVBA

Markt 15
8700 Tielt
tel. +32 51 80 99 80
e-mail info@karolienlafaut.be

ARCHITECT

wielfaertarchitecten

WIELFAERT ARCHITECTEN BVBA

Nokerseweg 9
8790 Tielt
tel. +32 56 60 36 86
e-mail info@wielfaertarchitecten.be

ALGEMEEN

Residentie Michel & Maurice ligt langs de Rijksweg in Wielsbeke, op een boogscheut van het centrum. Deze residentie ligt langs een belangrijke invalsweg waardoor een vlotte bereikbaarheid is verzekerd. Tegelijk genieten de bewoners van een groene en rustige omgeving.

De residentie bestaat uit 38 ruime appartementen onderverdeeld in twee residenties langs zowel de Rijksweg als Molenstraat, met gemeenschappelijke binnentuin en met prachtige zonneterrassen. Rondom de residentie worden privatieve tuinen aangelegd. Bewoners kunnen van op hun aangename zonneterras genieten van de groene zicht op de binnentuin. Voor een optimaal comfort worden ondergronds 48 autostaanplaatsen, 38 private bergingen en een gemeenschappelijke fietsenberging voorzien.

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 voor het voorzien van de ondergrondse kelder en funderingen, volgens de afmetingen van de architectuurplannen en de stabiliteitsstudie.

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 infiltratievoorziening voorzien, conform de geldende reglementeringen.

Metselwerk

De binnenzijde van de buitenmuren wordt uitgevoerd in kalkzandsteen lijmblokken. De buitenzijde wordt uitgevoerd in een gevelsteen in een wit genuanceerde kleur, dit gecombineerd met een houten gevelbekleding op isolatie.

De lichte scheidingswanden binnen de appartementen worden afgewerkt in gipswanden.

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 vloerplaten van het gebouw worden voorzien in een betonstructuur (predallen of gewelven) in combinatie met dragend metselwerk in kalkzandsteen. De vloerplaten en de trapstructuur zijn eveneens in gewapend beton.

Gevels

In de gevels is er een combinatie gemaakt van een bleke gevelsteen met houten gevelbekleding. De onderzijde van de overhangende luifels worden voorzien van witte crepi met isolatie.

Blaauwe hardsteen

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

De raamdorpels op verdieping worden - voor zover aanwezig - uitgevoerd, overeenkomstig de plannen, in aluminium.

Platte daken

Er wordt gebruik gemaakt van een dakverdichting in EPDM of bitumineuze dichting met onderliggend voldoende thermische isolatie. De platte dakafwerking vertoont een voldoende helling, hiervoor wordt gebruik gemaakt van hellingsbeton of hellingschape van min. 1cm/m. De uitvoering van de platte dakwerken gebeurt door een gespecialiseerde firma die de nodige waarborgen kan bieden.

Regenwaterafvoeren

De zichtbaar blijvende goten –indien aanwezig- en regenwaterafvoeren worden uitgevoerd in zink. De regenwaterafvoeren die ingewerkt zijn in de muren worden uitgevoerd in hoogdruk polyethyleen leidingen.

Buitenschrijnwerk

Alle buitenschrijnwerken van de appartementen worden uitgevoerd in pvc, uit te voeren in een zwart genuanceerde 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 1,0 W/m²K. De raamgehelen voldoen aan de energieprestatieregelgeving (EPB) en de nieuwe glasnorm (NBN S23-002). Vliegenramen zijn niet inbegrepen. De toegangsdeuren tot de gemene delen zullen uitgevoerd worden in thermisch onderbroken aluminium.

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 het appartement afzonderlijk kan hier van afgeweken worden.

Terrassen

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.

Trappen

Het betreft betonnen trappen, de keldertrappen worden in zichtbaar beton afgewerkt. De trappen op verdieping worden betegeld.

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. De nodige – gemeenschappelijke – tellerlokalen worden voorzien in de kelder conform de voorschriften van de nutsmaatschappij.

