

RESIDENTIE FLORAS

Stedelijk wonen in een groene omgeving



**“Wonen in een groene omgeving aan de
rand van Gent. Kom thuis in deze energiezuinige residentie
en geniet van alle comfort.”**

Elke dag met plezier thuiskomen in je eigen stek: het lijkt een evidentie. Toch is het voor ons als projectontwikkelaar telkens weer een uitdaging om aan alle eisen die we vandaag aan ‘de perfecte thuis’ koppelen te voldoen. Met Residentie Floras zijn we daar, samen met de architect, weliswaar mooi in geslaagd.

Door de ligging van het project, op de site van een voormalige bloemisterij, is deze residentie perfect voor wie het beste van twee werelden wil ontdekken. In een sfeervolle wijk ten noorden van Merelbeke worden de appartementen omgeven door natuurlijk groen. Tegelijk situeren ze zich op een steenworp van het centrum van Gent, waar gezellige shopmomenten en culturele gezinsuitstapjes wachten.

Het architecturale ontwerp is gericht op een royale ruimtebeleving in elk appartement, met lichtrijke leefruimtes die uitgeven op de private terrassen en tuinen.

Dit project wordt voorzien van kwalitatieve materialen en energiezuinige technieken, zodat je als koper de komende jaren onbezorgd kan je genieten van jouw perfecte thuis in Merelbeke. Veel plezier met het ontdekken van Residentie Floras!



PROJECTVOORSTELLING

Natuurlijk dichtbij

In de levendige wijk Flora, in het noorden van Merelbeke, vind je de gelijknamige residentie Floras. Door de uiterst interessante ligging, op een boogscheut van Gent, geniet je van het beste van beide werelden. Thuiskomen in een ruim appartement omgeven door groen en vlakbij belangrijke invalswegen, winkels, horeca, onderwijs en sportfaciliteiten.

De voormalige bloemisterij Volckaert maakt plaats voor een residentie van 27 appartementen, verdeeld over twee gebouwen. Tussen deze gebouwen wordt een wandeldoorsteek voorzien naar domein Ten Berg. Alle appartementen beschikken over een groot terras.



4

k

Residentie Floras, Merelbeke

Appartementen met 2 of 3 slaapkamers

Woonoppervlaktes van 92m² tot 129m²

Ruime terrassen

19 garageboxen

17 ondergrondse parkeerplaatsen

13 ondergrondse bergingen

RESIDENTIE FLORAS, MERELBEKE





“Praktisch comfort met dat tikkeltje meer.”

Wandelen, ravotten en ontspannen in de groenste gemeente aan de Schelde

Met de slagzin ‘natuurlijk dichtbij’ profileert Merelbeke zich als een plek waar menig natuurliefhebber het hart kan ophalen. Grenzend aan Gent is het hoger gelegen deel van de gemeente eerder stedelijk, terwijl je wat zuidelijker verschillende waardevolle bossen en parken treft. Onder meer de Makegemse bossen, het Gentbos en het Sint-Annabos lenen zich voor ontspannen wandelingen of avontuurlijke gezinsuitstapjes.

Stadsmussen maken vanuit Merelbeke makkelijk een trip naar het centrum van Gent. Ook met de fiets, dankzij de recent heraangelegde Hamerlandtrageel. Na een kwartiertje trappen – met zicht op de Schelde – komen de torens van het belfort, de Sint-Niklaaskerk en de Sint-Baafskathedraal je al tegemoet.

Residentie Floras biedt mogelijkheden voor zowel singles als koppels en gezinnen. Je hebt de keuze uit een **appartement met twee of drie slaapkamers** en met een ruim terras of privétuin. De bewoonbare oppervlaktes variëren van 92 m² tot 129 m².

Elk appartement is praktisch ingedeeld met een **lichtrijke woonkamer en open keuken**. Alle comfort is aanwezig met een ruime badkamer, apart toilet en bergruimte. Je rekent op een aangename en energiezuinige warmteverdeling door de combinatie van een **warmtepomp, zonnepanelen en vloerverwarming**.

Het project voldoet aan strenge isolatienormen en voorziet in een **ventilatiesysteem, type D**. Al deze aspecten zorgen ervoor dat een E-peil van 30 zal behaald worden.

Het interieur kan ten slotte **op maat afgewerkt** worden met een tegel- of parketvloer, een open keuken en sanitair volgens jouw budget.



