



Dorp-West 87/001  
9080 Lochristi  
+32 (0)9 43.070.43

immo@settle.be  
www.settle.be



**ASSENEDE**  
**Verkaveling "De Watergang"**

**Zwartesluisstraat**

**Nr. 1 – 3 – 5 – 7 – 9 – 11 – 13 – 15 – 17 – 19 – 21**



# Inhoud

<b>1. ALGEMENE INFO</b>	<b>5</b>
<b>2. INPLANTINGSPLAN</b>	<b>6</b>
<b>3. BEELDEN</b>	<b>7</b>
<b>4. PLANNEN</b>	<b>9</b>
<b>4.1 Plannen</b>	<b>9</b>
4.1.1 Gevelaanzichten	9
4.1.2 Grondplan	10
4.1.3 Verdieping	12
<b>5. TECHNISCHE BESCHRIJVING</b>	<b>14</b>
<b>5.1 Ruwbouw</b>	<b>14</b>
5.1.1 Grondwerken	14
5.1.2 Funderingen	14
5.1.3 Riolering	14
5.1.4 Metselwerk	14
5.1.5 Gewapend Beton	14
5.1.6 Isolatie	14
5.1.7 Gevels	15
5.1.8 Voegwerk	15
5.1.9 Blauwe hardsteen	15
5.1.10 Hellende daken	15
5.1.11 Regenwaterafvoeren	15
5.1.12 Buitenschrijnwerken	15
5.1.13 Garagepoorten – enkel nrs 19 / 17 / 3	15
5.1.14 Opritten / terrassen / tuinaansluitingen / aanplantingen / brievenbussen	16
5.1.15 Aansluitingen	16
<b>5.2 Sanitair, Centrale Verwarming en Elektriciteit</b>	<b>16</b>
5.2.1 Centrale verwarming met aardgas	16
5.2.2 Sanitaire inrichting	16
5.2.3 Sanitaire toestellen	17
5.2.4 Ventilatie	18
5.2.5 Elektriciteit	18
5.2.6 Fotovoltaïsch systeem	21

<b>5.3 Afwerking – inrichting</b>	<b>21</b>
5.3.1 Bepalingen	21
5.3.2 Chape en isolatie	22
5.3.3 Bevloering	22
5.3.4 Binnenschrijnwerk	23
5.3.4 Schilderwerken	23
5.3.5 Keuken	23
5.3.6 Zolder	23
<b>5.4 Bijzondere bepalingen</b>	<b>23</b>
5.4.1 Opkuis	23
5.4.2 Werken uitgevoerd door derden	23
5.4.3 Zetting van het gebouw	24
5.4.4 Plannen	24
5.4.5 Lastenboeken	24
5.4.6 Wijzigingen van gebruikte materialen	24
5.4.7 Wijzigingen op vraag van de koper	25
5.4.8 Niet inbegrepen werken en kosten	25
5.4.9 Bijkomende kosten (alle kosten excl. 21% BTW)	26

# 1. Algemene info

Koper(s):

Naam: .....

Adres: .....

.....

.....

Tel.: .....

GSM: .....

