



# COMMERCIEEL LASTENBOEK

## ZANDVOORDSESTRAAT 125

2 nieuwbouwwoningen

### BOUWHEER

Gedan BVBA  
Oude Brugseweg 246  
8460 Oudenburg

050/81 64 36  
info@gedan.be  
www.gedan.be

### ARCHITECT

Architect Reynaert Dirk  
Dorpsstraat 67  
8400 Oostende

0473/96 58 66  
architectdirkreynaert@telenet.be  
www.architectdirkreynaert.be

### INFO & VERKOOP

immoA  
Wittenonnenstraat 67  
8400 Oostende

0474/75 88 42  
info@immo-a.be  
www.immo-a.be

Voor akkoord te Oostende op ....../...../2021

Opmerkingen:

## INHOUDSOPGAVE

|                                                |    |
|------------------------------------------------|----|
| CONTACT .....                                  | 7  |
| 1.1 IMMOA – VERKOOP .....                      | 7  |
| 1.2 GEDAN – PILOOTAANNEMER.....                | 7  |
| 1.3 REYNAERT DIRK – ARCHITECT .....            | 7  |
| 1.4 GEDAN – STABILITEITSTUDIE .....            | 7  |
| INLEIDING .....                                | 8  |
| 1 VOORBEREIDING VAN DE WERKEN .....            | 10 |
| 1.1 AANLEIDING .....                           | 10 |
| 1.2 AFSLUITEN VAN DE BOUWPLAATS.....           | 10 |
| 1.3 DIVERSE AANSLUITINGEN .....                | 10 |
| 2 ONDERGRONDSE RUWBOUWWERKEN.....              | 10 |
| 2.1 GRONDWERKEN.....                           | 10 |
| 2.2 FUNDERINGSWERKEN .....                     | 10 |
| 2.3 RIOLERING EN REGENWATER .....              | 10 |
| 3 BOVENGRONDSE RUWBOUWWERKEN.....              | 11 |
| 3.1 BETONCONSTRUCTIE .....                     | 11 |
| 3.2 BOVENGRONDS METSELWERK .....               | 11 |
| 3.3 ISOLATIE .....                             | 12 |
| 3.4 BUITENSCHRIJNWERK.....                     | 12 |
| 3.5 BEGLAZING .....                            | 12 |
| 4 ENERGIE PRESTATIE & BINNENKLIMAAT (EPB)..... | 12 |
| 5 VENTILATIE – SYSTEEM D.....                  | 13 |
| 6 ZONNEPANELEN.....                            | 13 |
| 7 BRANDVOORZORGSMATREGELEN .....               | 13 |
| 8 ALGEMENE OPMERKINGEN .....                   | 16 |
| 9 VLOERSAMENSTELLING .....                     | 16 |
| 10 PLEISTERWERKEN .....                        | 17 |
| 11 WANDAFWERKING BADKAMER.....                 | 17 |

|           |                                                   |           |
|-----------|---------------------------------------------------|-----------|
| <b>12</b> | <b>BINNENSCHRIJNWERK .....</b>                    | <b>17</b> |
| <b>13</b> | <b>TRAPPEN .....</b>                              | <b>17</b> |
| <b>14</b> | <b>KEUKENINSTALLATIE EN TOESTELLEN .....</b>      | <b>17</b> |
| A.        | KOOKPLAAT .....                                   | 18        |
| B.        | DAMPKAP – RECIRCULATIE.....                       | 18        |
| C.        | HETELUCHTOVEN MET MICROGOLFFUNCTIE .....          | 18        |
| D.        | INGEBOUWDE KOELKAST MET VRIESVAK.....             | 19        |
| <b>15</b> | <b>SANITAIRE INSTALLATIE .....</b>                | <b>19</b> |
| <b>16</b> | <b>VERWARMING EN WARM WATER.....</b>              | <b>20</b> |
| <b>17</b> | <b>ELEKTRISCHE ORGANISATIE .....</b>              | <b>21</b> |
|           | SLAAPKAMER(S).....                                | 21        |
|           | INKOMHAL .....                                    | 21        |
|           | TOILET .....                                      | 21        |
|           | BERGING .....                                     | 21        |
|           | BADKAMER .....                                    | 22        |
|           | LEEFRUIMTE.....                                   | 22        |
|           | KEUKEN .....                                      | 22        |
|           | TECHNISCHE RUIMTE 1STE VERDIEP: .....             | 22        |
| ?         | 1 LICHTPUNT MET SCHAKELAAR.....                   | 22        |
| ?         | 1 STOPCONTACT VOOR CV-KETEL.....                  | 22        |
| ?         | 1 STOPCONTACT VOOR VENTILATIE-UNIT .....          | 22        |
| ?         | 1 DUBBELE STOPCONTACT VOOR WM EN DK .....         | 22        |
| ?         | 1 STOPCONTACT VRIJ TE GEBRUIKEN .....             | 22        |
|           | NACHTHAL 1STE VERDIEP: .....                      | 22        |
| ?         | 3 LICHTPUNTEN TE BEDIENEN DOOR 3 SCHAKELAARS..... | 22        |
| ?         | 1 STOPCONTACT .....                               | 22        |
|           | TERRAS.....                                       | 22        |
|           | GARAGE .....                                      | 22        |
|           | ZEKERINGSKAST .....                               | 22        |
| <b>18</b> | <b>GARAGE.....</b>                                | <b>23</b> |
| <b>19</b> | <b>BUITENAANLEG, TERRAS EN OPRIT .....</b>        | <b>23</b> |
| <b>20</b> | <b>PLANNEN &amp; VERSCHILLEN .....</b>            | <b>25</b> |
| <b>21</b> | <b>BEZOEK AAN DE BOUWPLAATS .....</b>             | <b>25</b> |
| <b>22</b> | <b>NUTSVOORZIENINGEN.....</b>                     | <b>25</b> |