PRAKTISCHE INFO

Overzicht residentie

Niveau +0

APPARTEMENT	OPP.	SLAAPKAMERS	BADKAMERS
Appartement A 0.1	109,80 m ²	2 slaapkamers	1 badkamer
Appartement A 0.2	106,19 m ²	2 slaapkamers	1 badkamer
Appartement A 0.3	95,95 m ²	2 slaapkamers	1 badkamer
Appartement B 0.1	92,48 m ²	2 slaapkamers	1 badkamer
Appartement B 0.2	106,04 m ²	2 slaapkamers	1 badkamer
Appartement B 0.2	106,05 m ²	2 slaapkamers	1 badkamer
Appartement B 0.2	111,18 m ²	2 slaapkamers	1 badkamer

Niveau +1

APPARTEMENT	OPP.	SLAAPKAMERS	BADKAMERS
Appartement A 1.1	110,28 m ²	2 slaapkamers	1 badkamer
Appartement A 1.2	106,15 m ²	2 slaapkamers	1 badkamer
Appartement A 1.3	106,19 m ²	2 slaapkamers	1 badkamer
Appartement A 1.4	110,21 m ²	2 slaapkamers	1 badkamer
Appartement B 1.1	110,37 m ²	2 slaapkamers	1 badkamer
Appartement B 1.2	106,04 m ²	2 slaapkamers	1 badkamer
Appartement B 1.3	106,05 m ²	2 slaapkamers	1 badkamer
Appartement B 1.4	129,17 m ²	3 slaapkamers	2 badkamers

Niveau +2

APPARTEMENT	OPP.	SLAAPKAMERS	BADKAMERS
Appartement A 2.1	110,28 m ²	2 slaapkamers	1 badkamer
Appartement A 2.2	106,15 m ²	2 slaapkamers	1 badkamer
Appartement A 2.3	106,19 m ²	2 slaapkamers	1 badkamer
Appartement A 2.4	110,21 m ²	2 slaapkamers	1 badkamer
Appartement B 2.1	110,36 m ²	2 slaapkamers	1 badkamer
Appartement B 2.2	106,04 m ²	2 slaapkamers	1 badkamer
Appartement B 2.3	106,05 m ²	2 slaapkamers	1 badkamer
Appartement B 2.4	129,17 m ²	3 slaapkamers	2 badkamers

Niveau +3

APPARTEMENT	OPP.	SLAAPKAMERS	BADKAMERS
Appartement A 3.1	114,99 m ²	2 slaapkamers	1 badkamer
Appartement A 3.2	128,83 m ²	2 slaapkamers	2 badkamers
Appartement B 3.1	114,97 m ²	2 slaapkamers	1 badkamer
Appartement B 3.2	129,69 m ²	2 slaapkamers	1 badkamer



VASTGOED ALS INVESTERING VAN DE TOEKOMST

Veilig beleggen in een duurzaam project

Op zoek naar een manier om je spaargeld terug te laten renderen? Met een investering in een duurzaam vastgoedproject kies je veilig en slim, want je eigendom zal in de toekomst alleen maar in waarde stijgen.

Duurzaam vastgoed is booming business. Verstrengde normen omtrent de energiezuinigheid en verantwoorde materialisatie van nieuwbouwprojecten worden ons zowel op Belgisch als Europees niveau om de oren geslagen, en dat ontgaat ook de consument niet. Steeds meer kopers en huurders zijn vragende partij voor een energiezuinige woning en verkiezen een woonsituatie die voordelen biedt op lange termijn. Een hogere huurprijs, maar minder betalen op de energiefactuur zal vandaag veeleer de voorkeur genieten.

Duurzaamheid en rentabiliteit gaan dus hand in hand, en ook Residentie Floras heeft op dat vlak heel wat troeven in huis. De installatie van vloerverwarming in combinatie met individuele warmtepompen garandeert een laag E-peil. Daardoor hoeft je als eigenaar gedurende vijf jaar geen onroerende voorheffing te betalen op je appartement: de Vlaamse overheid kent dit voordeel automatisch toe aan kopers van nieuwbouwprojecten die uiterst energiezuinig zijn. Verder zorgt de combinatie van zonnepanelen en groendaken voor een optimaal rendement.

Uiteraard is je investering in Residentie Floras ook gekoppeld aan alle overige pluspunten van een nieuwbouwproject. We zetten ze nog even op een rij:

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



k

RESIDENTIE FLORAS, MERLBEKE

KAROLIEN LAFAUT

100% ontzorging in elke vastgoedstap

In 2005 sloeg Karolien Lafaut haar vleugels uit om haar eigen vastgoedverhaal te schrijven. Ze nam de tak projectontwikkeling van het aannemersbedrijf van haar ouders over en drukte er meteen haar eigen stempel op: Signed by Karolien.

