

# Gedan

Steeds op zoek naar perfectie



## COMMERCIEEL LASTENBOEK

### RESIDENTIE KING CHARLES

Gouwelozestraat 72 – 8400 Oostende

#### BOUWHEER

Gedan BVBA  
Oude Brugseweg 246  
8460 Oudenburg

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

#### ARCHITECT

A1 planning  
Joseph Plateaustraat 3  
8400 Oostende

059/32 25 90  
info@a1planning.be  
www.a1planning.be

#### INFO & VERKOOP

Immoseed  
Brugsesteenweg 102  
8460 Oudenburg

0477/03 03 03  
peter@immoseed.be  
www.immoseed.be



Opgemaakt te Oudenburg op ....../....../..... in 2 exemplaren

Voor akkoord

De koper(s)

De verkoper

### Opmerkingen

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



## Inhoudsopgave

<b>CONTACT</b> .....	<b>9</b>
1.1 IMMOSEED – VERKOOP .....	9
1.2 GEDAN – PILOOTAANNEMER .....	9
1.3 A1 PLANNING – ARCHITECT .....	9
1.4 GEDAN – STABILITEITSTUDIE .....	9
<b>INLEIDING</b> .....	<b>10</b>
<b>1 AFBRAAK EN VOORBEREIDING VAN DE WERKEN</b> .....	<b>12</b>
1.1 AANLEIDING .....	12
1.2 AFSLUITEN VAN DE BOUWPLAATS .....	12
1.3 DIVERSE AANSLUITINGEN .....	12
<b>2 ONDERGRONDSE RUWBOUWWERKEN</b> .....	<b>12</b>
2.1 GRONDWERKEN .....	12
2.2 FUNDERINGSWERKEN .....	12
2.3 RIOLERING .....	12
<b>3 BOVENGRONDSE RUWBOUWWERKEN</b> .....	<b>13</b>
3.1 BETONCONSTRUCTIE.....	13
3.2 BOVENGRONDS METSELWERK.....	13
3.3 ISOLATIE .....	13
3.4 BUITENSCHRIJNWERK.....	13
3.5 BEGLAZING .....	14
3.6 VLOERAFWERKING .....	14
3.7 TERRASSEN .....	14
<b>4 PARKEERPLAATSEN</b> .....	<b>14</b>
<b>5 ALGEMENE DELEN</b> .....	<b>15</b>
5.1 GEMEENSCHAPPELIJKE INKOM .....	15
5.2 VLOERAFWERKING .....	15
5.3 WANDAFWERKING .....	15
5.4 TRAPPEN .....	15
5.5 SCHILDERWERKEN ALGEMENE DELEN .....	15
<b>6 LIFT</b> .....	<b>15</b>
<b>7 ENERGIE PRESTATIE &amp; BINNENKLIMAAT (EPB)</b> .....	<b>16</b>