|           |                                                               |           |
|-----------|---------------------------------------------------------------|-----------|
| <u>23</u> | <u>WINSTDERVING.....</u>                                      | <u>26</u> |
| <u>24</u> | <u>ZETTINGEN .....</u>                                        | <u>26</u> |
| <u>25</u> | <u>ERELONEN .....</u>                                         | <u>26</u> |
| <u>26</u> | <u>MATERIALEN, HANDELSWAARDEN &amp; MERKAANDUIDINGEN.....</u> | <u>26</u> |
| <u>27</u> | <u>TEGENSTRIJDIGHEDEN.....</u>                                | <u>26</u> |
| <u>28</u> | <u>WIJZIGINGEN DOOR DE KOPERS .....</u>                       | <u>26</u> |
| <u>29</u> | <u>VERZEKERINGEN .....</u>                                    | <u>27</u> |
| <u>30</u> | <u>EERSTE SCHOONMAAK .....</u>                                | <u>27</u> |



## CONTACT

### 1.1 immoA – VERKOOP



#### Kantoor Oostende

Witte Nonnenstraat 67/00.01  
8400 Oostende

#### Kantoor Oudenburg (enkel op afspraak)

Oude Brugseweg 246  
8460 Oudenburg

0474 75 88 42  
info@immo-a.be  
www.immo-a.be

### 1.2 GEDAN – PILOOTAANNEMER



Oude Brugseweg 246  
B-8460 Oudenburg

050 81 64 36  
info@gedan.be  
www.gedan.be

### 1.3 REYNAERT DIRK – ARCHITECT



Architect Reynaert Dirk  
Dorpsstraat 67  
8400 Oostende

0473/96 58 66  
architectdirkreynaert@telenet.be  
www.architectdirkreynaert.be

### 1.4 GEDAN – STABILITEITSTUDIE



Oude Brugseweg 246  
B-8460 Oudenburg

050 81 64 36  
info@gedan.be  
www.gedan.be

## INLEIDING

Ons nieuwbouwproject te Zandvoorde omvat twee woningen gelegen in dichte nabijheid van winkels, scholen en de autostrade. Deze moderne nieuwbouwwoningen bevatten alle comfort die u wenst bij een hedendaagse woning. Iedere woning is in het bezit van een garage. De grote, zuidelijkwestelijk gerichte tuinen achteraan de woningen, bieden een mooie meerwaarde aan uw huis.

Elke woning is voorzien van 3 slaapkamers. De badkamer wordt volledig ingericht, alsook de keuken. U kunt als koper volledig meebeslissen inzake de afwerking van de woning (in samenspraak met de bouwheer). Dit zowel voor de keuken, badkamer, vloeren, indeling van uw woning (bij vroegtijdige aankoop), ...

Het lastenboek van dit project werd met de nodige zorg opgesteld. Alle materialen en elementen werden zorgvuldig met elkaar vergeleken. Wij kozen hierbij voor de beste opties; zowel in kwaliteit als in prijs. Dit is uiterst voordelig voor u als koper.

Alle handelswaarden vermeld in dit lastenboek zijn inclusief BTW 21% en plaatsing. De foto's en eventuele maatvoering in dit lastenboek is indicatief en niet-bindend.



# A LGEMENE PROJECTINFORMATIE

## 1 VOORBEREIDING VAN DE WERKEN

### 1.1 AANLEIDING

De woningen worden door de landmeter uitgezet volgens de gegevens van de plannen, de richtlijnen van de bouwvergunning en de instructies van stad Oostende en de architect. Wij verzorgen een zorgvuldige stapeling van de aangevoerde bouwmaterialen, evenals de regelmatige opkuis van de werf. Op het einde van de werken nemen we de werfinstallatie, alle overgebleven materialen en alle verpakkingen van de bouwmaterialen weg. Tevens leveren wij het gebouw borstelschoon op.

### 1.2 AFSLUITEN VAN DE BOUWPLAATS

Er wordt gezorgd voor een voorlopige afsluiting van de bouwplaats. Deze afsluiting moet beletten dat derden toegang zouden hebben tot de werf. De afsluiting beantwoordt aan de voorschriften van de stad Oostende. De verkoper behoudt zich het recht om publiciteit aan te brengen op de afsluiting. Bij het beëindigen van de werken wordt de afsluiting verwijderd.

### 1.3 DIVERSE AANSLUITINGEN

De aansluitingskosten en het plaatsen en huren van de tellers en het verbruik voor respectievelijk water, gas, elektriciteit, telefonie en data zijn te lasten van de koper.