Vandaag bouwt Karolien Lafaut onder haar eigen naam residentieel vastgoed in West- en Oost-Vlaanderen met een focus op Tielt en omstreken. De prestige homes tikken één voor één de musts voor modern wooncomfort af: hoogwaardige keukens en sanitair worden verwerkt in kwalitatief afgewerkte ruimtes, waar een royale lichtinval centraal staat en waar binnen en buiten naadloos in elkaar overgaan dankzij ruime leefterrassen.

Een uitstekende ligging blijft de basis van elk project maar ook de architectuur en afwerking krijgen bijzondere aandacht. Karolien Lafaut creëert prestige homes met een eigen identiteit, die architecturaal mooi in hun omgeving passen. Enkel de modernste technieken worden toegepast om kopers een toekomstgerichte investering te garanderen.



Uniek in de projectontwikkelingsmarkt

In Karoliens missie om haar klanten 100% te ontzorgen, lanceerde ze in 2019 een uniek maatconcept voor zowel kopers van een prestige home als eigen klanten. “Ziet de koper het niet zitten om zelf zijn woning in te richten, dan kunnen we met onze interieurafdeling een volledig afgewerkte en gezellig ingerichte woonst afgeven, inclusief maatmeubilair, schilderwerken, verlichting, meubilair en raamdecoratie. We voelden dat die nood leefde en een marktonderzoek bevestigde ons idee. Meer nog, door onze expertise verzorgen we intussen ook interieurs in woningen en appartementen die niet door ons zijn gebouwd”, verduidelijkt Karolien.

**“Voor elke vraag een
antwoord of oplossing
kunnen bieden: dat is
ons streefdoel.”**



Een totaalverhaal voor kopers

Kort na de interieurafdeling volgde een tweede aftakking die zijn oorsprong vindt bij de kopers van nieuwbouwprojecten. Koop je een prestige home bij Karolien Lafaut, dan kan je bij Real Estate by Karolien terecht voor de verkoop of verhuur van je huidige eigendom.

De immoafdeling telt vandaag twee vestigingen in Tielt en Roeselare, en bouwde al een mooie en goed roterende vastgoedportefeuille uit in Midden-West-Vlaanderen.

Met Detai. en Real Estate by Karolien biedt Karolien Lafaut een totaalverhaal: “Onze submerken vertegenwoordigen onze waardeketen: wie bij ons een appartement of woning koopt, kan zijn huidige woning via ons verkopen en het appartement dat ze hebben gekocht meteen laten inrichten. Kortom, bij ons word je ontzorgd gedurende het volledige aan- en verkoopproces.”



k
**KAROLIEN
LAFAUT**
live first class

k
**KAROLIEN
LAFAUT**
REAL ESTATE

detai
interior design •

11

k

DETAI.

Van ontwerp tot verhuis, wij zorgen ervoor

detai .
interior design



Tijdens een eerste gesprek worden zowel de stijl als wensen afgetoetst en maken we kennis met je levenswijze. We bespreken onze werking en je verwachtingen.

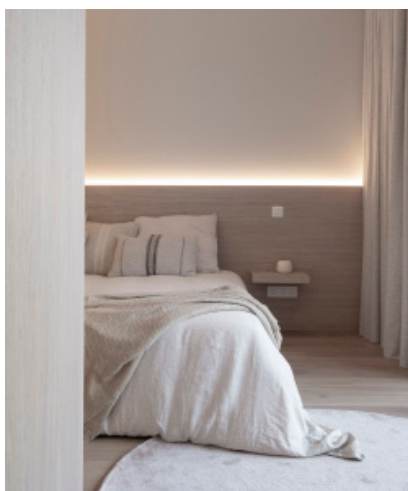
Op basis van alle info maken wij een ontwerp, dewelke gevisualiseerd kan worden om jou een duidelijk beeld te geven. Van maatmeubilair tot schilderwerken en raamdecoratie, we besteden aandacht aan elk detail om ervoor te zorgen dat jouw huis een plek is waar je graag terugkomt.

Na jouw goedkeuring wordt een gedetailleerd uitvoeringsdossier opgesteld, gevolgd door een op maat gemaakte offerte. Eens we een akkoord hebben gaan we verder met de uitvoering, waarbij onze interieurarchitectes zich ontfemen over de volledige opvolging. Door deze dienst wil Karolien Lafaut je volledig ontzorgen en alles instapklaar opleveren.

