



2 BEN NIEUWBOUWWONINGEN
WERKZAAMHEIDSTRAAT 14 – OOSTENDE



INHOUD

1. INLEIDING	4
2. VOORBEREIDING VAN DE WERKEN	6
2.1 AANLEIDING	6
2.2 AFSLUITEN VAN DE BOUWPLAATS	6
2.3 DIVERSE AANSLUITINGEN	6
3. ONDERGRONDSE RUWBOUWWERKEN	6
3.1 GRONDWERKEN	6
3.2 FUNDERINGSWERKEN	6
3.3 RIOLERING EN REGENWATER	6
4. BOVENGRONDSE RUWBOUWWERKEN	7
4.1 BETONCONSTRUCTIE	7
4.2 BOVENGRONDS METSELWERK	7
4.3 ISOLATIE	7
4.4 BUITENSCHRIJNWERK	7
4.5 BEGLAZING	7
5. BEN-WONING: ENERGIEPRESTATIE & BINNEKLIMAAT (EPB)	8
6. VENTILATIE – SYSTEEM D+	8
7. ZONNEPANELEN – PV PANELEN	8
8. BRANDVOORZIENINGSMAATREGELEN	9
9. ALGEMENE OPMERKINGEN	11
10. VLOERSAMENSTELLING	11
11. PLEISTERWERKEN	11
12. WANDAFWERKING BADKAMER	11
13. BINNENSCHRIJNWERK	11
14. TRAP	12
15. KEUKENINSTALLATIE EN TOESTELLEN	12
16. SANITAIRE INSTALLATIE EN TOESTELLEN	14
17. VERWARMING EN WARM WATER – GEOTHERMIE	15
18. VLOERVERWARMING	15
19. ZOLDER	15
20. ELEKTRISCHE ORGANISATIE	15
21. BUITENAANLEG – TERRAS – OPRIT	16
22. PLANNEN EN VERSCHILLEN	19
23. BEZOEK AAN DE BOUWPLAATS	19
24. NUTSVOORZIENINGEN	19



25.	WINSTDERIVING	19
26.	ZETTINGEN	20
27.	ERELONEN	20
28.	MATERIALEN, HANDELSWAARDES EN MERKAANDUIDINGEN	20
29.	TEGENSTRIJDIGHEDEN	20
30.	WIJZIGINGEN DOOR DE KOPERS	20
31.	VERZEKERINGEN	20
32.	EERSTE SCHOONMAAK	20
33.	OPMERKINGEN - AKKOORD - HANDTEKENING	21

1. INLEIDING

Prachtige BEN nieuwbouwwoningen met zuidoostelijke tuin in Werkzaamheidstraat, Oostende!

Op zoek naar het perfecte thuis in het bruisende Oostende? Zoek niet verder! Wij zijn dolenthousiast om deze twee nieuwbouwwoningen aan u voor te stellen, gelegen in de Werkzaamheidstraat te Oostende.

Kenmerken van deze droomwoningen:

Ruime zuidoostelijke tuin: Geniet van het buitenleven in stijl! Met een weelderige tuin van 70m², perfect gepositieerd op het zuidwesten, is dit de ideale plek om te ontspannen, te entertainen en te genieten van de zonnestralen.

Stap binnen in een wereld van comfort en ruimte. Beneden heeft elke woning een grote berging met mogelijkheid tot plaatsen van fietsen, wasmachine, droogkast, opslagruimte,... Een apart toilet met handwassertje, een vestiaire, en een uitzonderlijk ruime keuken en woonkamer. De leefruimtes bevinden zich in natuurlijk licht en bieden prachtig uitzicht op de tuin, waardoor elke dag een nieuwe bron van inspiratie wordt.

Rust en ontspanning zijn gegarandeerd in de drie ruime slaapkamers, elk geschikt voor een dubbel bed en kasten. Op het eerste verdiep vind je nog een extra berging en een badkamer voorzien van een dubbele wastafel en een grote inloopdouche. En ja, er is nog een apart toilet!

Uitbreidingsmogelijkheden: Droom je van extra ruimte? De zolder van maar liefst 39m² biedt eindeloze mogelijkheden. Of het nu gaat om een vierde slaapkamer, een studeerkamer of een speelruimte, de keuze is aan jou! Veluxen zijn al geïnstalleerd, en er bestaat zelfs de mogelijkheid voor een vaste trap naar deze veelzijdige ruimte.

