

ARDOOIE

# Residentie 8850



KAROLIEN LAFAUT

*live first class*



# Residentie 8850, Ardoorie

---



*Een behaaglijke nieuwe thuis  
in een groene gemeente*







# Inhoud

---

09 PROJECT-  
VOORSTELLING

---

PLANNEN 23

---

39 INVESTEREN  
IN VASTGOED

---

06

OVER KAROLIEN  
LAFAUT 43

---

49 LASTENBOEK

## "Zonnige appartementen vlakbij het centrum."

Beste lezer,

In de rustige Oude Lichterveldsestraat ligt residentie 8850, ons kleinschalige nieuwbouwproject met acht appartementen van 70 m<sup>2</sup> tot 110 m<sup>2</sup>. Het zongerichte gebouw is tegelijk modern én warm waardoor je je meteen thuis voelt. We hebben ruime terrassen voorzien, zodat je volop kan profiteren van de mooie dagen. Heb je zin in een wandeling of fietstochtje? Na enkele minuten bereik je al het centrum van Ardoorie. Met deze nieuwe residentie, waarover je in dit boek alles te weten komt, hopen we alvast een breed publiek aan te spreken.

We wensen je veel kijk- en leesplezier!

*Karolien Lafaut*



# Projectvoorstelling



# Zongerichte appartementen

---

De lichtgrijze gevelsteen, sierbeton en houten bekleding zijn de hoofdkenmerken van de hedendaagse, tijdloze architectuur van residentie 8850. Subtiële lijnen zorgen voor **een serene aanblik.**

De residentie ligt in **een rustige buurt**, maar ook vlakbij het centrum met tal van handelszaken, en op een boogscheut van een belangrijke invalsweg die u vlot richting Roeselare en Tielt brengt. De gezellige zongerichte terrassen zijn zowel in de zomer als in de winter een grote troef.

Residentie 8850 bestaat uit kwalitatieve, ruime appartementen met één of twee slaapkamers. Daarom zijn de appartementen niet enkel geschikt voor kleine gezinnen, maar ook voor jonge koppels die willen **investeren in een eerste appartement.**







**"Het ideale appartement  
voor starters en voor wie  
compact en zonder zorgen  
wil wonen."**

### **Residentie 8850, Ardoorie**

8 lichtrijke appartementen

---

Rustige buurt

---

Keuze uit één of twee slaapkamers

---

Zongerichte terrassen

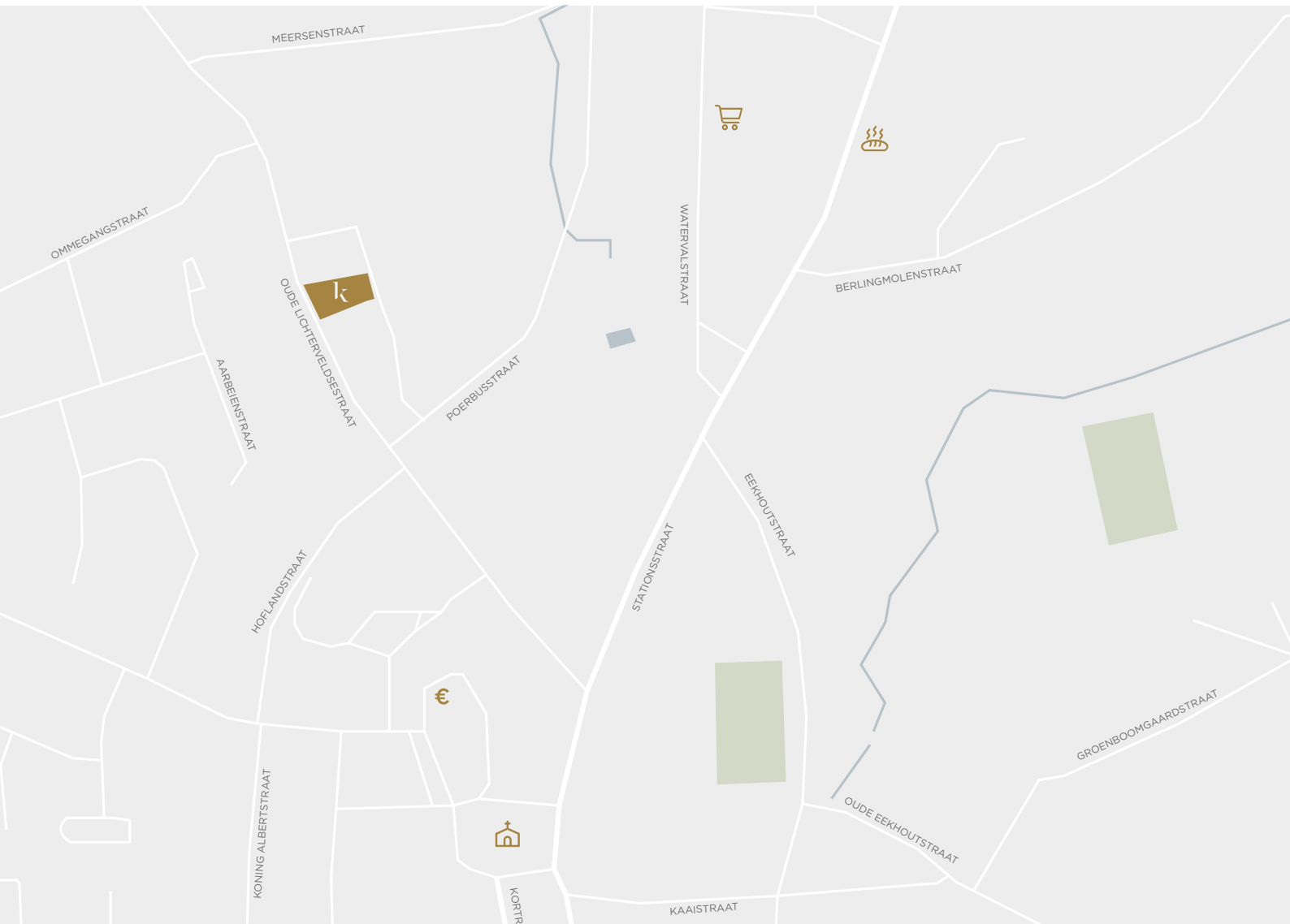
---

8 garageboxen + 4 staanplaatsen

---

SITUERING

# Sfeervol en no-nonsense wonen in Ardoorie



Residentie 8850 is zeer **rustig gelegen** in een open woonwijk met verschillende groene voortuintjes. In deze rustige straat is er steeds voldoende parkeerplaats voor de deur. Op wandelafstand vind je banken, een huisartsenpraktijk, een apotheek en de Sint-Martinuskerk met de geklasseerde gotische toren. Nog een boodschap doen? Op nauwelijks vijf minuutjes wandelen is er een kleine supermarkt voor je last-minute aankopen.