Een creatief team van interieurarchitectes maakt een totaalontwerp voor je woning of tweede verblijf. Met de nodige aandacht voor jouw smaak en noden werken ze een voorstel uit.



k



Elke dag thuiskomen in
het interieur van je dromen?

www.detai.be



REAL ESTATE BY KAROLIEN

Wij zoeken mee naar jouw thuis



**KAROLIEN
LAFAUT**

REAL ESTATE



Real Estate by Karolien is de immoafdeling van Karolien Lafaut. Bij onze professionele aanpak voor de aankoop van jouw nieuwe thuis of verkoop van jouw eigendom hoort een persoonlijke begeleiding met een joviale touch.

Kopen of verkopen, huren of verhuren? Real Estate by Karolien is de ontzorgende partner bij al je vastgoedplannen. "Vanuit onze missie om elke klant van Karolien Lafaut maximaal te ontzorgen, namen we de verkoop van hun eigendom telkens met veel enthousiasme in handen", aldus Karolien Lafaut. "Na enkele snelle en succesvolle verkopen, beslisten we dan ook om een vastgoedkantoor op te richten voor iedereen die een eigendom wenst te verkopen of verhuren. Op die manier kunnen we een totaalservice bieden."

Kandidaat-kopers bijstaan in de zoektocht naar hun droomwoning neemt Real Estate by Karolien ter harte met een krachtige mix van online en offline marketing, professionele fotografie en vastgoedstyling. Onze makelaars staan ook in voor de commercialisatie van het volledige aanbod van Karolien Lafaut. Zowel voor de verkoop van je huidige woning als voor de aankoop van een nieuwbouwappartement kan je dus bij ons terecht.



k

**Jouw pand is bij ons
in goede handen**



Service op maat
voor 100% ontzorging



Ruime database
van kopers en huurders



Professionele foto's
van jouw pand



Maximale visibiliteit
via tal van kanalen



Verkoopsklaar
dankzij vastgoedstyling

“Ook voor een **vlotte
verkoop van je huidige
woning zit je bij ons goed.”**

Wil je meer weten over Real Estate by Karolien?
Ontdek meer over het aanbod en onze werkwijze
op **www.realestatebykarolien.be**



**Voor alle verkoopinfo kan je terecht in
onze kantoren**

Heb je interesse in één van de
nieuwbouwproject in het aanbod van
Karolien Lafaut? De kantoren van Real
Estate by Karolien zijn jouw contactpunt
voor alle details over de beschikbare
panden. Kom gerust langs of maak een
afspraak in Tielt of Roeselare!

Kantoor Tielt

Velodroomstraat 57/A000
8700 Tielt

RESIDENTIE FLORAS

Lastenboek

Hundelgemsesteenweg 95-99
9820 Merelbeke

RESIDENTIE FLORAS

LAFAUT PROJECTS

Velodroomstraat 57/A000, 8700 Tielt
Tel.: +32 51 79 22 77
E-mail: info@karolienlafaut.be

PIETER BLOMME

Roeselaarseweg 12, 8820 Torhout
Tel.: +32 50 23.02.50
E-mail: info@pieterblomme.be

RESIDENTIE FLORAS

ARCHITECTENBUREAU A154

Distelstraat 30b, 9000 Gent
Tel.: +32 9 222 27 94
E-mail: info@a154.be

ALGEMEEN

Residentie Floras gelegen langs de Hundelgemsesteenweg in Merelbeke. Deze residentie geniet van een groen zicht voor- en achteraan van het gebouw.

De residentie bestaat uit 27 appartementen onderverdeeld in twee gebouwen. Voor een optimaal comfort worden ondergronds autostaanplaatsen, garageboxen en private bergingen voorzien. Bovengronds is er ruimte voorzien voor een gemeenschappelijke fietsenberging.

Het gebouw wordt opgericht en afgewerkt met duurzame materialen en de afwerking is aanpasbaar aan de wensen van de kopers.

BESCHRIJVING VAN RUWBOUW EN GEMEENDELEN

RUWBOUWWERKEN

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 studiebureau. 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 rioleringen worden uitgevoerd in pvc en PE, Benor gekeurd.

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

Metselwerk

De dragende muren worden uitgevoerd in beton, silicaat of snelbouwstenen.

De niet-dragende scheidingswanden in de appartementen worden afgewerkt in gipswanden. Bij gipsblokken worden de niet betegelde wanden afgewerkt met een microfilmlijm.