<b>8</b>	<b><u>VENTILATIE – SYSTEEM D .....</u></b>	<b><u>16</u></b>
<b>9</b>	<b><u>BRANDVOORZORGSMATREGELEN.....</u></b>	<b><u>16</u></b>
<b>10</b>	<b><u>SLOT &amp; SLUITWERK – SLEUTELPLAN .....</u></b>	<b><u>17</u></b>
<b>11</b>	<b><u>ALGEMENE OPMERKINGEN .....</u></b>	<b><u>19</u></b>
<b>12</b>	<b><u>VLOERSAMENSTELLING .....</u></b>	<b><u>19</u></b>
<b>13</b>	<b><u>PLEISTERWERKEN .....</u></b>	<b><u>19</u></b>
<b>14</b>	<b><u>WANDAFWERKING BADKAMER .....</u></b>	<b><u>19</u></b>
<b>15</b>	<b><u>BINNENSCHRIJNWERK .....</u></b>	<b><u>20</u></b>
<b>16</b>	<b><u>KEUKENINSTALLATIE EN TOESTELLEN.....</u></b>	<b><u>20</u></b>
<b>A.</b>	<b>KOOKPLAAT .....</b>	<b>21</b>
<b>B.</b>	<b>DAMPKAP .....</b>	<b>21</b>
<b>C.</b>	<b>HETELUCHTOVEN MET MICROGOLFFUNCTIE.....</b>	<b>21</b>
<b>D.</b>	<b>INGEBOUWDE KOELKAST MET VRIESVAK .....</b>	<b>21</b>
<b>17</b>	<b><u>SANITAIRE INSTALLATIE .....</u></b>	<b><u>22</u></b>
<b>18</b>	<b><u>VERWARMING EN WARM WATER .....</u></b>	<b><u>24</u></b>
<b>19</b>	<b><u>ELEKTRISCHE ORGANISATIE.....</u></b>	<b><u>24</u></b>
	<b>SLAAPKAMER(S) .....</b>	<b>24</b>
	<b>INKOMHAL .....</b>	<b>24</b>
	<b>TOILET .....</b>	<b>25</b>
	<b>BERGING .....</b>	<b>25</b>
	<b>BADKAMER .....</b>	<b>25</b>
	<b>LEEFRUIMTE .....</b>	<b>25</b>
	<b>KEUKEN .....</b>	<b>25</b>
	<b>TERRAS .....</b>	<b>25</b>
	<b>ZEKERINGSKAST .....</b>	<b>25</b>
<b>20</b>	<b><u>PLANNEN &amp; VERSCHILLEN .....</u></b>	<b><u>27</u></b>
<b>21</b>	<b><u>BEZOEK AAN DE BOUWPLAATS.....</u></b>	<b><u>27</u></b>
<b>22</b>	<b><u>NUTSVOORZIENINGEN .....</u></b>	<b><u>27</u></b>
<b>23</b>	<b><u>WINSTDERVING .....</u></b>	<b><u>28</u></b>

ZETTINGEN .....	28
24 ERELONEN .....	28
25 MATERIALEN, HANDELSWAARDEN & MERKAANDUIDINGEN .....	28
26 TEGENSTRIJDIGHEDEN .....	28
27 WIJZIGINGEN DOOR DE KOPERS .....	29
28 VERZEKERINGEN .....	29
29 EERSTE SCHOONMAAK .....	29





## CONTACT

### 1.1 Immoseed – VERKOOP



Brugsesteenweg 102  
8460 Oudenburg

0477/03 03 03  
peter@immoseed.be  
[www.immoseed.be](http://www.immoseed.be)

### 1.2 GEDAN – PILOOTAANNEMER



Oude Brugseweg 246  
B-8460 Oudenburg

050 81 64 36  
info@gedan.be  
[www.gedan.be](http://www.gedan.be)

### 1.3 A1 planning – ARCHITECT



Joseph Plateaustraart 3  
8400 Oostende

059/32 25 90  
info@a1planning.be  
[www.a1planning.be](http://www.a1planning.be)

### 1.4 GEDAN – STABILITEITSTUDIE



Oude Brugseweg 246  
B-8460 Oudenburg

050 81 64 36  
info@gedan.be  
[www.gedan.be](http://www.gedan.be)

## INLEIDING

### Uw nieuwe thuis

Residentie King Charles is zoals haar naam doet vermoeden, stijlvol, stevig en statig.

Deze unieke mogelijkheid is gelegen in het centrum van Oostende, recht tegenover het AZ Damiaan ziekenhuis, met een school en handelszaken op wandelafstand. Het project bestaat uit 14 wooneenheden, bestaande uit 1, 2 of 3 slaapkamers.

Een variatie van de oppervlaktes van de wooneenheden, zorgt ervoor dat er voor iedereen een passende woonoplossing is. Residentie King Charles is bovendien voorzien van extra parkeerplaatsen, zodat u tevens altijd een parkeeroplossing heeft voor uw wagen.

Het project biedt de bewoners al het nodige hedendaagse comfort. De afwerking gebeurt met duurzame materialen met bijzondere aandacht voor kwaliteit en leefbaarheid. Uw appartement wordt met de grootste zorg ontworpen, gebouwd en tot in detail afgewerkt. Hier verstaan we een praktische, smaakvol ingerichte keuken, elegante badkamer, kwaliteitsvloer en zo meer.

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.