## 2 ONDERGRONDSE RUWBOUWWERKEN

### 2.1 GRONDWERKEN

De grondwerken omvatten alle uitgravingswerken volgens de plannen voor het uitvoeren van de funderingen, de rioleringen en de kelders. De uitgravingen zijn diep genoeg om stevige funderingen te bekomen alsook voor het aanleggen van sleuven, rioleren, onderzoekskamers en eventuele draineringswerken mogelijk te maken. De gronden afkomstig van de uitgravingen zullen worden afgevoerd naar een speciaal daartoe voorziene stortplaats conform de reglementering van het grondverzet.

### 2.2 FUNDERINGSWERKEN

De dimensionering van de funderingen op de plannen, van de architect is louter indicatief. Ze worden definitief bepaald door de studie van de ingenieur die zich baseert op de resultaten van het bodemonderzoek en de berekening van de belastingen van het gebouw met de nuttige bijbelasting. Aldus bepaalt de ingenieur het exacte funderingstype (sleuven, putten, palen,...), de afmetingen en de betonsamenstelling.

### 2.3 RIOLERING EN REGENWATER

De wooneenheden worden voorzien van de vereiste afvoeren conform de reglementering van de lokale overheden. Er wordt voorzien in een gescheiden rioleringsstelsel. Het leidingennet wordt uitgevoerd in PVC – buizen met het 'BENOR' keurmerk.

Ter vergemakkelijking van eventueel onderhoud, worden de nodige controleopeningen in het buizenstelsel voorzien, conform de aanduiding van de architect. De voorziene onderhoudsputten zullen in het bezit zijn van de vereiste reukafsluiters, verluchtingsopeningen en reukdichte deksels. De aansluiting op het openbaar net

## ALGEMENE PROJECT- INFORMATIE

wordt voorzien conform de voorschriften van de nutsmaatschappijen en de stad Oostende.

De toiletten en wasmachine worden aangesloten op een regenwaterpomp die gelegen is in de garage van de woning. De regenwaterpomp zelf zit reeds inbegrepen in de verkoopprijs. Buiten is er ook een buitenkraantje voorzien, aangesloten op regenwater. Deze is ook reeds inbegrepen in de verkoopprijs. Er wordt een regenwaterput voorzien van 10.000 liter. De toiletten en de wasmachine zullen hierop aangesloten worden.

Alle bovenstaande zaken worden uitgevoerd volgens gemeenschappelijke reglementen en de voorschriften van de hygiënedienst.



### 3 BOVENGRONDSE RUWBOUWWERKEN

#### 3.1 BETONCONSTRUCTIE

Alle funderingen, balken en kolommen worden uitgevoerd onder de verantwoordelijkheid van een gespecialiseerd ingenieurbureau. Het beton is van rijke samenstelling, bepaald volgens de ingenieursstudie. De vloerplaten zijn van het type groot formaat platen (predalen), ter plaatse gestorte platen, welfsels of een alternatief bepaald door de bouwheer/aannemer en architect.

#### 3.2 BOVENGRONDS METSELWERK

Zowel het binnenspouwblad van de buitenmuur als van de binnenmuren op het gelijkvloers en de verdiepingen worden uitgevoerd in snelbouwstenen, gipsblokken, of ter plaatse gestort beton. Dit wordt bepaald door de stabiliteitsingenieur. De scheidende wanden tussen de wooneenheden worden omwille van een goed akoestisch comfort uitgevoerd in een spouwmuur volledig gevuld met isolatie. De

## ALGEMENE PROJECT- INFORMATIE

buitengevels worden met een gevelsteen van 'Wienerberger' met een handelswaarde van 115 €/m<sup>2</sup> afgewerkt. Het gevelmetselwerk wordt uitgevoerd als een geventileerde en geïsoleerde spouwmuur.

### 3.3 ISOLATIE

#### A. VOCHTISOLATIE

Alle muren op en onder het peil van het gelijkvloers zijn tegen opstijgend vocht voorzien door middel van een roofing of gelijkwaardige folie.

#### B. SPOUWISOLATIE

De spouwisolatie wordt vakkundig uitgevoerd over de volledige hoogte van het gebouw met harde 'PIR' of 'PUR'-isolatieplaten. Deze platen worden bevestigd met specifieke spouwhaken en aangedrukt tegen het binnenspouwblad. De platen zijn rondom voorzien voor tand en groef. Het type en de dikte van de muurisolatie wordt zo bepaald dat het gebouw voldoet aan de vigerende EPB-wetgeving, en dit in overleg met de EPB-verslaggever en architect.

#### C. AKOESTISCHE ISOLATIE

De horizontale draagstructuren worden zo voorzien dat de contactgeluiden maximaal vermeden worden. Tegen de wanden die de scheiding vormen tussen twee woningen wordt er een randisolatie geplaatst ter hoogte van de muren. Deze methode zorgt ervoor dat de geluiden worden geabsorbeerd.