Residentie 8850 is de **ideale thuisbasis** voor wie in alle rust het werk achter zich wil laten.



**Oude Lichterveldsestraat 48,  
8850 Ardoorie**

### Rustig wonen in het hart van West-Vlaanderen

Ardoorie is een kleine, groene gemeente met ongeveer negenduizend inwoners en enkele beschermde monumenten. Zo is de bibliotheek gevestigd in het classicistische herenhuis *de Mûelenaere*. Rond dit pand ligt het openbare Mgr. Roelenspark, het groene hart van het centrum. Provinciaal Domein 't Veld biedt dan weer 44 hectare aan bosgebied en prachtige hengelvijvers. De *locals* zijn er alvast dol op: zij noemen de vroegere kasteelvijver *'t zeetje*.

Verschillende wandel- en fietsroutes leiden je door de akkers en weilanden van Ardoorie-Koolskamp. Ardoorie is ook een prima uitvalsbasis voor wie zich op een rustige plek in West-Vlaanderen wil vestigen: zo ligt Ardoorie op tien minuten rijden van het bedrijvige Roeselare, Izegem en Tielt. Dankzij de nabijheid van de oprit Roeselare-Beveren ben je vanuit Ardoorie ook snel in Kortrijk, Brugge, de kust...

**"Gezellig wonen met zicht  
op het groen."**







VISIE VAN DE ARCHITECT

# Een tijdloze architectuur voor alle leeftijden

---

V2-Architecten ontwierp residentie 8850 met oog voor kwaliteit en tijdloosheid. "We wilden een gebouw tekenen dat de tand des tijds doorstaat. Een gebouw dat niet enkel nu, maar ook binnen twintig of dertig jaar nog altijd commercieel interessant is", vertelt architect Thibaut Verfaillie. Residentie 8850 is een hedendaags concept met oog voor de toekomst. Subtiële lijnen maken het geheel visueel boeiend, zonder schreeuwerig te zijn.

Daarnaast streefde het architectenbureau ook naar een aangename woonkwaliteit. Daarom werd er niet enkel gefocust op een tijdloze uitstraling, maar ook op kwalitatieve materialen en voldoende ruimte. "Een kleinschalig project is sowieso aangenaam om te wonen. We vinden het ook positief dat er zowel een- als tweeslaapkamerappartementen zijn. Zo spreken we een breder publiek van geïnteresseerden aan."

**"Binnen 30 jaar zal residentie 8850 nog altijd commercieel interessant zijn."**

Volgens V2-Architecten zijn de appartementen perfect geschikt voor jonge koppels die op zoek zijn naar een eerste appartement, maar ook voor kleine gezinnen of oudere koppels die wat compacter willen gaan wonen.



Kevin Van Hauwaert en Thibault Verfaillie  
van V2-Architecten











**"Residentie 8850  
is een kleinschalig  
project voor een groot  
publiek."**

## AFWERKING

# Een open en ruimtelijke indeling

De appartementen van residentie 8850 zijn 70 tot 110 m<sup>2</sup> groot en zijn **doordacht ingedeeld** waardoor de beschikbare ruimte optimaal benut wordt. Er zijn zes appartementen met twee slaapkamers en twee eenslaapkamer-appartementen. Elk appartement heeft een apart toilet en een berging.

In de badkamer, keuken, berging en toilet komt er een **tegel naar keuze** ter waarde van € 40/m<sup>2</sup>. De woonkamer, slaapkamer(s) en hal worden afgewerkt met een **warme parketvloer** (€ 55/m<sup>2</sup>). Je kiest zelf je ideale keuken (€ 12.000) en sanitair (€ 5.000 voor eenslaapkamerappartementen, € 5.500 voor appartementen met twee slaapkamers).

De open keuken en leefruimtes geven je een mooi uitzicht naar buiten. Het grote terrasraam brengt je tot op **het zongerichte terras**: ideaal om een magazine te lezen met een aperitiefje erbij. De terrassen zijn afgewerkt met een strakke glazen of aluminium balustrade.

De oprit brengt je naar de achterkant van het perceel, waar acht garageboxen en vier parkeerplaatsen zijn. Je kan hier ook je fiets kwijt in een overdekte fietsenstalling.

20

*De open keuken geeft je een mooi uitzicht op het groen*





**Een tijdloos interieur dat naadloos aansluit bij je appartement?**

Geniet van een prachtig interieur en zorgeloze verhuis met Interiors by Karolien. Kies een interieurpakket volgens jouw smaak en wij maken je nieuwe thuis écht instapklaar.





# Plannen

# Overzicht ruimtes

## Niveau +0

RUIMTE	OPP.	SLAAPKAMERS	OPP. TERRAS(SEN) + TUIN
Appartement 00.01	100,42 m <sup>2</sup>	2 slaapkamers	16,18 m <sup>2</sup> + 37,70 m <sup>2</sup>
Appartement 00.02	70,82 m <sup>2</sup>	1 slaapkamer	16,30 m <sup>2</sup> + 38,77 m <sup>2</sup>
Appartement 00.03	99,16 m <sup>2</sup>	2 slaapkamers	10,32 m <sup>2</sup> + 24,04 m <sup>2</sup>

## Niveau +1

RUIMTE	OPP.	SLAAPKAMERS	OPP. TERRAS(SEN)
Appartement 01.01	105,80 m <sup>2</sup>	2 slaapkamers	16,18 m <sup>2</sup>
Appartement 01.02	70,82 m <sup>2</sup>	1 slaapkamer	16,30 m <sup>2</sup>
Appartement 01.03	105,29 m <sup>2</sup>	2 slaapkamers	10,25 m <sup>2</sup>

## Niveau +2

RUIMTE	OPP.	SLAAPKAMERS	OPP. TERRAS(SEN)
Appartement 02.01	98,40 m <sup>2</sup>	2 slaapkamers	20,83 m <sup>2</sup>
Appartement 02.02	98,40 m <sup>2</sup>	2 slaapkamers	12,84 m <sup>2</sup>