Mis deze kans niet om je droomhuis te vinden in de Werkzaamheidstraat, Oostende. Neem vandaag nog contact met ons op voor meer informatie en een bezichtiging. Jouw perfecte thuis wacht op je!

Op zoek naar het perfecte thuis in het bruisende Oostende? Zoek niet verder! Wij zijn dolenthousiast om deze twee nieuwbouwwoningen aan u voor te stellen, gelegen in de Werkzaamheidstraat te Oostende.

Het lastenboek van deze residentie werd met de nodige zorg opgesteld. Alle materialen en elementen werden met elkaar vergeleken en er werd gekeken voor de beste opties. 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.





ALGEMENE PROJECTINFORMATIE

2. VOORBEREIDING VAN DE WERKEN

2.1 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.

2.2 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.

2.3 DIVERSE AANSLUITINGEN

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

3. ONDERGRONDSE RUWBOUWERKEN

3.1 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.

3.2 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.

3.3 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' keur-merk.

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, verluchttingsopeningen en reukdichte deksels. De aansluiting op het openbaar net 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. Alsook toiletten en de wasmachine zullen hierop aangesloten worden.

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

4. BOVENGRONDSE RUWBOUWWERKEN

4.1 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 gestortte platen, welsels of een alternatief bepaald door de bouwheer/aannemer en architect.

4.2 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 buitengevels worden met een gevelsteen van 'Wienerberger'. De handelswaarde ervan wordt bepaald door de architect conform de bouwvergunning. Het gevelmetselwerk wordt uitgevoerd als een geventileerde en geïsoleerde spouwmuur.

4.3 ISOLATIE

» VOCHTISOLATIE

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

» 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.

» 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.

4.4 BUITENSCHRIJNWERK

» PVC BUITENSCHRIJNWERK

Het buitenschrijnwerk wordt vervaardigd uit een aluminium met houtnerf kleur. De specifieke kleur wordt bepaald door de architect volgens de bouwvergunning.

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

» RAAMDORPELS

Er worden alu raamdorpels voorzien voor de ramen op hoogte, alsook voor de ramen die uitkomen op een dakterras (indien van toepassing).

4.5 BEGLAZING

Alle beglazingen zijn uit te voeren in isolerend, dubbel glas met een K-waarde overeenkomst met het EPB verslag. De glastiktes zullen overeenstemmen met de fabrieksnormen, toepasselijk voor de gangbare winddrukken.

5. **BEN-WONING: ENERGIEPRESTATIE & BINNEKLIMAAT (EPB)**

De richtlijn '2002/91/EG' over de energieprestatie van gebouwen verplicht de Europese lidstaten om vanaf 2006 minimumeisen voor de energieprestatie van gebouwen vast te leggen.

EPB-richtlijn '2002/91/EG' werd goedgekeurd tegen de achtergrond van het Kyoto-protocol en de doelstelling om de CO₂-uitstoot te verminderen.

De verplichtingen in de eerste EPB-richtlijn omvatten:

- het invoeren van minimumeisen voor de energieprestaties gebouwen
- het invoeren van een EPB-methodiek
- het beschikken over een EPC bij verkoop of verhuur van gebouwen
- de regelmatige keuring van cv-ketels en airconditioningssystemen

De Europese Commissie publiceerde in november 2008 een voorstel voor de herziening van deze Europese richtlijn. Op 19 mei 2010 werd de definitieve tekst van de nieuwe richtlijn, '2010/31/EU' goedgekeurd.

Richtlijn '2010/31/EU' voerde wijzigingen door om de vermindering van het energieverbruik door gebouwen verder door te zetten. Een greep uit de wijzigingen:

- vanaf 2021 moeten alle nieuwe gebouwen bijna-energieneutraal (BEN) zijn
- voor elk nieuw gebouw moet de haalbaarheid van alternatieve systemen van energieopwekking worden onderzocht
- lidstaten moeten sancties vastleggen voor inbreuken op de wetgeving waarmee de richtlijn wordt omgezet
- er moet een onafhankelijk controlesysteem voor de certificaten en inspecties worden ingevoerd

De stedenbouwkundige vergunning werd aangevraagd in 2023. Dit betekent dat de nieuwbouwwoningen een **E-peil van maximum 30** dienen te behalen. De nieuwbouwwoningen worden dus geclassificeerd als **BEN - bijna energie neutrale woningen**.