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

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

Er mogen geen boringen of uitsparingen gebeuren in de betonwanden of dragende wanden zonder de toestemming van de ingenieur stabiliteit.

Gevels

In de gevels is er een combinatie gemaakt van een gevelsteen met accenten in een andere gevelbekleding. De onderzijde van de overhangende luifels worden voorzien van crepi met isolatie. De bouwheer kan niet aansprakelijk worden gesteld voor vervuiling of verkleuring van de gevels, onderhoud hieraan is ten laste van de VME.

Platte daken

Er wordt gebruik gemaakt van een dakverdichting in EPDM of bitumineuze dichting met onderliggend voldoende thermische isolatie. De platte dakafwerking

vertoont voldoende helling, waarvoor gebruik wordt gemaakt van hellingsbeton of hellingschape. 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 buitenschrijnwerk van de appartementen wordt uitgevoerd in aluminium of pvc, 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 1,0 W/m²K. De raamgehlen voldoen aan de energieprestatieregelgeving (EPB) en de nieuwe glasnorm (NBN S23-002). De ramen zijn schuif, draai-, draai-kip of vaste ramen. De exacte raamindeling en/of het raamtype kunnen nog gewijzigd worden volgens de keuze van de architect in functie van het totaalconcept van het gebouw.

Vliegenramen zijn niet inbegrepen. De toegangsdeuren tot de gemene delen zullen uitgevoerd worden in aluminium.

Terrassen

De terrassen die uitgevoerd zijn in EPDM of bitumineuze dichting worden voorzien van een afwerking met keramische tegels met open voeg. De draagkracht van de terrassen en/of tegels zijn berekend op een normale gebruikslast van personen en tuinmeubilair.

De terrassen worden voorzien van een borstwering, afsluiting en/of zichtschermen. Type en model worden bepaald door de architect.

GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

Kelder

Er wordt een kelder voorzien onder het gebouw waarin zowel parkeerplaatsen als bergingen voorzien zijn. Daarnaast zullen ook gemeenschappelijke ruimtes voorzien worden zoals tellerlokalen en afvalberging. De ondergrondse parkeergarage zal afgesloten worden met een automatische poort waarvan iedere koper één zender zal ontvangen om de poort te bedienen.

De muren en plafonds van de (ondergrondse) garages, bergingen en technische lokalen, uitgevoerd in beton of zichtbaar metselwerk, worden niet bepleisterd noch geschilderd, evenals de onderzijde van de trappen.

Tellers en aansluitingskosten

Alle aansluitingen op het verdeelnet en toevoerleidingen van water, 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 ondergrondse parkeergarage conform de voorschriften van de nutsmaatschappij.

Sanitaire inrichting

Er wordt een tellerlokaal voor de watertellers voorzien in de ondergrondse parkeergarage. Per traphal wordt buiten één vorstvrije dienstkraan voorzien ter hoogte van de inkomdeur op het gelijkvloers, deze is aangesloten op regenwater. In elke inkomhal zal er eveneens een dubbel dienstkraan voorzien worden.

Elektriciteit

Er wordt een tellerlokaal elektriciteit voorzien voorzien in de ondergrondse parkeergarage. De installatie wordt uitgevoerd in overeenstemming met de voorschriften van de leverende maatschappij. De digitale meters zijn voorzien van een verliesstroomschakelaar en automatische veiligheden. Alle schakelaars en stopcontacten zijn Cebec gekeurd.

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.

Verlichtingsarmaturen zijn enkel voorzien in de gemeenschappelijke delen en op de terrassen.

Toekomstgericht zal de mogelijkheid er zijn om via een gemeenschappelijke teller een beperkt aantal laadpalen te voorzien., mits meerprijs.

De verrekening zal gebeuren via de beheersinstantie van de laadpalen.

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
- Armaturen met ingebouwde bewegingsdetector
- Noodverlichting

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.

Schilderwerken

De gemeenschappelijke delen van zowel het gelijkvloers als de verdiepingen, inclusief tussendeuren, houtwerk, liftdeuren, ... worden geschilderd. De inkomdeuren van de appartementen worden enkel geschilderd aan de zijde van de traphal. Waar de muren uitgevoerd

worden in zichtbaar blijvend metselwerk of beton worden geen schilderwerken voorzien (vb. ondergrondse bergingen, tellerlokalen, ...). Alle schilderwerken worden uitgevoerd volgens uitvoeringsgraad 1 (basisafwerking), vermeld in TV 249 'Leidraad voor de goede uitvoering van schilderwerken'.