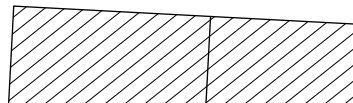
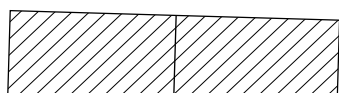
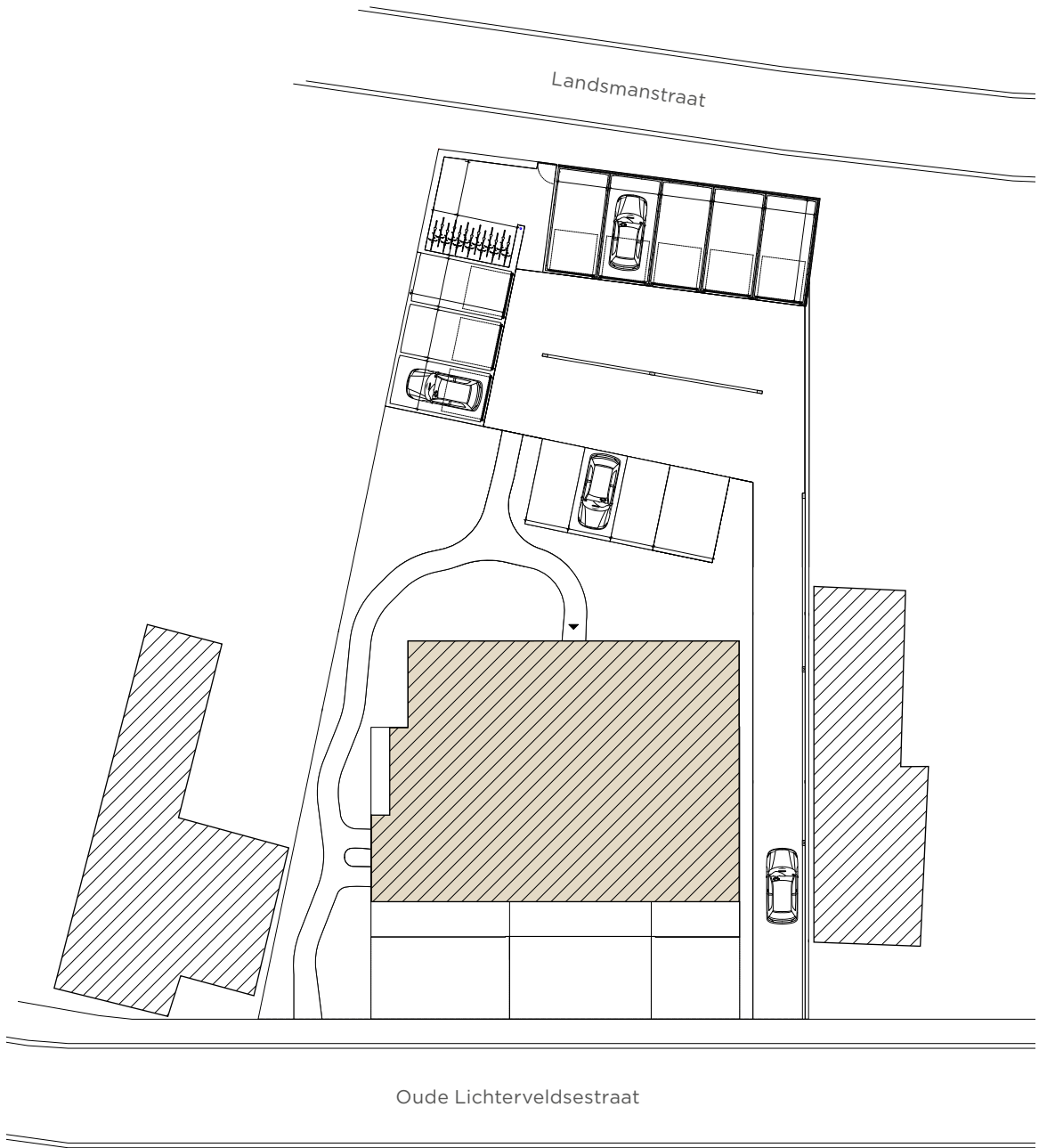
## Parking

24	GARAGEBOXEN	STAAANPLAATSEN	FIETSENSTALLING
	8 enkele garages	4 staanplaatsen	overdekt



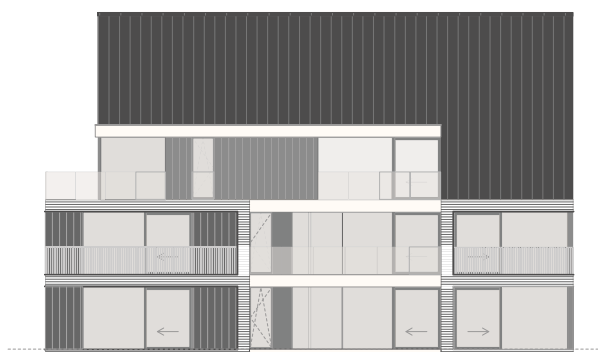
# Inplantingsplan

RESIDENTIE 8850

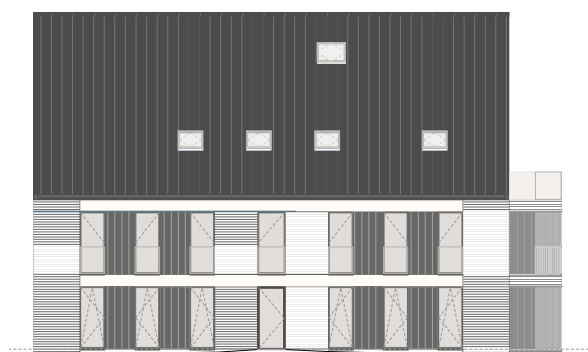


# Gevelaanzichten

RESIDENTIE 8850



Vorgevel



Achtergevel



Zijgevel rechts



Zijgevel links

# Appartement 00.01

NIVEAU +0



28

OPPERVLAKTE	100,42 m <sup>2</sup>
SLAAPKAMERS	2
OPP. TERRASSEN	16,18 m <sup>2</sup>
OPP. VOORTUIN	37,70 m <sup>2</sup>