Het **S-peil dient maximaal 28** te zijn. Er moet een minimale ventilatievoorziening zijn met de **beperking van het risico op oververhitting**.

Voor **hernieuwbare energie** dient er een minimum van 25kWh/m²jaar behaald te worden. En qua installaties moet er gewerkt worden met een **verwarming op lage temperatuur**: deze mogen maximaal 45°C bedragen.

6. **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.

Een ventilatiesysteem D+ maakt gebruik van sensoren die de lucht binnenshuis meten waardoor de lucht enkel ververst wordt wanneer dit nodig is. Op vlak van EPB is ventilatiesysteem D+ momenteel de meest geschikte oplossing.

In tegenstelling tot ventilatiesysteem C, heeft onze vernieuwde D-versie geen raamroosters nodig. Hiermee vermijdt je koude lucht/tocht die binnenkomt in de woning en sluit je lawaai uit de straat uit. Ook esthetisch gezien is deze beter dan de vorige systemen.

7. **ZONNEPANELEN - PV PANELEN**

In samenspraak met de EPB verslaggever en de architect zal bepaald worden hoeveel PV-panelen er op de woningen geplaatst zullen worden en welk vermogen deze zullen hebben.



8. BRANDVOORZIENINGSMAATREGELEN

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.



PRIVATE INRICHTING WONINGEN

9. ALGEMENE OPMERKINGEN

De keuzes van de materialen zoals de vloeren, binnendeuren, keuken, badkamerafwerking, 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 verlengd.

10. 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 6cm, bestaande uit een mengeling van grof, zuiver rijszand 0/7 en betonverbeteraar.

De vloeren in de leefruimte, keuken, inkomhal, badkamer en aparte toiletten worden voorzien in tegels van het type 'BStone' formaat 60/60, geresectificeerd, met een handelswaarde van 90 €/m².

In de slaapkamers en nachthal wordt een laminaat vloer voorzien met een handelswaarde van 95 €/m². De vloer wordt voorzien van bijbehorende plint met een handelswaarde van 9.30 €/lm.

De vloeren van de bergingen worden uitgevoerd 'garage tegel'.

11. PLEISTERWERKEN

Alle binnenwanden van de woningen, met uitzondering van de douchewanden, worden klaar voor de schilder opgeleverd en dit door middel van een gipspleisterlaag. Alle ramen worden ingepleisterd. Op alle vrijstaande hoeken worden hoekprofielen voorzien.

De plafonds worden ofwel klaar voor de schilder opgeleverd door middel van spuitplamuur, ofwel voorzien van een verlaagd plafond. Het plamuren en schuren van de muren en plafond dient te worden uitgevoerd door de schilder ten laste van de koper.

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.

12. WANDAFWERKING BADKAMER

In de badkamer worden de wanden aan het bad of rond de douchecel afgewerkt met een muurtegels formaat 30/60 met een handelswaarde van 85 €/m². 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.

In geval van een bad: de wand grenzend aan de lengte van het bad (1,80 m x plafondhoogte).
In geval van een douche: 2 zijdes (120 x 90) x plafondhoogte

13. BINNENSCHRIJNWERK

De binnendeuren worden uitgevoerd in vlakke celroosterschijfdeuren met een bladhoogte van 211 cm, gevat in een MDF-omkadering (18mm) en omlijsting alsook voorziening 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, bijpassend deurkader. Deze wordt aangeduid op het verkoopplan.

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

De venstertabletten worden voorzien in natuursteen of composiet met een handelswaarde van 315 €/m². Deze hebben een dikte van 2cm, zijn verzoet en worden aan de voorzijde recht afgewerkt.

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

14. TRAP

De trap wordt uitgevoerd met een gesloten trede. Deze worden vervaardigd uit rubberwood. Er wordt een bijpassende leuning voorzien. Naar de zolder is er geen vaste trap voorzien, maar kan mits het betalen van een meerprijs wel voorzien worden. Standaard is er een zolderluik met zoldertrap voorzien.

15. KEUKENINSTALLATIE EN TOESTELLEN

Deze keuken heeft een handelswaarde van €11.500,00.