### 3.4 BUITENSCHRIJNWERK

#### A. ALUMINIUM BUITENSCHRIJNWERK

Het buitenschrijnwerk zal uitgevoerd worden in een zwarte kleur. Het materiaal zal in functie van het kustklimaat en de architectuur bepaald worden door de leidinggevende architect, in samenspraak met de bouwheer.

De draai-kip, draai- of schuifraambeslag worden volgens de aanduidingen op het plan.

#### B. RAAMDORPELS

Er worden raamdorpels voorzien in blauwe hardsteen en/of alludorpels voor de ramen op hoogte, alsook voor de ramen die uitkomen op een dakterras. De profielen hebben minstens 5 kamers.

### 3.5 BEGLAZING

Alle beglazingen zijn uit te voeren in isolerend, dubbel glas met een K-waarde van 1.0W/m<sup>2</sup>K. De glasdikten zullen overeenstemmen met de fabrieksnormen, toepasselijk voor de gangbare winddrukken als het EPB-verslag.

## 4 ENERGIE PRESTATIE & BINNENKLIMAAT (EPB)

Europa wil met de richtlijn betreffende de energieprestatie van gebouwen (EPD, 2002/91/EG) in het kader van het kiotoprotocol, de uitstoot van broeikasgassen in (vooral nieuwbouw) gebouwen aanzienlijk verminderen.

Vanaf 1 januari 2006 werden de EPB-eisen van kracht bij elke aanvraag van stedenbouwkundige vergunning. De EPB-eisen zijn bepaald in het besluit tot vaststelling van de eisen op het vlak van de energieprestaties en het binnenklimaat van gebouwen.

Het toepassingsgebied van de regelgeving is bepaald in het energieprestatiedecreet van 22/12/2006. De EPB-eisen omvatten vastgestelde eisen op vlak van de thermische isolatie, de energieprestatie (maximale E-peil) en de ventilatie in gebouwen.

De stedenbouwkundige vergunning werd aangevraagd in 2020. Dit betekent dat het gebouw op zich een E-peil van maximaal 35 dient te behalen.

Het gebouw voldoet ruimschoots aan bovenstaande eisen en regelgevingen. Daarnaast wordt ook ventilatie voorzien in elke wooneenheid en wordt het risico op oververhitting danig beperkt.



## 5 VENTILATIE – SYSTEEM D

De ventilatie van de woningen gebeurt door middel van een mechanische afzuiging, gecombineerd met een mechanische aanzuiging van verse lucht. Hiermee wordt voldoende aandacht besteed aan het de EPB eisen en het vooropgestelde E-peil. Dit systeem heeft naast zijn energiezuinigheid nog enkele andere voordelen. Het systeem warmt de koude, verse lucht die aangezogen wordt reeds op in de buizen zelf. Hierdoor heb je minder energie nodig om je woning te verwarmen en heeft het een positieve impact op het E-peil.

In tegenstelling tot ventilatiesysteem C, heeft onze vernieuwde D-versie geen raamroosters nodig. Hiermee vermijdt je koude lucht/trek die binnenkomt in de woning en sluit je lawaai uit de straat uit.

## 6 ZONNEPANELEN

In samenspraak met de EPB verslaggever en de bouwheer zal bepaald worden hoeveel zonnepanelen er op de woning geplaatst zullen worden.

## 7 BRANDVOORZORGSMATREGELEN

De noodzakelijk brandpreventiemaatregelen worden getroffen en dit in lijn met de voorschriften en bepalingen van de bouwvergunning en de brandweer die op dat moment van kracht zijn.

# P RIVATE INRICHTING WONINGEN

## 8 ALGEMENE OPMERKINGEN

De keuzen van de materialen zoals de vloeren, binnendeuren, keuken, badkamer-afwerking, dient te gebeuren bij en door de bouwheer aangestelde aannemer, waar alle hieronder beschreven materialen ter inzage liggen. De keuze dient te gebeuren binnen de veertien dagen na de kennisgeving door de bouwheer of diens projectleider. Indien de keuze niet binnen de gestelde termijn gebeurt, wordt de contractuele uitvoeringstermijn verleng.

## 9 VLOERSAMENSTELLING

Er wordt een betonnen draagstructuur voorzien op het gelijkvloers en de 1ste verdieping. Hier wordt een akoestische en thermische isolerende uitvullingslaag voorzien ter bedekking van de leidingen. Een cementchape met een dikte van 5cm, bestaande uit een mengeling van grof, zuiver rijnzand 0/7 en betonverbeteraar.

De vloeren in de leefruimte, keuken, inkomhal, badkamer en toilet worden voorzien in geresectificeerde tegels van het type 'B Stone' formaat 60/60, met een handelswaarde van 80 €/m<sup>2</sup>. De vloeren worden voorzien van bijhorende plinten met een handelswaarde van 24 €/lm. Of ons fineerparket;

### Seye fineerparket (toplaag eik 0,6mm)

Housoort: eik  
Kwaliteit: 1 bis  
Afmetingen: 15 cm x 118 cm (dikte 8mm)  
Ondergrond: chape  
Plaatsing: fineerparket wordt verlijmd op nieuwe chape  
Afwerking: vernis (keuze uit 5 kleuren) (rekening houdend met 7% snijverlies op materiaal en plaatsing)  
Niveau tov vloerpas: 9mm

### Plaatsing plinten

Soort: groen watervaste MDF met 2 witte grondlagen  
Profiel: vlakke plint met gebroken kant  
Plaatsen: overal waar parket ligt. Plaatsing met een schuine las in de lengte en op verstek op de hoeken, vastgelijmd en genageld in de muur. Opkitten is niet inbegrepen in de prijs.  
Afmetingen: 12 x 45 mm

In de slaapkamers wordt een laminaat vloer voorzien met een handelswaarde van 46.50 €/m<sup>2</sup>. De vloer wordt voorzien van bijbehorende plint met een handelswaarde van 9.30 €/lm.