# A LGEMENE PROJECTINFORMATIE

## 1 AFBRAAK EN VOORBEREIDING VAN DE WERKEN

### 1.1 AANLEIDING

De gebouwen worden door de landmeter uitgezet volgens de gegevens van de plannen, de richtlijnen van de bouwvergunning en de instructies van de gemeente 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 de appartementen 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 gemeente. 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

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 wordt voorzien conform de voorschriften van de nutsmaatschappijen en de gemeente.

### 3 BOVENGRONDSE RUWBOUWWERKEN

#### 3.1 BETONCONSTRUCTIE

Alle funderingen, balken en kolommen worden uitgevoerd onder de verantwoordelijkheid van een gespecialiseerd ingenieursbureau. 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 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 betonwanden die de scheiding vormen tussen twee appartementen wordt er een randisolatie geplaatst ter hoogte van de muren. Deze methode zorgt ervoor dat de geluiden worden geabsorbeerd.

#### 3.4 BUITENSCHRIJNWERK

##### A. PVC BUITENSCHRIJNWERK

Het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd, omwille van goede thermische kwaliteiten en ons kustklimaat, in PVC-schrijnwerk ofwel in aluminium. Omwille van het soms gure klimaat werd ervoor gekozen om niet te werken met gelakte profielen. Daarentegen worden de profielen aan de buitenzijde, voorzien van een folie. Dit folie is bestand tegen alle weersomstandigheden en is aangewezen voor profielen aan de kust.

Er werd gekozen voor een folie met een strakke textuur en een modern karakter, zodat dit perfect aansluit met de architectuur van onze residentie. De kleur wordt bepaald door de leidinggevende architect. De draai-

## ALGEMENE PROJECT- INFORMATIE

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

### B. RAAMDORPELS

Er worden raamdorpels voorzien in blauwe hardsteen of aluminium dorpels voor de ramen op hoogte, alsook voor de ramen die uitkomen op een dakterras. De overige ramen op vloerniveau hebben geen dorpels, maar sluiten rechtstreeks aan op de opstanden van het terras, dat wordt voorzien in sierbeton of tegels.

### 3.5 BEGLAZING

De profielen hebben minstens 5 kamers. Alle beglazingen zijn uit te voeren in isolerend, dubbel glas met een K-waarde van  $1.0W/m^2K$ . De glasdikten zullen overeenstemmen met de fabrieksnormen, toepasselijk voor de gangbare winddrukken als het EPB-verslag.

### 3.6 VLOERAFWERKING

Als ondervloer wordt in het volledige gebouw volgende voorzien;

- Uitvullingslaag ter bedekking van de leidingen
- Akoestische isolatielaag volgens de huidige normen
- Cementchape met een dikte van 5cm, bestaande uit een mengeling van grof, zuiver rijnzand 0/7 en betonverbeteraar;

### 3.7 TERRASSEN

In de voor- en achtergevel van het gebouw wordt een balustrade voorzien volgens de tekeningen van de architect.

De terrassen worden rondom afgewerkt in hout. Het loopvlak wordt afgewerkt in een tegel van 60/60 met een handelswaarde van € 80/m<sup>2</sup>.

## 4 PARKEERPLAATSEN

De parkeerplaatsen worden vervaardigd uit karresporen in waterdoorlatende klinkers en grasdallen.



## 5 ALGEMENE DELEN

### 5.1 GEMEENSCHAPPELIJKE INKOM

De buitendeur wordt voorzien in PVC of aluminium. Deze deur wordt voorzien van een dubbele beglazing en heeft een inox-siertrekker en zelfsluitende deurveer. De tussendeur wordt in hout uitgevoerd met veiligheidsbeglazing en voorzien van een elektronisch slot dat bedienbaar is via het videofoonsysteem in het private appartement.

Het brievenbusensemble wordt voorzien van een beeldplaat en appartementsnummering met videofooninstallatie.

De vloer- en wandbekleding in de inkom wordt uitgevoerd in luxe vol keramische kwaliteitstegels 60/60. Er wordt een ingebouwde vloermat voorzien in de inkom.

### 5.2 VLOERAFWERKING

Voor de algemene delen worden in de inkom tegels van 60/60 voorzien met een handelswaarde van € 100/m<sup>2</sup>.

In de fietsenberging, vuilnislokaal en teller-lokalen worden tegels van 30/30 voorzien met een handelswaarde van € 56/m<sup>2</sup> of gepolierde beton.