Binnen ons 'Gedan-pakket' zijn er verschillende opties beschikbaar wat betreft materialen, kleuren en fronten. Als u specifieke wensen heeft, kunnen deze worden besproken, eventueel tegen een meerprijs. Tijdens een bezoek aan de showroom van de fabrikant worden het keukenplan en de keuzes besproken. Eventuele wijzigingen moeten vóór aanvang van de werkzaamheden worden vastgesteld.

De keukenapparatuur is zorgvuldig samengesteld na overleg met zowel de keukenleverancier als de projectontwikkelaar. Het bestaat uit kastelementen, toestellen en materialen van hoogwaardige kwaliteit.

Onze keukens zijn ontworpen om een optimale benutting van de ruimte te garanderen, terwijl er voldoende opbergruimte beschikbaar blijft. Daarnaast is er aandacht besteed aan praktisch gebruik in het dagelijks leven.

De keukeninrichting wordt geleverd door een gerenommeerde Belgische keukenfabrikant en is ontworpen met het oog op functionaliteit en duurzaamheid.

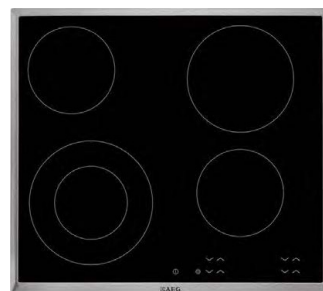


Deze toestellen zijn inbegrepen in ons Gedan-pakket. Zoals bovengenoemd vermeld is het mogelijk om de opstelling en toestellen te wijzigen, eventueel mits het betalen van een meerprijs -afhankelijk van de gemaakte keuzes.

» **KOOKPLAAT – AEG**

Er is een vitrokeramische kookplaat van 60cm voorzien van het merk AEG. Dankzij de efficiënte aanraakbediening kunt u snel het waterniveau van de kookplaat instellen. Het egale oppervlak is gemakkelijk te reinigen en sluit naadloos op uw werkvlak in de keuken aan.

Dankzij de vooruitpositie van de restwarmte-indicatoren hebt u een
, duidelijk overzicht van alle gebieden op de kookplaat die nog afkoelen.



» **TELESCOPISCHE DAMPKAP – SMEG**

Voor de dampkap is er een telescopische dampkap voorzien van 90cm uit inox van het merk SMEG. De snelheden van de dampkap zijn verstelbaar zodat u deze makkelijk kunt aanpassen aan uw behoeftes.



» **MULTIFUNCTIONELE HETELUCHTOVEN – AEG**

Het goudbruine korstje op een aardappelgratin. De donkerbruine korst op een runderfilet. De zachte smaak van een rijkelijke chocoladecake. Altijd weer gelijkmatige resultaten behalen vereist nauwkeurige regeling van de warmte die consistent doorheen de hele oven verdeeld wordt.

Minder is niet altijd meer, zeker als het op heerlijk gebakken lekkers aankomt. De XL bakplaat is 20% groter dan standaard bakplaten waardoor u grotere porties lekkers kunt bereiden, in de wetenschap dat elk exemplaar perfect gebakken zal zijn.



» **MICROGOLFOVEN – AEG**

Serveer overheerlijke maaltijden in een mum van tijd met deze microgolf met dubbele functie. Hij heeft een grill voor die professionele touch, zo krijgt u smaak en textuur met slechts een druk op de knop. Van knapperige bacon tot een goudbruine kaaskorst.

Controle over uw bereidingen

Deze microgolfoven heeft een intuïtief bedieningspaneel met aanraakbediening. Het oppervlak kan eenvoudig afgeveegd worden.

Het gevoelig aanraakpaneel laat u ook binnen seconden de functies en tijden aanpassen.



» **INBOUWKOELKAST MET VRIESVAK – AEG**

De 5000 OptiSpace koelkast biedt veel opslagmogelijkheden, met een overvloed aan ruimte tussen de schappen. De laden kunnen allemaal gemakkelijk losgemaakt en weer vastgemaakt worden, voor moeiteloos en handig opbergen.

Voedsel veilig invriezen, ook in de koelkast. Met het viersterren vriesvak kun je verse levensmiddelen invriezen tot -18°C, zelfs in de koelkast. Ideaal voor het efficiënt invriezen van kleinere hoeveelheden voedsel of kant-en-klare maaltijden.