De vloeren van de berging en de garage worden uitgevoerd in een 'garage tegel'.

De venstertabletten worden voorzien in natuursteen met een handelswaarde van 275 €/m<sup>2</sup>. Deze hebben een dikte van 2cm, zijn verzoet en worden aan de voorzijde recht afgewerkt.



## 10 PLEISTERWERKEN

Alle muren in de woning worden glad bepleisterd met een gipspleister.

De plafonds worden glad afgewerkt uitgezonderd de plaatsen waar een verlaagd plafond aanwezig is voor de doorvoer van leidingen. Deze plafonds zullen afgewerkt worden met gyproc-platen of MDF-platen die door de schilder van de koper nog vlak moeten worden afgewerkt.

Alle ramen worden ingeplakt en op alle vrijstaande hoeken worden hoekprofielen voorzien. De betonlintelen in aanraking met de buitenmuur worden geïsoleerd, teneinde zoveel mogelijk koudebruggen en condensvorming te voorkomen.

## 11 WANDAFWERKING BADKAMER

In de badkamer worden de wanden aan het bad en rond de douchecel afgewerkt met een muurtegels formaat 30/60 met een handelswaarde van 75 €/m<sup>2</sup>. De tegels worden geplaatst tot op plafondhoogte. Rondom de douche wordt achter de wandbetegeling een cementering voorzien die de waterdichtheid op lange termijn garandeert. Alle overige muren werden hierboven reeds besproken.

## 12 BINNENSCHRIJNWERK

De binnendeuren worden uitgevoerd in vlakke schilderdeuren met een bladhoogte van 211 cm, gevat in een WBP-omkadering (18mm) en omlijsting alsook voorzien van aluminium scharnieren. De deurkruk is vervaardigd uit aluminium en de deuren worden niet geschilderd opgeleverd.

De deur tussen de inkom en leefruimte wordt voorzien in glas. Ook deze deur wordt voorzien van een standaard, bijpassen deurkader.

De draairichting van de deuren is volgens de architecturale plannen en kan in onderling overleg gewijzigd worden.

Alle geplaatste zaken worden geplaatst volgens de voorschriften van de leverende firma en de plaatselijke brandweer.

## 13 TRAPPEN

De trappen worden uitgevoerd in hout met een gesloten trede. Deze worden vervaardigd uit beuk of rubberwood. Er wordt een bijpassende leuning voorzien.

## 14 KEUKENINSTALLATIE EN TOESTELLEN

De keukenuitrusting is uitgewerkt in samenspraak met de keukenleverancier en de promotor en samengegeld uit kastelementen van hoog kwaliteitsfabricaat.

De keukeninrichting wordt gerealiseerd in evenwicht tussen optimale benutting van de ruimte, voldoende kastruimte en praktisch, dagelijks gebruikt. De keukeninrichting wordt ontworpen, gemaakt en geplaatst door een gekende Belgische keukenfabrikant.

De handelswaarde van onderstaande keuken bedraagt € 10.500,00-

## PRIVATE INRICHTING WONINGEN

### Gedan keuken

De keukens die aanwezig zijn in ons 'Gedan-pakket' bieden keuzes qua materialen, kleuren en fronten. Mocht u specifieke wensen hebben, is alles mogelijk in overleg, al dan niet tegen een meerprijs. In de toonzaal van de fabrikant wordt het keukenplan besproken en de keuzes gemaakt. De wijzigingen dienen beslist te worden voor de aanvang van de werken.



Onze 'Gedan-keuken', speciaal samengesteld voor u als klant, is voorzien van alle hedendaagse comfort en toestellen. Volgende zaken zijn voorzien:

#### A. KOOKPLAAT



Merk: AEG  
Vitrokeramische kookplaat  
Touch-control bediening met kinderbeveiliging  
Automatische uitschakeling  
Verlichte bediening  
4 kookzones + verlengbare kookzone – bredere keuze potten en pannen



#### B. DAMPKAP – recirculatie

Merk: SMEG  
Discreet, alleen zichtbaar bij gebruik  
Innovatieve elektronische bedieningsknoppen – 3 snelheden  
Aanpassen afzuigsnelheid tot regeling van verlichting  
Efficiënte eliminatie van kookgeurtjes  
Filter vang kookgeuren en vetten op



#### C. HETELUCHTOVEN MET MICROGOLFFUNCTIE

Merk: AEG  
LED display  
Microgolf  
Verschillende programma's  
Boven- en onderwarmte: circulatiegrill