### 5.3 WANDAFWERKING

De algemene trapzaal van het gelijkvloers wordt gepleisterd. De muren in de bergingen, afvallokaal, tellerlokalen en dergelijke zijn meegaand gevoegd of een gladde betonwand. Deze worden niet geschilderd noch gepleisterd.

### 5.4 TRAPPEN

De trappen van het gelijkvloers naar de appartementen worden geprefabriceerd in betontrappen met antislipneuzen.

### 5.5 SCHILDERWERKEN ALGEMENE DELEN

Alle muren binnen de algemene delen worden geschilderd, behalve diegene die meegaand gevoegd worden of bestaan uit betonnen wanden.

## 6 LIFT

Uitgevoerd conform een hedendaags concept, bijna geruisloos en voorzien van automatische niveauregeling en telescopische schuifdeuren. De synchrone en hoog presterende motor wordt gekenmerkt door een laag energieverbruik en een soepele vaart van de liftkooi.

Automatische bediening door middel van drukknoppen en voorzien van een verdiepingsaanduiding. De kooi wordt afgewerkt met indirecte verlichting, bedieningspaneel en een wandspiegel met handgreep.

De kooi heeft een formaat van +/- 1,10m x 1,40m x 2,20m.

Het geheel beantwoordt aan alle voorschriften inzake veiligheid en wordt gekeurd door een erkend controlemechanisme.

## 7 ENERGIE PRESTATIE & BINNENKLIMAAT (EPB)

Europa wil met de richtlijn betreffende de energieprestatie van gebouwen (EPD, 2002/91/EG) in het kader van het kyotoprotocol, 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. De wooneenheden dienen een E-peil van 35 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.

## 8 VENTILATIE – SYSTEEM D

De ventilatie van de appartementen 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 appartement 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 appartement en sluit je lawaai uit de straat uit.

## 9 BRANDVOORZORGSMATREGELEN

Er worden brandhaspels/brandblusapparaten voorzien op alle door de brandweer aangeduide plaatsen in het gebouw. De signalisatie wordt voorzien volgens de geldende brandweernormen.

Onder meer volgende zaken worden voorzien:

- Aanduiding niveaus in liftsassen en traphallen;
- Aanduiding vluchtwegen en uitgangen;
- Aanduiding brandbestrijdingsmiddelen;
- Benaming van het complex.



Boven de noodtrap wordt een rookkoepel voorzien voor rookevacuatie. Deze is te openen volgens de vigerende normen en voorschriften inzake brandveiligheid.

## 10 SLOT & SLUITWERK – SLEUTELPLAN

Er wordt een sleutelplan opgemaakt door een erkende firma om de veiligheid voor alle bewoners te garanderen. Het slot- en sluitwerk is inbegrepen in de verkoopprijs van het appartement. Dit inclusief 3 sleutels.

De binnendeuren in de appartementen worden voorzien van een slotkast met dag- en nachtslot voor een Baardsleutel.

Er wordt een speciale, gepatenteerde sleutelcombinatie geïnstalleerd zodat men per appartement maar één toegangsleutel nodig is.



# P RIVATE INRICHTING APPARTEMENTEN

## 11 ALGEMENE OPMERKINGEN

De keuzes van de materialen zoals de vloeren, binnendeuren, keuken, badkamer-afwerking, dient te gebeuren bij een door de bouwheer aangestelde (onder)aan-nemer, 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.

## 12 VLOERSAMENSTELLING

De vloeren in de leefruimte, keuken, inkomhal, badkamer en toilet worden voor- zien in gereflecteerde tegels van het type 'BStone' formaat 60/60, gereflecteerd, met een handelswaarde van 80 €/m<sup>2</sup>.

De vloeren worden voorzien van bijhorende plinten met een handelswaarde van 20 €/lm. Hier is ook de mogelijkheid om te plinten te voorzien in MDF zodat deze kunnen mee-geschilderd worden met de muren, om zo een strakke ruimtelijke om- geving te creëren.

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.

De vloeren van de berging in het appartement worden uitgevoerd in dezelfde tegel die standaard inbegrepen zit in het Gedan-pakket zoals degene in de living.