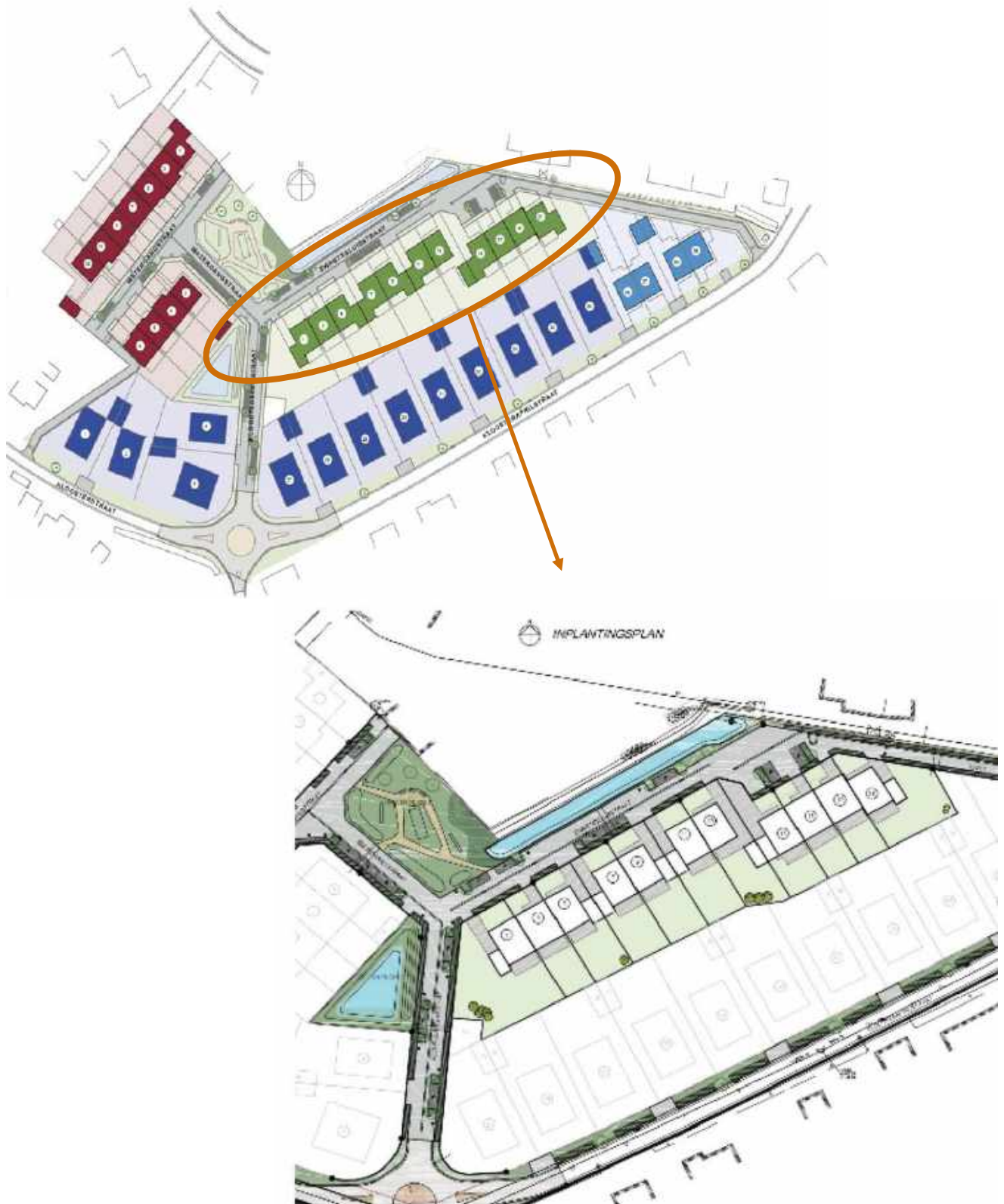
Mail .....

Woning verkaveling **"De Watergang"**

Assenede - **ZWARTESLUISSTRAAT**

Huisnummer: .....