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 met de inkomdeur van het gebouw. Ieder appartement bevat apparatuur met belknop, die het elektrisch slot van deze deur in werking stelt.

Brandveiligheid

Alle voorzieningen voor de totale brandveiligheid van het gebouw zijn in acht genomen. Er zijn brandvertragende inkomdeuren voorzien aan

de appartementen alsook sasdeuren in de gemeenschappelijke delen. In de traphal is er lichtinlaat voorzien op de bovenste verdieping via een rookluik met automatische bediening.

Inkom en traphallen

De inkomhal wordt ingericht met een meubel waarin zowel brievenbussen als videofoon aanwezig zijn.

De ingangsdeur, 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 inkomdeuren van de appartementen worden uitgevoerd, beantwoordend aan de brandweerbeveiliging (30 min brandweerstand) en zijn voorzien van een cilinderslot en een 3-puntsluiting.

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

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 gemeenschappelijke delen rondom het gebouw zijn ten laste van de verkoper conform het ontwerp van de tuinarchitect. De groene zones worden aangelegd en aangeplant ten laatste in het eerste plantseizoen volgend op de oplevering van de gemeenschappelijke delen. De aanleg van de privatieve terrassen zijn voorzien volgens de plannen van de architect. Het onderhoud van de gemene delen is ten laste van de gemeenschap van het ganse gebouw, zoals beschreven in basisakte.

PRIVATIEVE DELEN

TECHNIEKEN

Technische kokers

De verkoper behoudt zich het recht voor de positionering en de grootte van de verticale technische kokers te wijzigen of te optimaliseren in functie van technische noodwendigheden, zonder dat de koper hier enig verhaal tegen kan inbrengen.

Verwarming

In alle appartementen wordt vloerverwarming voorzien op één circuit met één regelthermostaat. De sanitaire warmwaterproductie en de vloerverwarming zal opgewekt worden door een lucht/water warmtepomp met ingebouwde boiler.

Sanitair

De sanitaire installatie omvat het leveren en plaatsen van alle sanitaire leidingen alsook de sanitaire toestellen, conform het verkoopplan.

Alle toevoerleidingen worden uitgevoerd in kunststof (VPE). Alle afvoerleidingen worden uitgevoerd in harde kunststofbuizen (PE – type Geberit of evenwaardig), temperatuurbestendig en speciaal geschikt voor sanitaire afvoerwaters.

Een individuele waterteller wordt voorzien voor elk appartement in het tellerlokaal. Warm water is voorzien aan keuken, ligbad, douches en lavabo's.

Afvoer voor de wasmachine wordt voorzien in de berging of badkamer. Er kan enkel gewerkt worden met een condenserende droogkast.

Elektriciteit

Elk appartement krijgt zijn individuele digitale meter dewelke geplaatst wordt in de tellerruimte. Per appartement wordt een zekeringenkast geplaatst in de berging, voorzien van een verliesstroomschakelaar en automatische veiligheden. Alle schakelaars en stopcontacten zijn Cebec gekeurd. De installatie bevat geen armaturen in de privatieve delen.

De installatie wordt uitgevoerd volgens de Belgische normen en volgens de voorschriften van de stroombedelende maatschappij.

20 Zonne-energie

Per appartement worden er 2 zonnepanelen voorzien om het E-peil van 30 te behalen. De hoeveelheid zonnepanelen is afhankelijk van de EPB-studie per appartement.

Videofoon en deuropener

Een volledige installatie voor videofoon verbindt alle appartementen met de toegang van het gebouw. Ieder appartement bevat ook 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.

Voorzieningen voor de individuele installatie:

Inkomhal

- 1 lichtpunt, 1 schakelaar

Toilet

- 1 lichtpunt, 1 schakelaar

Leefruimte

- 3 lichtpunten aan plafond, 3 schakelaars
- 3 dubbele stopcontacten
- 3 enkele stopcontacten
- 1 enkel aansluitpunt distributie – tv
- 1 enkel aansluitpunt telefoon

Keuken

- 1 lichtpunt, 1 schakelaar
- 1 voeding voor lichtpunt aan keukenkasten, 1 schakelaar
- 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 schakelaar
- 1 stopcontact voor voeding en sturing van warmtepomp
- 1 enkel stopcontact voor wasmachine
- 1 enkel stopcontact voor droogkast
- 1 dubbel stopcontact voor internetaansluiting
- 1 enkel stopcontact voor ventilatie-unit
- 1 dubbel stopcontact