#### D. INGEBOUWDE KOELKAST MET VRIESVAK

Merk: AEG  
 4 leggers van veiligheidsglas  
 LED lichtverlichting  
 1 groentenlade  
 Temperatuurregeling en automatische ontdooiing van de koelruimte



#### E. INGEBOUWDE VAATWASSER

Merk: AEG  
 Verschillende programma's  
 Laag waterverbruik  
 Verstelbare bovenkorf  
 Startuutstel 3u



#### F. SPOELTAFEL EN KRAAN

MERK: Franke  
 Inbouw met wasbak, spoelbak en afdruiptafel  
 Zeer praktisch  
 Inox



Zwenkbare uitloop  
 Hoge druk  
 Zwaaihoek 360°  
 Inox

### 15 SANITAIRE INSTALLATIE

Alle afvoeren worden uitgevoerd in PVC, bestand tegen hoge temperaturen. De gehele installatie wordt conform de voorschriften van de waterleverende maatschappij geconcepieerd met inbegrip van de nodige afsluitkranen, terugslagkleppen en andere toebehoren. Toe- en afvoerleidingen voor wasmachine zijn voorzien in de garage.



De badkamer die aanwezig is in ons 'Gedan-pakket' biedt keuzes qua materialen, kleuren en fronten. Mocht u specifieke wensen hebben, is alles mogelijk in overleg, al dan niet tegen een meerprijs. In de toonzaal van de fabrikant wordt het keukenplan besproken en de keuzes gemaakt. De wijzigingen dienen beslist te worden voor de aanvang van de werken.

De handelswaarde van onze 'Gedan-badkamer', onderstaand bedraagt € 6.500,00-



#### A. TOILET

2 toiletten voorzien; gelijkvloers + 1ste verdieping  
 Fims wand closet – wit  
 Bedieningsplaat in kunststof  
 2 toetsen – wit



## **B. HANDWASBAKJE**

1 exemplaar – toilet beneden  
O.novo  
50x25 cm  
Koudwaterkraan  
Verchroomd



## **C. LIGBAD**

O.novo  
Wit acryl  
170x75cm  
Zonder poten



## **D. Douche**

Wit acryl  
140x90  
Hoekinstap of glaswand  
Helder veiligheidsglas 6mm  
Profiel in glanzend zilver  
Hoogte 190cm



## **E. BADKAMERMEUBEL**

Spiegel 120 cm met verlichting  
Wit kunstmarmer wastafelblad met 2 waskommen  
Wit onderbouwmeubel met 2 kasten  
Verchroomd kraanwerk  
Automatische lediging

## **F. EXTRA INBEGREPEN TOEBEHOREN**

2x WC-rolhouder, verchroomd bij elk toilet  
1x verschromd handdoekenhaakje, bij handwasser

## **16 VERWARMING EN WARM WATER**

De centrale verwarming en de bereiding van het warme water gebeurt doormiddel van een wandgenerator, type condenserende gaswandketel van het merk 'Vaillant' of gelijkwaardig.

## PRIVATE INRICHTING WONINGEN

Alle leidingen worden verdoken in de uitvullaag (zie 10. vloersamenstelling), weg-gewerkt volgens een tweepijpensysteem. De wandradiatoren worden op zeer efficiënte wijze en volgens hedendaagse technieken geproduceerd uit koud gewalst staal van hoge kwaliteit. Alle radiatoren genieten van een fabrieksgarantie.

Er worden voldoende radiatoren voorzien, zodanig dat de volgende temperaturen kunnen gehaald worden bij – 10°C buitentemperatuur.

- living- keuken: 22°C
- badkamer: 24°C
- slaapkamers: 20°C

### 17 ELEKTRISCHE ORGANISATIE

De lichtpunten, schakelaars en stopcontacten worden uitgevoerd volgens de aanduidingen van de leidinggevend architect en conform de voorschriften inzake veiligheid en elektrisch comfort. Alle materialen zijn voorzien van het CEBEC keurmerk en de gehele installatie zal beantwoorden aan de voorschriften van het A.R.E.I.

De installatie zal na plaatsing worden gecontroleerd en gekeurd door een erkend keuringsbureau, waarvan de aanvraag gebeurt door de installateur. Eventuele herkeuringskosten zijn ten laste van de installateur.

Alle lichtpunten, stopcontacten en sanitaire- of andere toestellen zullen steeds voorzien worden van een aarding. Schakelaars en stopcontacten zijn van het type 'NIKO' of gelijkwaardig en wit.

De plaats van de schakelaars en stopcontacten kan in de meeste gevallen zelfgekozen worden. Er kunnen ook extra stopcontacten/schakelaars voorzien worden, mits de berekening van een meerprijs.