## 2. Inplantingsplan



### 3. Beelden



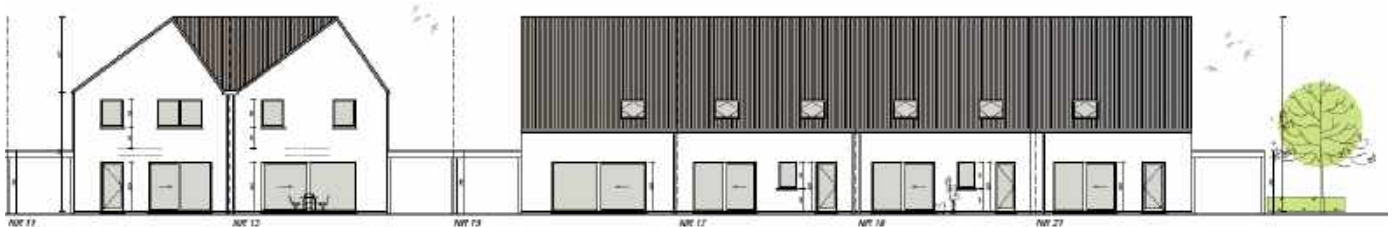
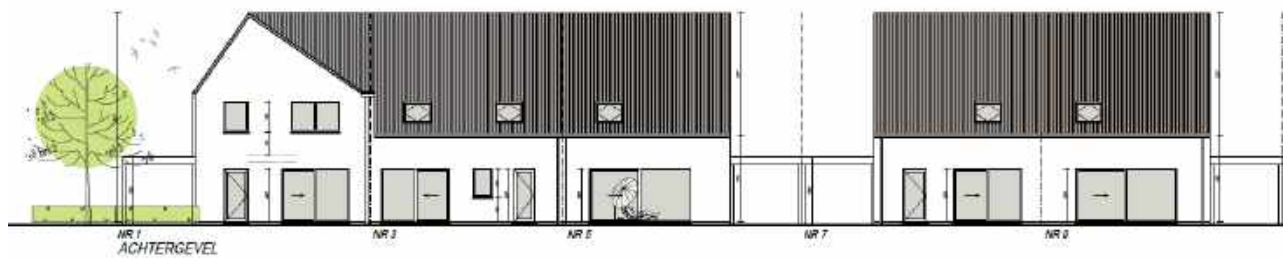
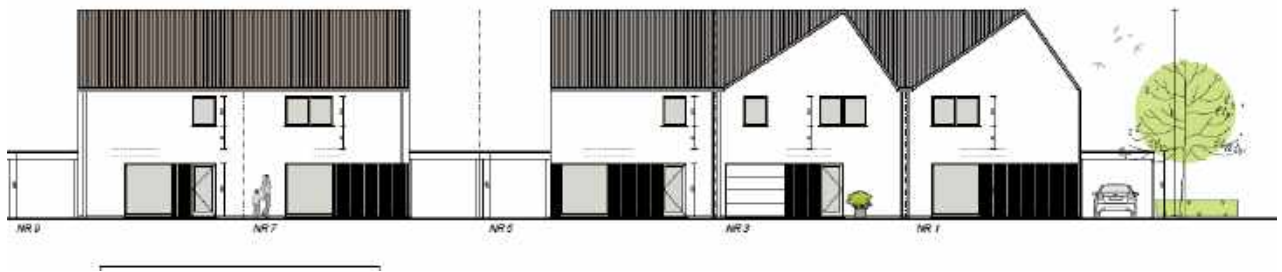


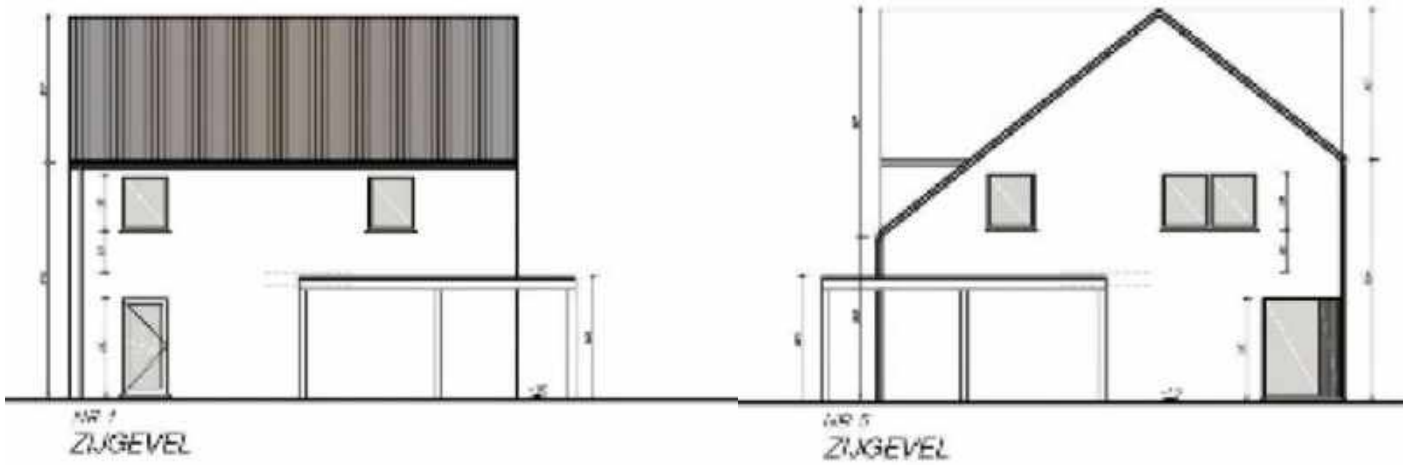


# 4. Plannen

## 4.1 Plannen

### 4.1.1 Gevelaanzichten





#### 4.1.2 Grondplan





NR 13 (bruto opp: 89,25, excl. carport)  
(netto opp: 57,50)