Sanitaire inrichting

Er wordt een tellerlokaal voor de watertellers voorzien in de ondergrondse kelder. Per traphal wordt één dienstkraan voorzien ter hoogte van de inkomdeur op het gelijkvloers, deze is aangesloten op regenwater.

Elektriciteit

Er wordt een tellerlokaal elektriciteit voorzien in de ondergrondse kelder. De installatie wordt uitgevoerd in overeenstemming met de voorschriften van de leverende maatschappij. 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 veiligheden. 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

Lift:

- voeding lift
- 1 gsm-kit

Ondergrondse garages:

- bewegingsdetectoren in doorrit naar garages
- TL-armaturen met ingebouwde bewegingsdetector
- noodverlichting

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 via een rookluik met automatische bediening. 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 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. De aanleg van de privatieve terrassen zijn voorzien voor een oppervlakte van 10 m² per appartement.

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

PRIVATE DELEN

TECHNISCHE UITRUSTING

In alle appartementen wordt vloerverwarming voorzien op één circuit. Nergens zijn radiatoren noodzakelijk, enkel in de badkamer wordt een elektrische handdoekradiator voorzien. Er wordt tevens een thermostaat voorzien in de woonkamer.

Doordat we vloerverwarming voorzien voor het gehele appartement, kan de gaswandketel optimaal condenseren doordat deze werkt op laag regime (i.t.t. hoog regime voor radiatoren).

Sanitaire inrichting

Alle waterleidingen worden uitgevoerd in kunststof (VPE). Een individuele waterteller wordt voorzien voor elk appartement in het tellerlokaal. 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 voorzien van €5.500 excl. Btw en dit voor alle appartementen.

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 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 enkel aansluitpunt distributie – tv |
| | - 1 enkel aansluitpunt 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 |
| | - 2 dubbele 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 enkel stopcontact
- Per slaapkamer:
- 1 centraal lichtpunt
 - 2 dubbele stopcontacten
 - 1 enkel stopcontact
 - 1 enkel aansluitpunt distributie - tv
- Badkamer:
- 1 dubbel stopcontact
 - 1 lichtpunt
 - voeding badkamermeubel + 1 enkel 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 bevloering 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€/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 (excl. btw).

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 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 dampkap is voorzien van een koolstoffilter en wordt aldus niet aangesloten op het centraal afzuigstelsel.

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 ondergrondse garages en bergingen zullen bezemschoon opgeleverd worden. Het grondig opkuisen der 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 loon.

De secties van kolommen en balken worden bepaald 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 meubilering op de plannen is enkel ten titel van illustratie met uitzondering van de zaken die beschreven werden. Ook de visualisaties worden louter ter illustratie getoond. De architect is steeds vrij in de keuze van de materialen.

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, enz.

Bij verschil in prijs van de vloeren of de 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 %) + plaatsingskosten (€15/m²).

Indien de keuken of het badkamermeubel niet door Lafaut Projects dient geplaatst te worden, dan wordt een bedrag door Lafaut Projects terugbetaald aan de koper dat gelijk is aan de handelswaarde min 45%.

Erelonen

De erelonen van architect, ingenieur stabiliteit, veiligheidscoördinator, en alle andere noodzakelijke deskundigen zijn inbegrepen in de verkoopprijs. Deze erelonen omvatten de verplichtingen die normalerwijze eigen zijn aan een architect 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 en er een schriftelijk akkoord bestaat nopens aard en prijs, welke steeds ten laste is van de koper.

Dit verkooplastenboek bevat 11 pagina's

Opgemaakt te op / /

De overeenkomst is opgemaakt in evenveel exemplaren als er partijen zijn en de partijen verklaren ieder één exemplaar van deze overeenkomst ontvangen te hebben, kennis genomen te hebben van alle bepalingen en er zich akkoord mee te verklaren.

De verkoper,

De koper,
(handtekening voorafgegaan door eigenhandig geschreven
"Gelezen en goedgekeurd")