VERKOCHT

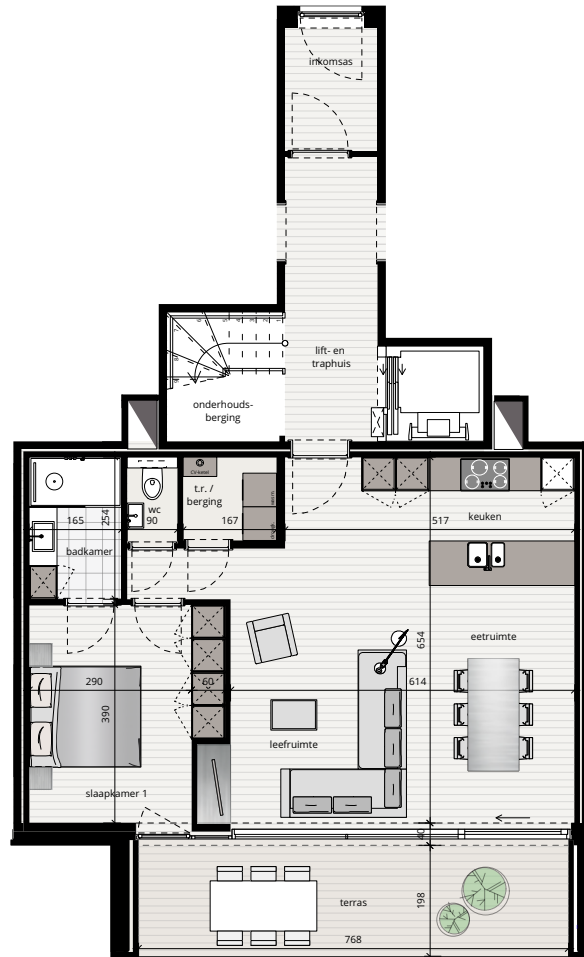
## OVERZICHT





# Appartement 00.02

NIVEAU +0

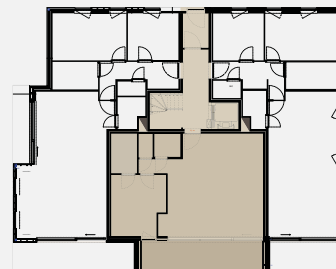


29

OPPERVLAKTE	70,82 m <sup>2</sup>
SLAAPKAMERS	1
OPP. TERRAS	16,30 m <sup>2</sup>
OPP. VOORTUIN	38,77 m <sup>2</sup>

VERKOCHT

## OVERZICHT



# Appartement 00.03

NIVEAU +0



30

OPPERVLAKTE	99,16 m <sup>2</sup>
SLAAPKAMERS	2
OPP. TERRAS	10,32 m <sup>2</sup>
OPP. VOORTUIN	24,04 m <sup>2</sup>

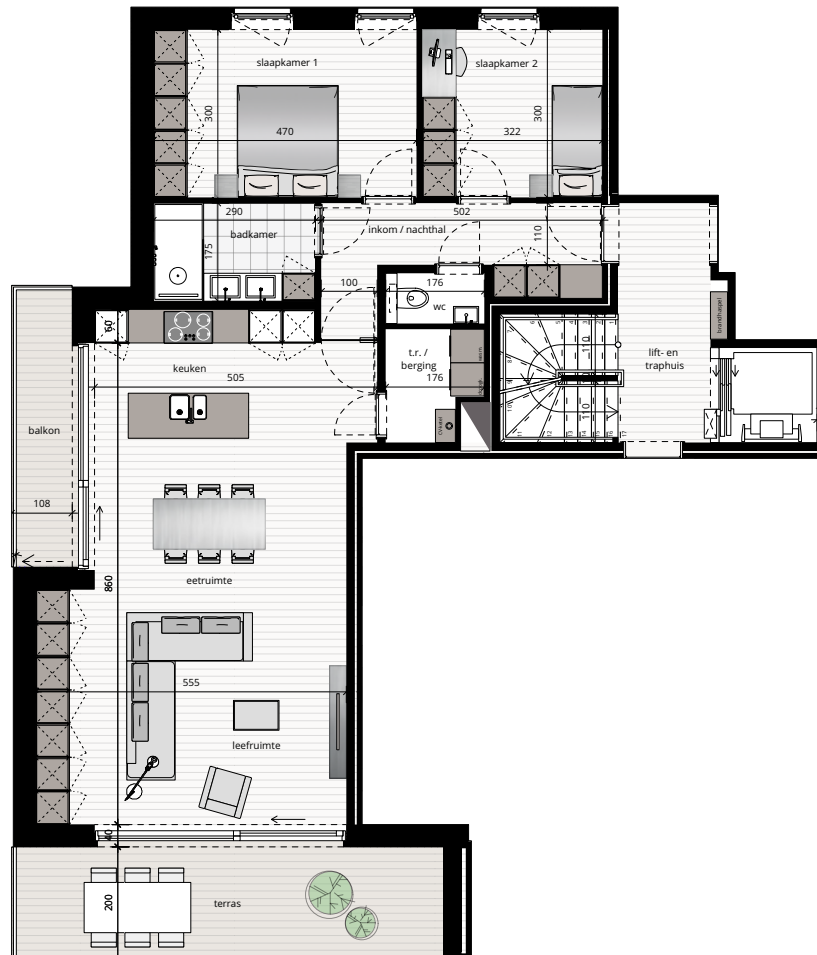
VERKOCHT

## OVERZICHT



# Appartement 01.01

NIVEAU +1

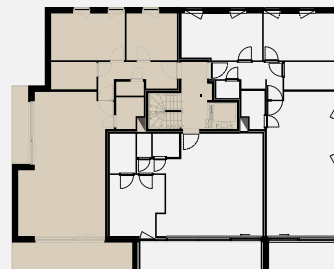


31

OPPERVLAKTE	105,80 m <sup>2</sup>
SLAAPKAMERS	2
OPP. TERRASSEN	16,18 m <sup>2</sup>