NR 11 (bruto opp: 89,25, excl. carport)  
(netto opp: 57,50)

NR 9 (bruto opp: 89,25, excl. carport)  
(netto opp: 57,50)

NR 7 (bruto opp: 89,25, excl. carport)  
(netto opp: 57,50)



NR 5 (bruto opp: 89,25, excl. carport)  
(netto opp: 57,50)

NR 3 (bruto opp: 79,00)  
(netto opp: 48,47)

NR 1 (bruto opp: 71,17, excl. carport)  
(netto opp: 43,18)

### 4.1.3 Verdieping





## 5. Technische beschrijving

### 5.1 Ruwbouw

#### 5.1.1 Grondwerken

De grondwerken omvatten enerzijds het inplanten van het gebouw en anderzijds de graafwerken volgens de afmetingen van de architectuurplannen en de stabiliteit voor het uitvoeren van de funderingsplaat.

#### 5.1.2 Funderingen

De funderingen worden uitgevoerd naar de resultaten van het diepsonderingsonderzoek. De stabiliteitsstudie wordt opgemaakt door de ingenieur. De funderingen worden uitgevoerd door middel van een algemene funderingsplaat op een vorstrand. Overeenkomstig het A.R.E.I. (algemeen reglement op de elektrische installatie) wordt er een aardingslus geplaatst tot het bekomen van een spreidingsweerstand kleiner dan 30 Ohm voor een gekeurde aansluiting van de elektrische installatie.

#### 5.1.3 Riolering

De riolering wordt uitgevoerd in BENOR- gekeurde PVC buizen en wordt aangesloten aan de gemeenteriolering volgens de vigerende voorschriften. Er wordt een regenwaterput voorzien met voorfilter, conform de geldende reglementeringen.

#### 5.1.4 Metselwerk

De buitenmuren zijn opgevat in een spouwmuurconstructie. De binnenzijde van de spouwmuur wordt uitgevoerd in snelbouwsteen in gebakken aarde (14 cm dikte) – gemetseld of gelijmd.

De buitenmuur wordt uitgevoerd in een paramentsteen, daartussen bevindt zich een geïsoleerde spouw en de nodige muurisolatie.

De lichte scheidingswanden binnen de woningen worden afgewerkt in snelbouwsteen van 9 cm dikte. Tussen de eerste en de tweede laag bakstenen wordt er telkens een vochtkeringslaag aangebracht.

#### 5.1.5 Gewapend Beton

Het gebouw wordt opgetrokken in een beton- en staalstructuur in combinatie met dragende snelbouwsteen. Zijn voorzien: vloerplaten, kolommen en balken in gewapend beton en/of staal volgens de berekening van de ingenieur.

#### 5.1.6 Isolatie

De buitenmuren zijn geïsoleerd in een materiaal en een dikte waarmee voldaan wordt aan de geldende EPB regelgeving. Na de uitvoering zal de eigenaar een energieprestatiecertificaat voor nieuwbouw ontvangen die de conformiteit bevestigt.

De spouw van de scheidingsmuren tussen twee woningen is opgevuld met een minerale wolplaat, die dienstdoet als thermische en akoestische isolatie.

### 5.1.7 Gevels

Voor de gevels werd gekozen voor een paramentsteen handvorm. Passend bij het ontwerp.

### 5.1.8 Voegwerk

Na plaatsing van het buitenschrijnwerk zullen daar waar voorzien, de zichtbaar blijvende muren opgevoegd worden met een cementmortel van goede kwaliteit, passend in kleur en voorkomen met de bijhorende gevelsteen.

De voegen in aansluiting tussen metselwerk en het schrijnwerk worden uitgevoerd met een plastische voeg.

### 5.1.9 Blauwe hardsteen

De raam- en deurdorpels worden uitgevoerd overeenkomstig de plannen, in blauwe hardsteen van 5 cm dikte. Waar nodig zal er een waterlijst voorzien worden.