## 13 PLEISTERWERKEN

Alle binnenwanden van de appartementen, met uitzondering van de douchewan- den, worden klaar voor de schilder opgeleverd en dit door middel van een gips- pleisterlaag. Alle ramen worden ingepleisterd. Op alle vrijstaande hoeken worden hoekprofielen voorzien.

De plafonds worden ofwel klaar voor de schilder opgeleverd door middel van spuit- plamuur, ofwel voorzien van een verlaagd plafond.

Het plamuren en schuren van de muren en plafond dient te worden uitgevoerd door de schilder.

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.

## 14 WANDAFWERKING BADKAMER

In de badkamer worden de wanden aan het bad of rond de douchecel afgewerkt met een muurtegel 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.

Bad: de wand grenzend aan de lengte van het bad + de voorkant van het bad (1,80 m x plafondhoogte).

Douche: 2 zijdes (90 + 90) x plafondhoogte

## 15 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. Deze wordt aangeduid op het verkoopplan.

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

Er is een optioneel veiligheidspakket voor de inkomdeur beschikbaar. Deze heeft een 3-punt sluiting, spionoog en veiligheidsrozas 10mm met inoxen afwerking. Vraag hier meer informatie over bij uw fungerende projectleider!

De venstertabletten worden voorzien in natuursteen of composiet met een handelswaarde van 275 €/m<sup>2</sup>. 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.



## 16 KEUKENINSTALLATIE EN TOESTELLEN

De keukenuitrusting is uitgewerkt in samenspraak met de keukenleverancier en de promotor en samengeteld 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.

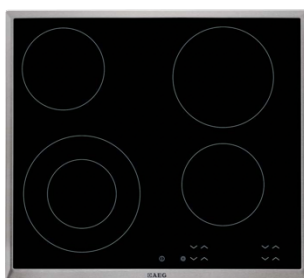
De handelswaarde van onderstaande keuken bedraagt € 10.500,00-

## PRIVATE INRICHTING APPARTEMENTEN

De keuken 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.

Het Gedan-pakket is voorzien van alle hedendaagse comfort en toestellen. Het volgende is voorzien:

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



### A. KOOKPLAAT

- Vitrokeramische kookplaat
- Touch-control bediening met kinderbeveiliging
- Automatische uitschakeling
- Verlichte bediening
- 4 kookzones + verlengbare kookzone – bredere keuze potten en pannen
- Restwarmte identificatie
- OptiFit Frame – inox omkadering



### B. DAMPKAP

- Recirculatie dampkap
- Discreet, alleen zichtbaar bij gebruik
- Innovatieve elektronische bedieningsknoppen
- Aanpassen afzuigsnelheid tot regeling van verlichting
- Efficiënte eliminatie van kookgeurtjes
- Filter vang kookgeuren en vetten op



### C. HETELUCHTOVEN MET MICROGOLFFUNCTIE

- LED display
- Microgolf
- Grillstand
- Ontdooien
- Pizzastand
- Onderwarmte
- Heteluchtstand
- Tweekringsgrill
- Boven- en onderwarmte: circulatiegrill



### D. INGEBOUWDE KOELKAST MET VRIESVAK

- Energieklasse A+
- Koelruimte
- Vriesruimte
- 3 leggers
- 1 groentenlade
- Extreem stil, 38dB
- Temperatuurregeling en automatische ontdooiing van de koelruimte



### E. INGEBOUWDE VAATWASSER

Energieklasse A+ AA  
Eco 50°C, normaal 65°C, PRO 70°C en spoelen  
Laag weterverbruik  
Zeer stil: 49dB  
Verstelbare bovenkorf  
Startuitletstel 3u



### F. SPOELTAFEL EN KRAAN

Inbouw met wasbak, spoelbak en afdruiptafel  
Zeer praktisch  
Inox



Zwenkbare uitloop  
Hoge druk  
Zwaaihoek 360°  
Inox



## 17 SANITAIRE INSTALLATIE

Alle afvoeren worden uitgevoerd in kunststof, 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 bergruimte.



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 sanitairplan 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.