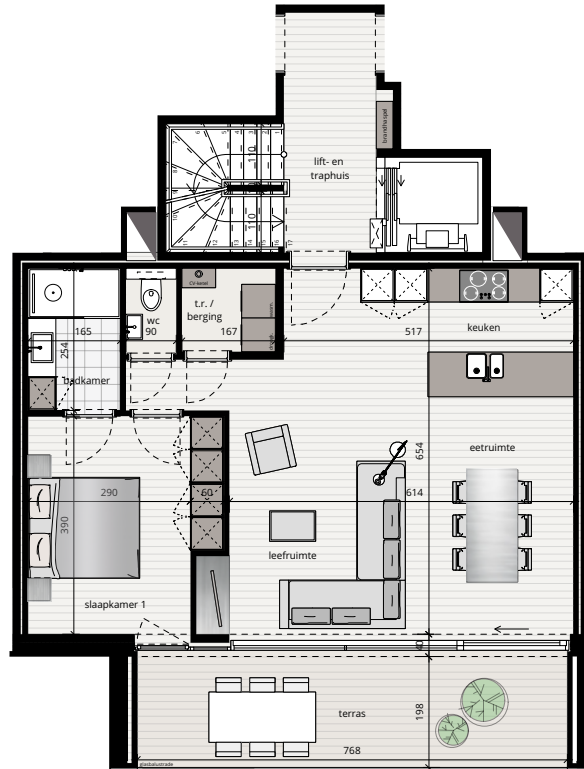
VERKOCHT

## OVERZICHT



# Appartement 01.02

NIVEAU +1

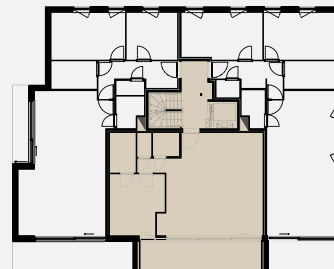


32

OPPERVLAKTE	70,82 m <sup>2</sup>
SLAAPKAMERS	1
OPP. TERRAS	16,30 m <sup>2</sup>

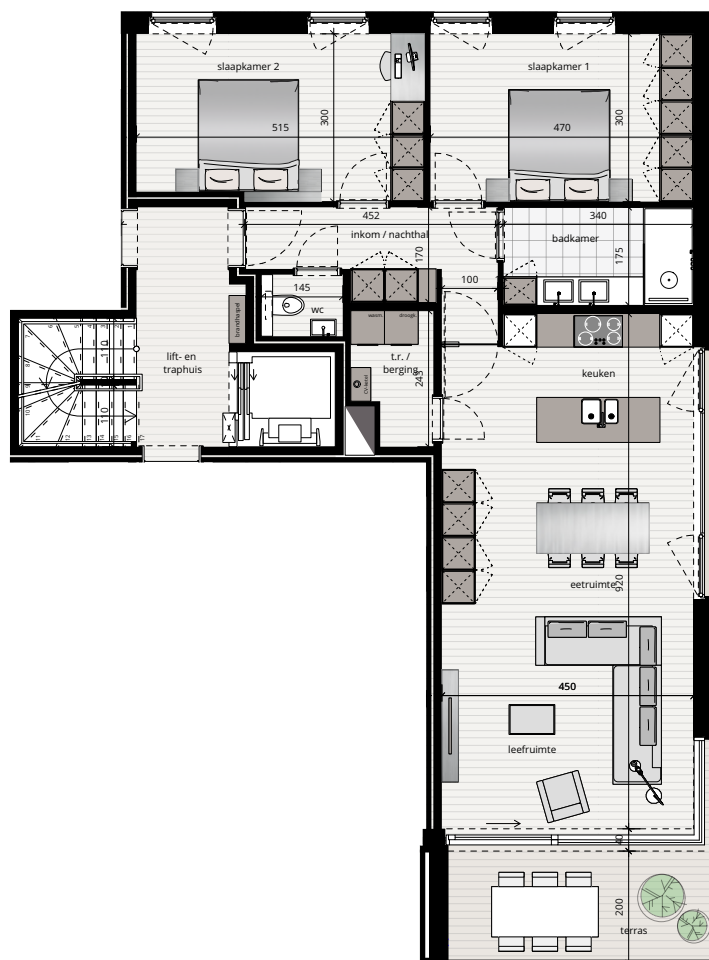
VERKOCHT

## OVERZICHT



# Appartement 01.03

NIVEAU +1



33

OPPERVLAKTE	105,29 m <sup>2</sup>
SLAAPKAMERS	2
OPP. TERRAS	10,25 m <sup>2</sup>

 VERKOCHT

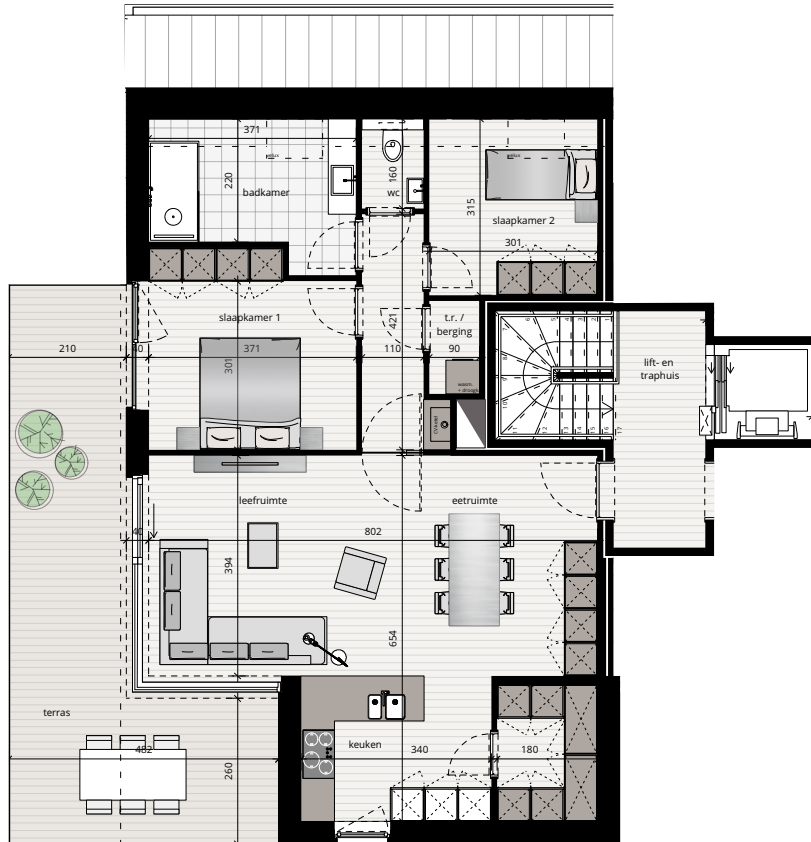
## OVERZICHT





# Appartement 02.01

NIVEAU +2

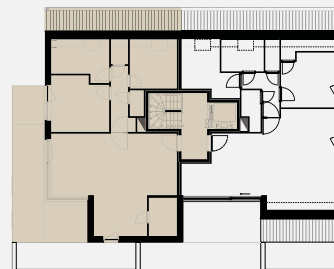


34

OPPERVLAKTE	98,40 m <sup>2</sup>
SLAAPKAMERS	2
OPP. TERRAS	20,83 m <sup>2</sup>

 VERKOCHT

## OVERZICHT



# Appartement 02.02

NIVEAU +2

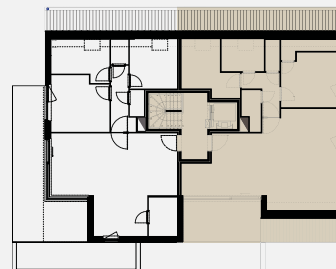


35

OPPERVLAKTE	98,40 m <sup>2</sup>
SLAAPKAMERS	2
OPP. TERRAS	12,84 m <sup>2</sup>

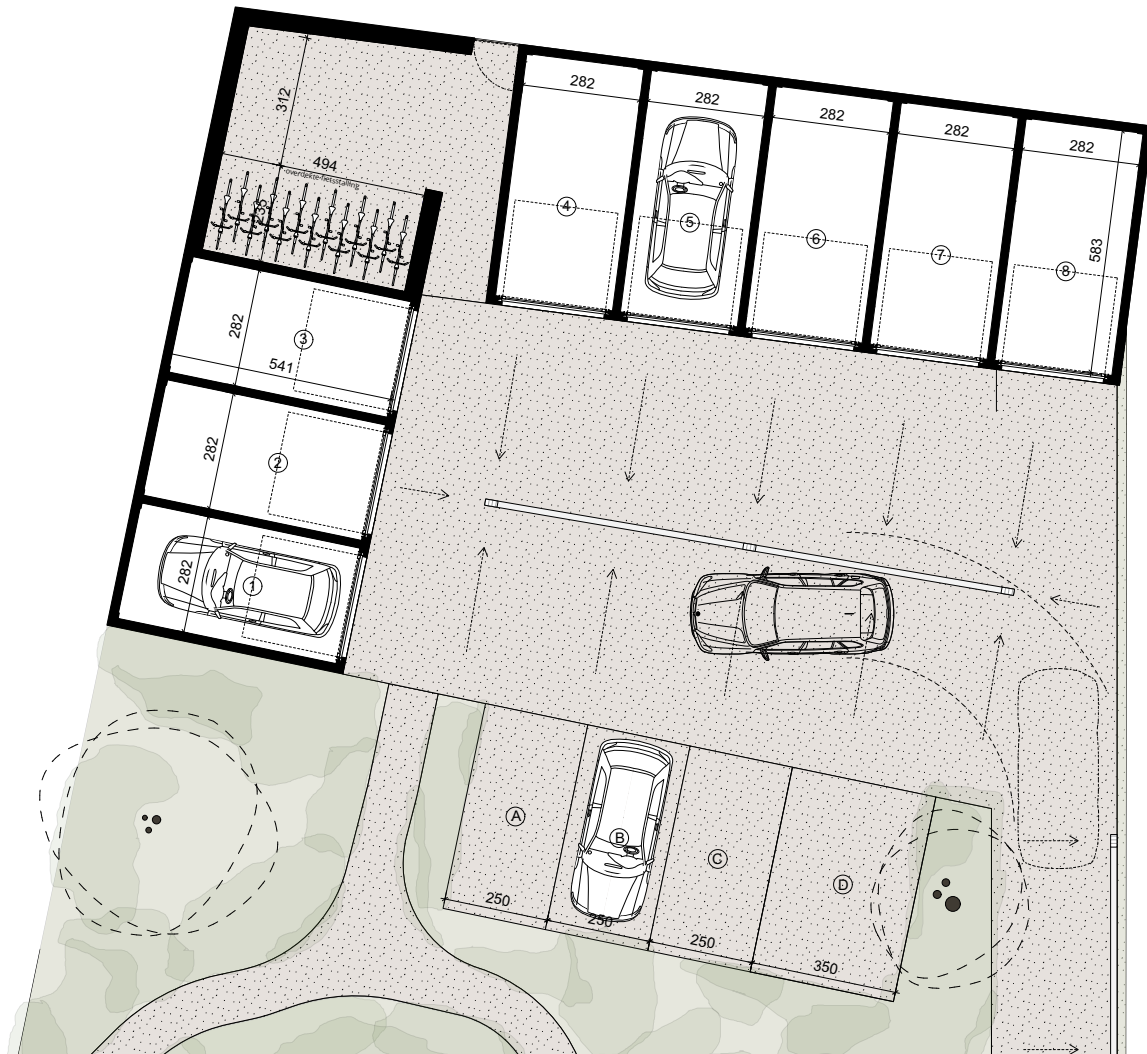
VERKOCHT

## OVERZICHT



# Parking

NIVEAU +0



36

GARAGEBOXEN	8
STAAANPLAATSEN	4
OVERDEKTE FIETSENSTALLING	

Het team van  
Karolien Lafaut staat klaar  
om jou te ontzorgen







# Investeren in vastgoed

## INVESTEREN IN VASTGOED

# Veilig en doordacht investeren

**Op zoek naar een manier om je spaargeld terug te laten renderen? Heb je al eens gedacht aan investeringsvastgoed? Dankzij de goede prijs-kwaliteits-verhouding zijn onze projecten daarvoor uiterst geschikt.**

Dat de rente op het spaarboekje helemaal ingezakt is, hoeven we je niet meer te vertellen. Vandaar dat heel wat mensen beslissen om te investeren in vastgoed. De afgelopen vijftien jaar is nieuwbouw-vastgoed een veilige investering gebleken, met een minimaal risico en mooi rendement. Wij zetten de voordelen van investeren in nieuwbouw nog even op een rijtje:

- Dankzij de hoge afwerkingsgraad en doordachte ligging wordt je appartement snel verhuurd, aan een goede prijs
- Geen renovatiewerken op middellange termijn
- Minimaal risico op onverwachte kosten
- Dubbel rendement: maandelijkse huurinkomsten en grote kans op meerwaarde bij verkoop

Investeren in vastgoed doe je niet enkel voor het rendement. Je kan nu al een appartement kopen, het jarenlang verhuren en later, wanneer je ruime woning met grote tuin geen meerwaarde meer biedt, er zelf gaan wonen.

## Hoe bereken ik het rendement?

Om een transparante vergelijking te kunnen maken tussen beleggen in een bankproduct en investeren in vastgoed, hebben we bij Karolien Lafaut een eenvoudige berekening ontwikkeld. We verminderen de jaarlijkse huurprijs met de interesten op je financiering en delen dit resultaat door je eigen inbreng. Een voorbeeld:

- Je koopt appartement 00.02 met garage voor een totale aankoopprijs van € 239.810 (inclusief alle bijkomende kosten\*)
  - Eigen inbreng € 100.000
  - Financiering € 139.810
- De jaarlijkse huurprijs bedraagt € 630 x 12 = € 7.560
- De interest op je financiering bedraagt 1.5 % x € 139.810 = € 2.097
- (bedrag jaarlijkse huurprijs - interesten) / eigen inbreng = rendementspercentage
- (€ 7.560 - € 2.097) / € 100.000 = 5,46 %