### 5.1.10 Hellende daken

De dakconstructie zal uitgevoerd worden met oregonhout. De constructie wordt bedekt met een onderdak. Een thermische isolatie van 22cm dikte in het hellend dak is voorzien. Het hellend dak zal afgewerkt worden met donkerkleurige dakpannen. Er zijn dakvlakvensters voorzien.

### 5.1.11 Regenwaterafvoeren

De zichtbaar blijvende goten en regenwaterafvoeren worden uitgevoerd in zink.

### 5.1.12 Buitenschrijnwerken

Alle buitenschrijnwerken worden uitgevoerd in PVC – Deceuninck ZENDOW NEO PREMIUM, uit te voeren in een kleur passend met de gevelsteen, bepaald door de architect. De raamprofielen zijn voorzien van een thermische onderbreking. Alle buitenschrijnwerken zijn voorzien van dubbele beglazing met een U-waarde van maximum 1,0 W/m<sup>2</sup>K. De raamgehelen voldoen aan de energieprestatieregelgeving (EPB) en de nieuwe glasnorm (NBN S23-002). Overeenkomstig de EPB dienen bepaalde ramen voorzien te worden van ventilatieroosters die moeten instaan voor het aanvoeren van voldoende verse ventilatielucht.

Het buitenschrijnwerk zal worden ingepleisterd. Daar waar ramen of deuren niet aansluiten tegen pleisterwerk wordt een houten uitbekleding voorzien.

### 5.1.13 Garagepoorten – enkel nrs 19 / 17 / 3

De garagepoort is een sectionaalpoort die handmatig wordt bediend. De poort is voorzien van een val- en vingerklembeveiliging. De kleur werd bepaald door de architect.

Er zijn drie woningen (huisnrs 19/17/3) voorzien van een inpandige garage; de overige 8 woningen zijn NIET voorzien van garage noch carport.

#### 5.1.14 Opritte / terrassen / tuinaansluitingen / aanplantingen / brievenbussen

Niet voorzien.

#### 5.1.15 Aansluitingen

Aansluitingen voor water, gas, elektriciteit, distributie en riolering zijn niet inbegrepen. Alle aansluitingskosten zijn ten laste van de koper.

### 5.2 Sanitair, Centrale Verwarming en Elektriciteit

#### 5.2.1 Centrale verwarming met aardgas

Individuele verwarming op aardgas met condenserende gaswandketel (gesloten ketel), compleet met ingebouwde regelapparatuur en met productie van sanitair warm water. De afvoer van de verbrandingsgassen en de toevoer van de verse lucht gebeurt via een gedwongen rookgasafvoer. De regeling gebeurt via een uurwerkthermostaat.

Radiatoren = type paneelradiatoren – voorzien van thermostatische kranen.

Warmteverdeling per kamer berekend bij een buitentemperatuur van -10°C.

Living en keuken	22°C
Badkamer	24°C
Slaapkamers	18°C

De radiatoren worden aangesloten met leidingen in VPE. Deze leidingen in kunststof vertrekken vanaf de verdeelcollector naar iedere radiator afzonderlijk. De leidingen tussen CV-ketel en verdeelcollectoren worden in staal, koper of alu uitgevoerd.

#### 5.2.2 Sanitaire inrichting

Alle waterleidingen worden uitgevoerd in kunststof. Een individuele waterteller wordt voorzien voor iedere woning. Warm water is voorzien aan keuken, douches en lavabo's.

Alle afvoerleidingen worden uitgevoerd in harde kunststofbuizen, temperatuurbestendig en speciaal geschikt voor sanitaire afvoerwaters.

Een afzonderlijke afvoer voor de wasmachine wordt voorzien. Er kan enkel gewerkt worden met een condenserende droogkast, er is geen luchtafvoer voorzien voor een traditionele droogkast.



### 5.2.3 Sanitaire toestellen

Alle toestellen zijn standaard voorzien in witte kleur. Het geheel van de sanitaire toestellen heeft een handelswaarde van € 4.100.00- (excl. BTW). De opstelling zoals weergegeven op het plan is niet bindend voor de verkoper.