#### **A. TOILET**

1 toiletten voorzien  
Fims wand closet – wit  
Bedieningsplaat in kunststof  
2 toetsen – wit

#### **B. HANDWASBAKJE**

1 exemplaar  
O.novo  
50x25 cm  
Koudwaterkraan  
Verchroomd

#### **C. LIGBAD (OF DOUCHE)**

O.novo  
Wit acryl  
170x75cm  
Zonder poten



#### **D. Douche (OF LIGBAD)**

Wit acryl  
90x90  
Hoekinstap of glazen wand  
Helder veiligheidsglas 6mm  
Profiel in glanzend zilver  
Hoogte 190cm

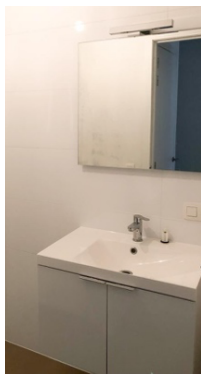


#### **E. BADKAMERMEUBEL**

Spiegel 120 cm met verlichting  
Wit kunstmarmer wastafelblad met 1 waskom  
Wit onderbouwmeubel met 2 schuiven  
Verchroomd kraanwerk  
Automatische lediging

#### **F. EXTRA INBEGREPEN TOEBEHOREN**

1x WC-rolhouder, verchroomd  
1x verschromd handdoekenhaakje, bij handwasser



## 18 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.

Alle leidingen worden verdoken in de uitvullaag (zie 10. vloersamenstelling), weg-gewerkt volgens een tweepijpiensysteem. 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 – 10Å°C buitentemperatuur.

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

## 19 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 her-keuringskosten 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 triple stopcontact
- 1 stopcontact voor een wasmachine
- 1 stopcontact voor een droogkast
- 1 voeding voor de thermostaat

### 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 vaatwasmachine
- 1 voeding fornuis
- 2 dubbele stopcontacten boven het werkblad

### Terras

- 1 lichtpunt op de muur of plafond

### 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 alsook een aansluiting van een videofoninstallatie.

# A lgemene bepalingen

## ALGEMENE BEPALINGEN

## ALGEMENE BEPALINGEN

De gegevens hierna vermeld zijn niet-limitatief. Ze zijn 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 het appartement welke aan de koper overhandigd worden, dienen als basis voor het opstellen van de koopovereenkomst. Voor wat betreft de afwerking van het appartement, 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 appartement tevens ten strengste verboden andere aannemers op de werf te brengen en werken te laten uitvoeren aan zijn appartement vooraleer de oplevering van de desbetreffende appartement 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 vol-  
doen, op voorlegging van een factuur, ofwel rechtstreeks aan de nutsmaatschap-  
pijen. Het gaat om werken die verplicht door de nutsmaatschappijen/overheden  
worden uitgevoerd/gefactureerd, aangevuld door eventuele werken specifiek ver-  
bonden aan de uitvoering van de nutsaansluitingen. Deze bedragen minstens €  
3.500- excl. BTW. De exacte bedragen worden bepaald door de facturen van de  
nutsmaatschappijen, die dan doorgerekend worden aan de kopers.

## WINSTDERVING

In toepassing van artikel 1794 B.W. kan de verkoper volledige vergoeding vorderen  
voor gemaakte kosten en gedeelde 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 vergoe-  
ding wordt forfaitair en onherleidbaar bepaald op minimum 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, als-  
mede 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 ge-  
steld. 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-ver-  
koper en de architect behandeld en doorgevoerd daar waar mogelijk geacht.

## MATERIALEN, HANDELSWAARDEN & MERKAANDUIDINGEN

De verkoper heeft het recht andere materialen van gelijkwaardige kwaliteit te ge-  
bruiken of te verwerken dan diegene die in het lastenboek voorkomen, in de mate  
dat deze wijzigingen noodzakelijk geacht worden door de architect, ingenieur, be-  
voegde overheden, verzekeringsmaatschappijen, nutsvoorziening maatschappijen  
of omdat de verkoper meent dat deze wijzigingen de appartementen 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, falen  
van de leveranciers of onderaannemers, ...

## TEGENSTRIJDIGHEDEN

De verkoopovereenkomst, 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 voor-  
gaande 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 hui-  
dige overeenkomst.

## WIJZIGINGEN DOOR DE KOPERS

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