Een ruime groentenlade over de volle breedte, ontworpen om alles wat je koopt te bewaren. Zelfs onregelmatig gevormde, langere groenten passen nu gemakkelijk. Van komkommers tot selderij, alles past in deze groentenlade.



» **INBOUWVAATWASSER – AEG**

Geavanceerde AirDry-technologie maximaliseert de droogprestatie door gebruik te maken van de natuurlijke luchtstroom.

De deur gaat in de eindfase van de cyclus automatisch 10 cm open, waardoor de vaat natuurlijk en effectief wordt gedroogd. AirDry zorgt voor drie keer betere droogresultaten. Het droogt uw vaat op natuurlijke wijze en verlaagt uw energiekosten.



» **MENGKRAAN EN SPOELBAK – BLANCO**

Een tijdloze klassieke mengkraan met een hoge, lange uitloop. De uitloop is 360° draaibaar voor een groter bereik.

De spoelbak heeft een harmonieus, tijdloos ontwerp. Ruime afdruiptzone.



16. **SANITAIRE INSTALLATIE EN TOESTELLEN**

Het sanitair heeft een handelswaarde van €7.000,00.

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.

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

» **TOILET(TEN)**

In de woningen zijn twee toiletten voorzien. Een op de gelijkvloers en een op de eerste verdieping. Voor het ophangstelsel van de toiletten wordt gewerkt met een Geberit systemfix + Sigma01. Het toilet is voorzien van Villeroy&Boch met bijhorende drukplaat.



» **HANDWASBAKJE**

Bij het toilet op de gelijkvloers is ook een handwasbakje voorzien. Op deze manier kunt u in alle hygiëne uw handen wassen en hoeft dit bv niet in de keuken te gebeuren. Het handwasbakje is van Villeroy&Boch met bijhorende Paffoni Blu kraan.



» **DOUCHE**

De douche is voorzien in een wit acryl tub van Villeroy&Boch met een afmeting van 120 x 90. Er is een hoekinstap voorzien en helder veiligheidsglas van 6mm dik. De profielen worden afgewerkt in glanzend zilver. Verder heeft de douche een hoogte van 190cm. Het mengkraan van de douche is van het merk Paffoni en er is een sproeier van Hansgrohe.



» **BADKAMERMEUBEL**

Voor het badkamermeubel is er een wastafelblad voorzien met 2 waskommen. Hieronder komt een wit onderbouwmeubel met 2 kasten. Het kraanwerk wordt verchromd. Boven het badkamermeubel komt een spiegel van 120cm met verlichting.

Naast het hierboven besproken assortiment zijn er ook 2 WCrolhouders inbegrepen als een handdoekhaakje.



» **EXTRA INBEGREPEN TOEBEHOREN**

Verder is er bij elk toilet ook nog een verchroomde WC-rolhouder voorzien. Bij het toilet beneden – het toilet waar een handwasbakje is voorzien, zit ook een verchroomd handdoekenhaakje.

17. VERWARMING EN WARM WATER – GEOTHERMIE

In deze tijden kunnen we de moderne techniek van de warmtepompen niet meer aan ons laten voorbijgaan. In vergelijking met een verwarming op fossiele brandstoffen, verminderen warmtepompen de CO²-uitstoot met 75% en uw stookkosten ongeveer met de helft. Indien u uw verwarming aansluit op de onuitputtelijke energiebronnen van de natuur zal u gegarandeerd besparen op energiekosten en op stookkosten. Winst voor u en voor onze aarde.

In dit project hebben we gekozen voor een lucht/water warmtepomp van 6 Kw met een ingebouwde boiler van 180 liter. Dit in combinatie met zonnepanelen. Dit gaat steeds gepaard met vloerverwarming en een elektrische bijverwarming in de badkamer indien gewenst.

Alle leidingen worden verdoken in de uitvullag (zie 10. vloersamenstelling), weg-gewerkt volgens een tweepijpsysteem.

18. VLOERVERWARMING

Op de gelijkvloers (met uitzondering van de berging) wordt vloerverwarming voorzien. Op de 1ste verdieping wordt gewerkt met lage temperatuur radiatoren met ventilator. De lage temperatuur radiatoren kaderen in de wetgeving van het E-peil.