#### Volgende aansluitingen worden voorzien:

##### **Slaapkamer(s)**

- 1 lichtpunt met 2 schakelaars
- 4 stopcontacten
- 1 aansluiting distributie (in één slaapkamerkamer)

##### **Inkomhal**

- 1 lichtpunt met 3 schakelaars (indien inkom in hoek: 2 lichtpunten)
- 1 stopcontact

##### **Toilet**

- 1 lichtpunt met schakelaar

##### **Berging**

- 1 lichtpunt met schakelaar
- 1 dubbel stopcontact

## PRIVATE INRICHTING WONINGEN

### Badkamer

- 1 centraal lichtpunt met schakelaar
- 1 lichtpunt boven wastafel met schakelaar
- Dubbel stopcontact boven wastafel

### Leefruimte

- 2 lichtpunten met elk een schakelaar
- 1 voeding voor de thermostaat
- 4 enkele stopcontacten
- 1 triple stopcontact
- 1 telefoonaansluiting
- 1 aansluiting distributie
- 1 aansluiting UTP vanuit berging naar leefruimte

### Keuken

- 1 lichtpunt met schakelaar
- 1 stopcontact voor koelkast
- 1 stopcontact voor dampkap
- 1 stopcontact oven
- 1 stopcontact vaatwas
- 1 voeding fornuis
- 2 dubbele stopcontacten boven het werkblad

### Technische ruimte 1ste verdiep:

- 1 lichtpunt met schakelaar
- 1 stopcontact voor cv-ketel
- 1 stopcontact voor ventilatie-unit
- 1 dubbele stopcontact voor WM en DK
- 1 stopcontact vrij te gebruiken

### Nachthal 1ste verdiep:

- 3 lichtpunten te bedienen door 3 schakelaars
- 1 stopcontact

### Terras

- 1 lichtpunt op de muur met schakelaar
- 1 stopcontact hermetisch

### Garage

- 1 lichtpunt met schakelaar
- 1 dubbel stopcontact

### Zekeringskast

- Verliesstroomschakelaar als hoofdbeveiliging
- Verliesstroomschakelaar voor vochtige ruimten
- Automaten 2 p 16A & 20A

- Triple opbouwbox stopcontacten

Afgezien van bovenstaande aansluitingen zit in de verkoopprijs ook de levering en plaatsing van WBP (18mm) voor het plaatsen van de teller- en zekeringskast.

## 18 GARAGE

De garages worden voorzien van een automatische, sectionale poort. In elke garage wordt 1 lichtpunt met schakelaar voorzien en nog een vrij te gebruiken dubbel stopcontact.

## 19 BUITENAANLEG, TERRAS EN OPRIT

Deze zaken zijn niet voorzien in de verkoopprijs. De koper kan deze zaken zelf naar eigen smaak en tempo voorzien. Indien gewenst, kunnen wij deze zaken samen verwezenlijken met een meerprijs. De scheiding tussen de loten zal voor 50/50 verdeeld worden tussen de aangrenzende eigenaars die elk de helft van de kosten voor hun rekening zullen nemen. Het materiaal van de scheiding zal finaal beslist worden door de aannemer en de leidinggevende architect.



# A lgemene bepalingen



## ALGEMENE BEPALINGEN

## ALGEMENE BEPALINGEN

De gegevens hierna vermeld zijn niet limitatief, ter aanvulling van de koopovereenkomst en hebben slechts tot bedoeling de koper uitgebreid in te lichten over de te verwachten en de te voorziene bouwwerkzaamheden en over de keuze van de werf gestelde bouwmaterialen, in een begrijpelijke taal.

Tenzij uitdrukkelijk vermeld en overeengekomen, zijn volgende prestaties niet inbegrepen in de verkoopprijs (deze opsomming is niet limitatief): alle decoratie- en schilderwerken, verlichtingsarmaturen, de telefooninstallaties, de zonnewering, het vaststaande of niet vaststaande meubilair, de kosten en erelonen van de akte, BTW constructiewaarde, gemeente- en provincietaksen.

### PLANNEN & VERSCHILLEN

Eventuele plannen van de woning welke aan de koper overhandigd worden, dienen als basis voor het opstellen van de koopovereenkomst. Voor wat betreft de afwerking van de woning, zijn de aanduidingen op de plannen als louter indicatief te beschouwen. Maatwijzigingen aan de plannen zijn steeds mogelijk, ten gevolge van stabiliteits-, technische- of andere redenen. De plannen werden ter goeder trouw opgemaakt door de architect na meting van het terrein. De verschillen welke zouden overeenkomen, hetzij in meer hetzij in min, zullen beschouwd worden als aanvaardbare afwijkingen die in geen geval de overeenkomst op één of andere wijze zouden wijzigen. Eventuele maten op de plannen dienen dan ook te worden aanzien als “circa” maten. Aanpassingen uit constructieve of esthetische redenen van algemeen belang voorgedragen door de architect, zijn toegelaten zonder voorafgaandelijk het akkoord van de kopers te bekomen.

### BEZOEK AAN DE BOUWPLAATS

De toegang tot de bouwplaats is ten strengste verboden voor iedereen die niet betrokken is bij de uitvoering van de werken, behalve indien hij een schriftelijke toestemming heeft of vergezeld is van de verkoper of van de architect of van de vertegenwoordiger van de verkoper. De verkoper wijst alle aansprakelijkheid af voor ongevallen die zich op de bouwplaats kunnen voordoen.

Het is de koper van een woning tevens ten strengste verboden andere aannemers op de werf te brengen en werken te laten uitvoeren aan zijn woning vooraleer de oplevering van de desbetreffende woning heeft plaatsgevonden.