Nachthal (indien van toepassing)

- 2 lichtpunten, 2 schakelaars
- 1 enkel stopcontact

Per slaapkamer

- 1 centraal lichtpunt, 2 schakelaars
- 2 dubbele stopcontacten
- 1 enkel stopcontact
- 1 enkel aansluitpunt distributie – tv

Badkamer

- 1 dubbel stopcontact
- 1 lichtpunt, 1 schakelaar
- voeding badkamermeubel, 1 schakelaar
- 1 enkel stopcontact voor radiator

Terrassen

- 1 lichtpunt incl. armatuur (keuze architect), 1 schakelaar
- 1 enkel stopcontact per appartement

Ondergrondse berging

- 1 lichtpunt met sensor op de teller van de gemene delen

AFWERKING

Chape en isolatie

De chape is van het type 'zwevende vloer' waarbij deze akoestisch losgekoppeld wordt van de draagstructuur door middel van een isolerende uitvullingslaag. Op die manier worden contactgeluiden maximaal vermeden.

De chapeniveaus worden voorzien in functie van de gekozen vloeren.

Bepleisteringen

Er worden verschillende types pleisterwerk toegepast. De draagmuren worden afgewerkt d.m.v. dunpleister, terwijl de plafonds worden afgewerkt met spuitpleisters. De lichte scheidingswanden worden voorzien van een microfilmlijm. Alle buitenhoeken worden beschermd met hoekijzers.

De dagkanten van de deur- en raamopeningen worden ingepleisterd, behalve waar er uit noodzaak een houten bekleding moet zijn. Er worden dus geen venstertabletten voorzien.

De pleisterwerken worden uitgevoerd volgens de regels van de kunst, met een normale afwerkingsgraad, overeenkomstig 'TV 199 - binnenbepoistering deel 1'. De graad van afwerking is dus dermate dat er nog voorbereidende werken dienen te gebeuren door de koper (bijplamuren, gladschuren,...) teneinde te kunnen overgaan tot de schilderwerken.

Indien er kleine scheurtjes optrede, ten gevolge van zettingen of temperatuurschommelingen, kan dit niet ten laste gelegd worden van de ontwikkelaar. Deze zijn eigen aan het bouwproces.

Dit geldt ook voor scheurtjes ter hoogte van twee verschillende materialen (vb. de overgang tussen metselwerk en beton).

Bevloering

De keuze van de bevoelingen 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: 50,00€/m² (excl. btw, formaat 60/60) met bijhorende plinten.

Er zijn wandtegels voorzien in de badkamer voor een totaal van 10m², H.W. 50,00€/m² (excl. btw, formaat 30/60 tot 60/60).

Indien de koper een vloer- of wandafwerking kiest buiten het standaardpakket kan er, naast een verrekening in handelswaarde, ook een verrekening doorgerekend worden voor de plaatsing.

Binnenschrijnwerk

De binnendeuren van de appartementen zijn standaard schilderdeuren, klaar om te schilderen, opgehangen aan 3 paumelles. De binnendeur van het toilet is voorzien van een vrij/bezet slot. De overige binnendeuren zijn niet voorzien van een slot.

Waar nodig kunnen verlaagde plafonds worden voorzien in functie van het wegwerken van technieken.

Keuken

Voor het geheel van het keukenmeubilair inclusief de toestellen, is een handelswaarde voorzien van € 10.500 tot € 15.000 excl. btw en dit volgens tabel in bijlage. De opstelling zoals weergegeven op het plan is niet bindend.

Wanneer de koper de opstelling wijzigt kan dit invloed hebben op de technische voorzieningen zoals watertoevoer en elektriciteit.

Indien hier meerwerken uit voortvloeien zijn deze ten laste van de koper.

Sanitaire toestellen

Voor het geheel van de sanitaire toestellen is een handelswaarde voorzien van € 4.000 tot € 8.500 excl. btw en dit volgens tabel in bijlage. De plaatsing van de basistoestellen is inbegrepen in de verkoopprijs van het appartement. Eventuele meerprijzen die voortvloeien uit andere gekozen toestellen zijn ten laste van de koper en zullen verrekend worden door de installateur.

Schilderwerken

Er zijn geen schilderwerken voorzien voor de private delen.

KLANTENBEGELEIDING

KEUZES EN KLANTENBEGELEIDING

De koper kan de nodige keuzes maken bij de vooropgestelde firma's. Hiervoor stelt de bouwheer vaste deadlines per fase van de werken. De keuzemogelijkheid vervalt op het ogenblik dat deze deadlines verstreken zijn of het vorderen van de werkzaamheden de aannemer verplicht tot bestelling over te gaan.