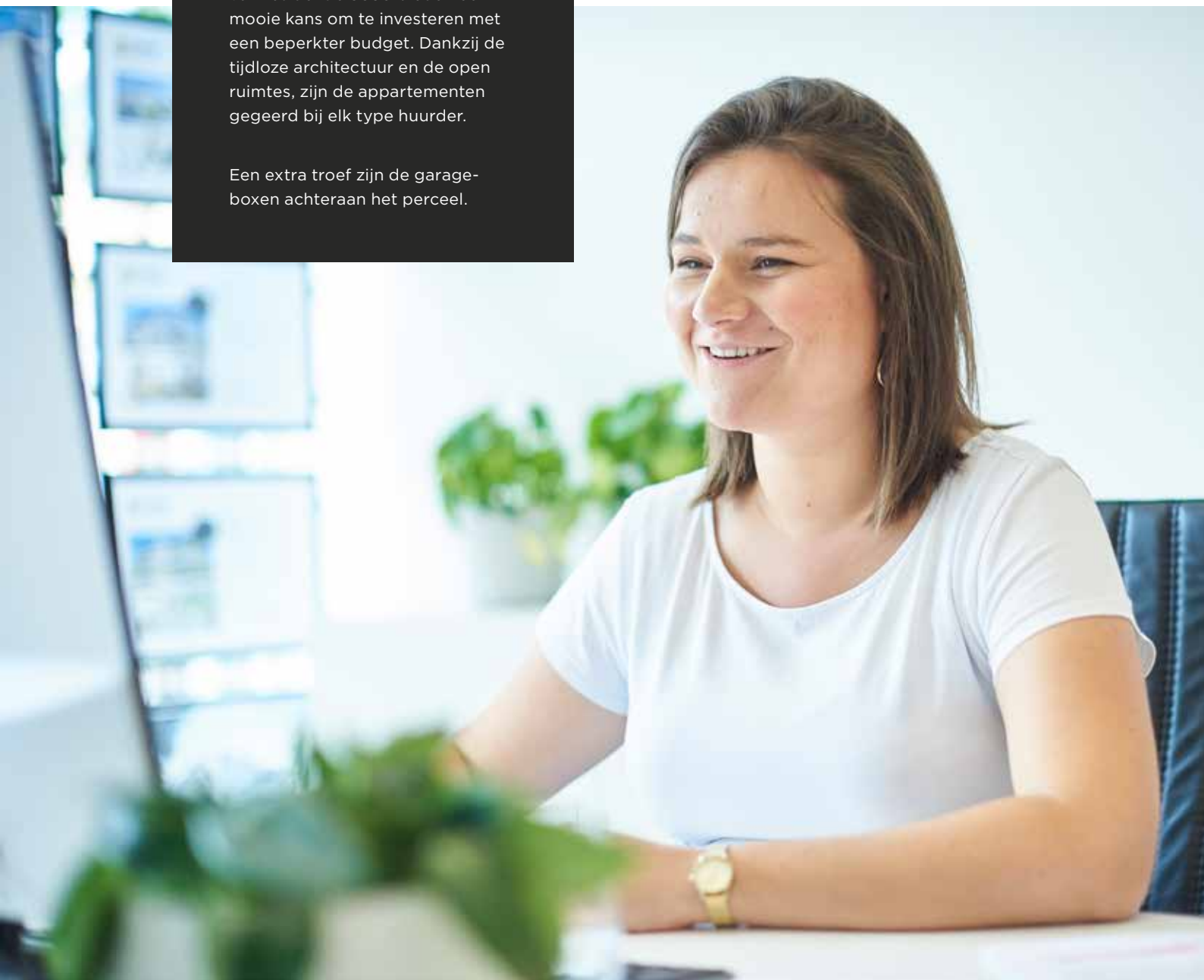
Met dit percentage kan je de vergelijking maken. Hou ook zeker in het achterhoofd dat de vastgoedprijzen in België de afgelopen 50 jaar enkel gestegen zijn. Hoogstwaarschijnlijk verdienen je dus nog eens op je investering wanneer je je appartement terug verkoopt.

(\*) Registratierechten, BTW, notariskosten, aansluitingskosten en aandeel in de basisakte

### **Waarom investeren in Residentie 8850, Ardoorie?**

De eenslaapkamerappartementen van residentie 8850 bieden een mooie kans om te investeren met een beperkter budget. Dankzij de tijdloze architectuur en de open ruimtes, zijn de appartementen gegeerd bij elk type huurder.

Een extra troef zijn de garageboxen achteraan het perceel.







# Over Karolien Lafaut

# Ondernemen met een hart voor schoonheid en uniciteit

## Karolien drukt haar eigen stempel

Karolien Lafaut groeide op in de dagelijkse dynamiek van het aannemersbedrijf van haar ouders. Al snel werd duidelijk dat Karolien een bijzondere voorliefde had voor één tak van de familiezaak: projectontwikkeling. Mooie nieuwbouwprojecten met dat tikkeltje meer, dát wou Karolien met haar ondernemersbloed in de wereld zetten. Ze begon onder de vleugels van haar ouders maar drukte vijftien jaar geleden haar eigen stempel met Lafaut Projects. Vandaag gaat het bedrijf verder onder haar eigen naam, Karolien Lafaut.

“Projectontwikkeling is enorm veelzijdig. Elk project brengt nieuwe technische en juridische uitdagingen met zich mee, maar anderzijds is het ook een heel menselijk beroep. Ik ontmoet elke dag verschillende klanten, met hun eigen persoonlijkheid en wensen. Daarnaast is er natuurlijk het contact met de onderaannemers. Van mijn vader heb ik het onderhandelen geleerd. Zijn devies was: ‘Draai niet te veel rond de pot, kom snel met een oplossing voor de dag en weet dat tevredenheid loont op lange termijn.’ West-Vlaamse nuchterheid dus.” *(lacht)*

Met haar team bouwt Karolien jaarlijks veertig à vijftig units. Niet zomaar dertien-in-een-dozijn nieuwbouwprojecten, maar altijd met een sterke focus op esthetiek en luxueus wooncomfort. Zo worden de projecten van Karolien Lafaut getypeerd door hoogwaardige keukens en sanitair, een genereuze lichtinval en ruime leefterrassen die binnen en buiten in elkaar laten overvloeien. Kortom, Karolien heeft oog voor schoonheid. Samen met haar vaste onderaannemers gaat het team keer op keer voor het totaalplaatje.

**"Kwaliteit boven rendement per m<sup>2</sup>: dat is onze slagzin op kantoor."**





### De klant als inspiratiebron

Bij Karolien Lafaut word je warm onthaald en meegenomen in een persoonlijke zoektocht naar de perfecte woning. De medewerkers kennen hun klanten door en door. “Veel van onze klanten zijn tweeverdieners die zoveel mogelijk van hun kostbare vrije tijd aan quality time met het gezin willen spenderen.” Met dat inzicht wou het team méér doen. Zo is het idee voor Interiors by Karolien ontstaan: kant-en-klare interieurpakketten in verschillende stijlen. Dankzij Interiors by Karolien levert Karolien niet gewoon een appartement op, maar wel een gezellige thuis die helemaal van jou is. Zonder uren te slijten in interieurwinkels.