### NUTSVOORZIENINGEN

Alle aankoppelings-, aansluitings-, plaatsings-, indienststellers-, keurings-, verbruiks-, en abonnementskosten van de nutsvoorzieningen (water, gas, elektriciteit, telefoon, internet, riolering, TV-FM distributie) zijn niet in de verkoopprijs inbegrepen en vallen dan ook ten laste van de kopers. De kosten voor de indienststelling en plaatsing van de individuele meter zijn ten laste van de koper, evenals de individuele aansluiting voor telefoon en Tv-distributie. De kopers zullen op eerste verzoek hun aandeel in de kosten van de nutsleidingen ofwel aan de verkoper voldoen, op voorlegging van een factuur, ofwel rechtstreeks aan de nutsmaatschappijen. Het gaat om werken die verplicht door de nutsmaatschappijen/overheden worden uitgevoerd/gefactureerd, aangevuld door eventuele werken specifiek verbonden aan de uitvoering van de nutsaansluitingen. Minimum € 3.500 + BTW. De effectieve kosten zullen gefactureerd worden aan de kopers na ontvangst van de facturen van desbetreffende maatschappijen.

## WINSTDERVING

In toepassing van artikel 1794 B.W. kan de verkoper volledige vergoeding vorderen voor gemaakte kosten en gederfde winst indien de koper de overeenkomst geheel of gedeeltelijk in rechte of in feite beëindigt door hetzij de werken stil te leggen hetzij zichzelf of een derde te belasten met de uit te voeren werken. Deze vergoeding wordt forfaitair en onherleidbaar bepaald op 30% van de waarde van de uit te voeren werken.

## ZETTINGEN

De aandacht van de koper wordt gevestigd op het feit dat het gebouw nieuw is en dat bijgevolg zich een lichte algemene of gedeeltelijke zetting kan voordoen, alsmede een eventuele uitzetting, veroorzaakt door temperatuurschommelingen, waardoor lichte barsten kunnen verschijnen. Noch de verkoper, noch de architect, noch de ingenieur of de aannemer kunnen hiervoor verantwoordelijk worden gesteld. De verkoper is tevens niet verantwoordelijk voor de schade teweeggebracht door te vroegtijdige schilder- en behangwerken door de koper.

## ERELONEN

Het ereloon van de architect, ingenieur en veiligheidscoördinator is inbegrepen in de verkoopprijs. Wijzigingen t.o.v. oorspronkelijke plannen, die eventueel kunnen worden gevraagd door de kopers, worden in samenspraak met de promotor-verkoper en de architect behandeld en doorgevoerd daar waar mogelijk geacht.

## MATERIALEN, HANDELSWAARDEN & MERKAANDUIDINGEN

De verkoper heeft het recht andere materialen van gelijkwaardige kwaliteit te gebruiken of te verwerken dan diegene die in het lastenboek voorkomen, in de mate dat deze wijzigingen noodzakelijk geacht worden door de architect, ingenieur, bevoegde overheden, verzekeringsmaatschappijen, nutsvoorziening maatschappijen of omdat de verkoper meent dat deze wijzigingen de woning verbeteren, of omdat de verkoper in de loop van de bouwwerken meent dat deze wijzigingen nodig of nuttig zijn om de uitvoering in overeenstemming te brengen met het lastenboek, ingevolge de afwezigheid op de markt van de voorziene materialen, minderwaarde in de kwaliteit, onaanvaardbare vertragingen in de levering, faling van de leveranciers of onderaannemers, ...

## TEGENSTRIJDIGHEDEN

De koopovereenkomst, onderhavig lastenboek en de plannen vullen elkaar aan. Moesten er zich tegenstrijdigheden voordoen, dan zal de voor de verkoper meest gunstige bepaling gelden. Werken die niet expliciet vermeld staan in de voorgaande beschrijving zijn niet in de verkoopprijs inbegrepen. Alle meubilair is op de plannen getekend enkel ten informatieve titel en maakt geen deel uit van de huidige overeenkomst.

## WIJZIGINGEN DOOR DE KOPERS

De kopers zullen de mogelijkheid hebben om in onderling overleg met de bouwheer wijzigingen aan te brengen aan hun woning, voor zover het bouwproces dit toelaat. De kopers zullen tevens keuze hebben uit een aantal afwerk- en optiepakketten om de woning naar hun smaak af te werken.

## VERZEKERINGEN

De bouwpromotor-verkoper zal de eerste verzekeringspolissen onderschrijven voor voldoende bedragen tot dekking van de risico's inzake brandgevaar, ontplofing, blikseminslag, ... Deze polis zal door de eigenaars overgenomen worden voor de nog te lopen wettelijke termijn. De overdracht van risico's overeenkomstig artikels 1788 en 1789 van het BW zal geschieden bij de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen van het gebouw of desgevallend bij de voorlopige oplevering van verkochte privatieve elementen in het gebouw indien deze laatste oplevering, om welke reden ook vroeger zou geschieden.

## EERSTE SCHOONMAAK

De woning wordt voor de oplevering borstel schoongemaakt met verwijdering van alle puin en bouwafval. De ramen krijgen eveneens een eerste schoonmaakbeurt om eventuele gebreken duidelijk op te merken.