De koper is verplicht binnen de 14 dagen te antwoorden op elk verzoek door de bouwheer tot hem gericht met betrekking tot de keuze van de materialen en de afwerking van zijn privaat. Bij uitblijven van een antwoord kan de bouwheer in naam van en voor rekening van de koper de keuze van de afwerkingsmaterialen vastleggen en dit op basis van de materialen vermeld in het lastenboek.

De koper kan andere keuzes maken, dit binnen de vooropgestelde deadlines door de bouwheer. Gekozen meerwerken maken deel uit van afzonderlijke verrekeringen. Minprijzen worden niet verrekend en het verschuiven van budgetten is eveneens niet mogelijk.

Gekozen materialen beneden de handelswaarde, zoals voorzien in dit lastenboek, worden niet aanvaard om de kwaliteit te garanderen en zullen niet verrekend worden in min.

BIJZONDERE BEPALINGEN

OPKUIS

De lokalen zullen opgeleverd worden na een eerste opkuis. De ondergrondse kelder zal 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.

Indien er werken uitgevoerd worden voor de oplevering van het appartement of vooraleer een probleem vastgesteld kan worden, wordt het appartement als opgeleverd aanvaard.

Er kunnen geen werken uit de aanneming gehaald worden.

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.

De bouwheer kan dan ook niet verantwoordelijk gesteld worden voor schade ten gevolge van vroegtijdige schilder- en/of behangwerken door de koper.

AANVAARDING VAN DE WERKEN

Het bouwproces bestaat uit verschillende fases. De bouwheer dient op regelmatige basis keuzes vast te leggen voor niet-verkochte appartementen. De koper aanvaardt dan ook deze keuzes bij de aankoop van het appartement. Er kan nadien geen betwisting zijn over vergoedingen voor andere keuzes.

PLANNEN

De plannen van het gebouw, die aan de kopers worden overhandigd, zijn opgemaakt te goeder trouw door de architect. De opgegeven maten en oppervlaktes zijn benaderend. Indien verschillen in min of meer zouden worden vastgesteld, zullen deze beschouwd worden als aanvaardbare verschillen die in geen geval aanleiding geven tot verrekeningen of schadeloosstellingen.

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 plannen werden opgemeten volgens artikel C.2.4.2 'Gebruiksoppervlakte van een woning' van de norm NBN B06-002 (1983). Er werd gemeten vanaf de buitenkant van de buitenmuur tot aan de as van de scheidingsmuur tussen twee appartementen of grenzend aan de gemeenschappelijke centrale kern.

De terrassen worden als volgt opgemeten:

- Uitkragende terrassen: van de buitenkant van de buitenmuur tot aan de buitenrand van het terras
- Inpandige terrassen: van de buitenkant van de buitenmuur tot aan de buitenkant van de terrasmuur
- Wand tussen 2 terrassen: 50% bij elk appartement

De ontwikkelaar, de ontwerpers, de aannemers en de studiebureaus kunnen, al dan niet in samenspraak, in alle omstandigheden en ten allen tijde wijzigingen aanbrengen of aanpassingen doen daar waar zij dit nodig achten. Deze wijzigingen kunnen betrekking hebben op de keuze van de bouwmaterialen (merken, materialen, kleuren, formaten) en/of op de uitvoering van de werkzaamheden zolang dit de voorziene verkoopprijs noch de voorziene kwaliteit in negatieve zin beïnvloedt.

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.

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.

De meerprijzen die deze wijzigingen met zich meedragen, met inbegrip van eventuele bijkomende studiekosten, zijn ten laste van de koper. Daarnaast kan de bouwheer niet verantwoordelijke worden gesteld voor een termijnsverlenging ten gevolge van gevraagde wijzigingen.

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.

OPMERKINGEN

REAL ESTATE BY KAROLIEN

Woon jij binnenkort in residentie Floras?



KAROLIEN
LAFAUT

REAL ESTATE



www.realestatebykarolien.be

Voor alle informatie over deze unieke residentie kan je steeds bij ons terecht: kom langs in een van onze kantoren of maak een afspraak met verkoopverantwoordelijke Karolien.

Info & verkoop

Karolien Lafaut
karolien@karolienlafaut.be
+ 32 498 88 09 56

Kantoor Tielt

Velodroomstraat 57/A000
8700 Tielt