19. ZOLDER

Zoals eerder besproken is er standaard geen vaste trap voorzien van de 1ste verdieping naar de zolderverdieping. Wel is er een zoldertrap met zolderluik voorzien. De vloer van de zolder wordt afgewerkt in OSB-platen. De muren worden gepleisterd en voorzien van een dampscherm.

20. ELEKTRISCHE ORGANISATIE

De lichtpunten, schakelaars en stopcontacten worden uitgevoerd volgens de aan-duidingen van de leidinggevend architect en conform de voorschriften inzake veilig-heid 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 her-keuringskosten zijn ten laste van de installateur.

Alle lichtpunten, stopcontacten en sanitaire- of andere toestellen zullen steeds voor-zien 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:

» **INKOMHAL**

- 1 lichtpunt met 3 schakelaars (indien inkom in een hoek ligt, zijn 2 lichtpunten voorzien)
- 1 stopcontact

» **BERGING – GELIJKVLOERS**

- 2 lichtpunten met 2 schakelaars
- 1 triple stopcontact
- 1 stopcontact voor de wasmachine

- 1 stopcontact voor de droogkast
- 1 voeding voor de thermostaat
- 1 voeding voor de warmtepomp

- » **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 de berging naar de leefruimte

- » **KEUKEN**
 - 1 lichtpunt met schakelaar
 - 1 stopcontact voor de koelkast
 - 1 stopcontact voor de dampkap
 - 1 stopcontact voor de microgolf
 - 1 stopcontact voor de oven
 - 1 stopcontact voor de vaatwasmachine
 - 1 voeding voor het fornuis
 - 2 dubbele stopcontacten boven het werkblad

- » **TOILET(TEN)**
 - 1 lichtpunt met schakelaar

- » **TERRAS**
 - 1 lichtpunt op de muur met schakelaar

- » **BERGING – ISTE VERDIEPING**
 - 1 lichtpunt met schakelaar
 - 1 dubbel stopcontact

- » **BADKAMER**
 - 1 lichtpunt met schakelaar
 - 1 lichtpunt boven de wastafel met schakelaar
 - 1 dubbel stopcontact boven de wastafel

- » **SLAAPKAMER(S)**
 - 1 lichtpunt met 2 schakelaars
 - 4 stopcontacten
 - 1 aansluiting distributie (voorzien in 1 slaapkamer naar keuze)

- » **ZOLDER**
 - 1 lichtpunt met schakelaar
 - 1 stopcontact
 - 1 voeding voor de ventilatie

- » **ZEKERINGKAST**
 - Verliesstroomschakelaar als hoofdbeveiliging
 - Verliesstroomschakelaar voor vochtige ruimtes
 - Automaten 2p 16A & 20A
 - Triple opbouwbox stopcontacten voor internet

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

21. BUITENAANLEG – TERRAS – OPRIT

Deze bovenstaande 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. De scheiding tussen de twee loten moet hier voorzien worden als een levende haag - draad.



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.

22. PLANNEN EN 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.

23. 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.

24. NUTSVOORZIENINGEN

Alle aankoppelings-, aansluitings-, plaatsings-, indienststellingen-, keurings-, verbruiks-, en abonnementskosten van de nutsvoorzieningen (water, gas - indien aanwezig, 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. De kostprijs van de nutsvoorzieningen worden bepaald op € 3.500 + BTW.



25. 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.

26. 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.

27. 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.

28. MATERIALEN, HANDELSWAARDES EN 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, ...

29. 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.

30. 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.

31. VERZEKERINGEN

De bouwpromotor-verkoper zal de eerste verzekeringspolissen onderschrijven voor voldoende bedragen tot dekking van de risico's inzake brandgevaar, ontploffing, 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.

32. 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.



33. OPMERKINGEN - AKKOORD - HANDTEKENING

De kopers verklaren hierbij alle voorwaarden uit dit lastenboek te hebben gelezen en geven akkoord met alle bepalingen hierboven beschreven. Dit lastenboek maakt integraal deel uit van de compromis en wordt na ondertekening samen met de andere documenten overgemaakt aan de notarissen.

Voor akkoord, gedaan op / / te Oudenburg

Verkoper

Koper

OPMERKINGEN