Waar Karolien nog meer inspiratie haalt? Reizen, beurzen en workshops zorgen telkens opnieuw voor een frisse blik. “Ik deel mijn indrukken en ideeën constant met het team. Zij zijn fantastisch in het oppikken en verder vormgeven van mijn losse input.” Karolien is terecht trots op haar team. Perfect op elkaar ingespeeld én met een visie. Zo gaat Karolien Lafaut vol vertrouwen de toekomst in, met een brede waaier aan vastgoeddiensten.



#### Interiors

Heb je een prestige home bij Karolien Lafaut gekocht? Wij verzorgen ook het interieur van jouw nieuwe woning, van meubilair tot en met decoratie.



#### Real estate

Jouw woning succesvol verkopen? Karolien Lafaut maakt jouw pand verkoopklaar en zet het als professionele vastgoedmakelaar aantrekkelijk in de markt.



#### Property styling

Heb je een pand te koop maar mist het nog wat aankleding? Met een frisse vastgoedstyling van Karolien Lafaut trekt jouw eigendom meteen de aandacht.



INTERIORS BY KAROLIEN

# Jouw nieuwe thuis 100 % instapklaar



**Koop je een prestige home bij Karolien Lafaut? Dan bieden wij ook graag de volledige interieurafwerking van je nieuwe woonst aan, van meubilair tot en met decoratie.**

Functioneel, stijlvol, volgens je eigen smaak én voordelig: Interiors by Karolien biedt de ideale ontzorging voor wie geen tijd of inspiratie heeft om het interieur van z'n gloednieuwe prestige home zelf af te werken.

We bieden drie interieurpakketten aan die in z'n geheel tegen een vaste prijs verkrijgbaar zijn, en wij installeren het volledige interieur. Het pakket bevat alle meubilair en decoratie voor een woning met twee slaapkamers.

Bij Interiors by Karolien gaan we voor een persoonlijke aanpak. Daarom kan je kiezen uit drie verschillende interieurstijlen:

- **FLORENCE:** landelijk
- **MILA:** modern
- **LEONOR:** Scandinavisch

Binnen elke stijl zijn er twee varianten op het meubilair beschikbaar.

Enkel interesse in het meubilair of in de decoratie van een pakket? Ook dat is mogelijk: je kan binnen elke stijl het meubilair en de decoratie apart aankopen.

## Wat zit er in een pakket?

**Keuken** barstoelen aan keukeneiland

**Woonkamer** zetel, salontafel, bijzettafels

**Eetkamer** tafel met stoelen

**Slaapkamer** bed en nachttafels

**Decoratiepakket** met vaasjes, kaarsen...

**Raamdecoratie** in elke kamer: gordijnen in FLORENCE, lamellen of gordijnen in MILA en LEONOR

**Verlichting** in elke kamer, i.s.m. Delta Light

Alle **sanitaire accessoires** in badkamer en toilet

*In welke stijl  
voel jij je thuis?*



## LANDELIJK FLORENCE

Een samenspel van zachte tinten dat het cachet van het platteland perfect naar binnen brengt.



### Kies jouw interieur

#### Stap 1

Koop je een appartement in residentie 8850, Ardoorie? Dan luisteren we tijdens een intakegesprek graag naar jouw wensen en interieursmaak.

#### Stap 2

Op basis hiervan stellen wij graag de gepaste interieurstijl voor. Onze interieurtool geeft je daarna zicht op alle mogelijkheden.

#### Stap 3

Je kiest aan de hand van de interieurtool of brengt een bezoekje aan onze interior corner. Daar kan je alle modellen bekijken en uittesten. Onze interieurarchitecte Lien adviseert je graag!

#### Stap 4

Jij maakt je keuze, wij installeren alle meubels en decoratie!

#### Stap 5

Koffers pakken, en klaar!



## MODERN MILA

Sterke contrasten en strakke lijnen voor een dynamisch geheel. Hét interieur voor de bruisende stadswoning!



## SCANDINAVISCH LEONOR

Een Scandinavische look met zuivere lijnen, veel wit, pastelkleuren en natuurlijke houtaccenten. Ideaal voor lichte, open ruimtes.





# Lastenboek

# Residentie 8850

Oude Lichterveldsestraat 48,  
8850 Ardoorie

## BOUWHEER

### LAFAUT PROJECTS BVBA

Markt 15, 8700 Tielst  
Tel.: +32 499 88 10 37  
E-mail: 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

## ALGEMEEN

Residentie 8850 is gelegen in de Oude Lichterveldsestraat te Ardoorie, 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 privaatieve 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 aardingslus geplaatst voor het bekomen van een spreidingsweerstand kleiner dan 30 Ohm voor een gekeurde aansluiting van de elektrische installatie.

### Riolering

De riolering wordt met helling in volle grond geplaatst. Ze wordt uitgevoerd in pvc, Benor gekeurd.

De riolering wordt aangesloten op 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, 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 tengellatten 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 raamgehlen 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 warmte-terugwinning). 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 worden 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 en 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
- Druknop 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 bevat een telefoon, een spiegel, een handgreep en een noodverlichting. 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 ingangdeur, 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 eenzijdig 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 ingangdeur.

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

De gemeenschappelijke inkom en de traphal worden gepleisterd en geschilderd met acrylaatverf. Het binnenschrijnwerk van de inkom, traphal en 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 °C - 70 °C) 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 tellerruimtes op de gelijkvloerse verdieping. Elk appartement krijgt een 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 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
- 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- en 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 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.

##### **Bepoelsteringen**

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 worden 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 poetsen 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 het 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 zich beperkte afwijkingen 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 dan niet vermeld op de plannen.

De aanduiding van meubilering op de plannen is enkel ter illustratie met uitzondering van de zaken die beschreven werden in dit lastenboek.

### Lastenboeken

De aannemer-verkoper behoudt zich het recht voor detailaanduidingen van het 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 voor 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 der 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.

**KAROLIEN LAFAUT***live first class*

CONTACT

## Welkom in ons kantoor

Wil je graag meer weten over een appartement in residentie 8850? Kom gerust langs in ons kantoor of maak een afspraak. Wij helpen je graag verder!

**Karolien Lafaut**

Markt 15, 8700 Tielt

[www.karolienlafaut.be](http://www.karolienlafaut.be)**Info & verkoop**

Hélène Dobbels

helene@karolienlafaut.be

of +32 499 88 10 37







**Karolien Lafaut**

Markt 15, 8700 Tielt | +32 51 80 99 80 | [info@karolienlafaut.be](mailto:info@karolienlafaut.be)  
[www.karolienlafaut.be](http://www.karolienlafaut.be)