Overzicht:

#### Toiletruimte Inkom

- <u>Toilet</u>		
	Geberit Systemfix wc-element II met bocht en manchets	1 stuk
	Geberit Sigma 01 bedieningsplaat alpenwit 2 toetsen	1 stuk
	Keramag Delta Fondo wandcloset diepspoel wit 6l	1 stuk
	Geberit Renova wc zitting wit	1 stuk
- <u>Handwasbakje</u>		
	Geberit Renova Plan fontein met kraangat recht wit	1 stuk
	Pro Casa Design fonteinkraan zonder aansluitflexibel chroom	1 stuk
	Schell koppeling recht chroom 3/8Fx10	1 stuk
	Fonteinplugboutset M8x100mm	1 set
	Design wastafelplug click-clack chroom 5/4", groot	1 stuk
	Schell buisje met kraag chroom diam 10 mm, lengte 40cm	1 stuk
	SAX hoekstopbolkraan chroom 1/2"x10	1 stuk
	SAX Design wastafel-bekersifon ABS niet verlengbaar chroom 5/4"x32 mm	1 stuk

#### Badkamer

- <u>Bad</u>		
	Pro Casa Como bad acryl - wit 1700 x 750mm	1 stuk
	Ideal Standard badpoten	1 stuk
	Viega Multiplex badafvoer combinatie met Visign M5 afwerking voor afvoer standaard bad chroom 40/45mm (100/260mm)	1 stuk
	Hansgrohe Logis bad/douchemengkraan, opbouw chroom	1 stuk
	Pro Casa Finn badset chroom flexibele 1750mm	1 stuk
- <u>Douche</u>		
	Pro Casa Lugano Slim tub Acryl wit 900 x 1200mm, H45mm	1 stuk
	Mepa regelbare 5-poot voor tub BW-5 maxi met ADS	2 stuk
	Viega Tempoplex douchesifon diam 90, met bocht chroom DN40/50, H=80mm	1 stuk
	Viega Tempoplex haarzeef inzetstuk wit	1 stuk
	Ideal Standard Ceratherm 50 douchethermostaat chroom	1 stuk
	Hansgrohe Unica'C/Croma Vario doucheset 100, zeepschaal chroom 18l/min, 650mm, L1600mm	1 stuk
	Kermi Cada XS wall, stabilisatie 90° zilver hoogglans / helder glas Clean 1175-1200mm, H2000mm	1 stuk

- Dubbel Meubel (verkrijgbaar in 4 kleuren : wit/donker grijs/castle oak/smoked oak)
  - Pro Casa Quandra kunstmarmer tablet wit 1200 x 500mm, 2 kommen 1 stuk
  - Pro Casa Kivu onderkast, greeploos, 2 deuren Smoaked Oak  
1200 x 475mm, H520mm 1 stuk
  - Pro Casa Kivu spiegelpaneel 1200mm 1 stuk
  - Pro Casa Kivu LED-verlichting incl. adapter 2 stuk
  - Hansgrohe Logis wastafelmengkraan 70, Coolstart chroom met lediging 2 stuk
  - SAX hoekstopbolkraan chroom 1/2" x 10 4 stuk
  - Viega plaatsbesparende meubelsifon wit 5/4" x 40mm 2 stuk
  
- Toilet-verdieping
  - Geberit Systemfix wc-element II met bocht en manchets 1 stuk
  - Geberit Sigma 01 bedieningsplaat alpenwit 2 toetsen 1 stuk
  - Keramag Delta Fondo wandcloset diepspoel wit 6l 1 stuk
  - Geberit Renova wc zitting wit 1 stuk

#### 5.2.4 Ventilatie

Overeenkomstig de EPB-regelgeving wordt er een ventilatiesysteem per woning voorzien van het TYPE C met vraagsturing. Toevoer gebeurt door regelbare toevoerroosters. Afvoer gebeurt door afvoerroosters met centrale ventilatiegroep. Waar nodig zullen raamroosters worden geplaatst om de verse lucht binnen te brengen.

#### 5.2.5 Elektriciteit

De teller en zekeringenkast worden geplaatst in een daarvoor voorziene ruimte en zijn eveneens voorzien van een verliesstroomschakelaar en automatische veiligheids. Alle schakelaars en stopcontacten zijn Cebec gekeurd.

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

Overzicht:

#### Algemene omschrijving

Elektrische installatie – verdeelbord	1 stuk
Tellerkast + meetmodule	1 stuk
Equipotentiale verbinding	1 stuk
Aarding + onderbreker	1 stuk
Keuring + plannen	1 stuk
Elektrische installatie + distributiekabel	1 stuk
Branddetectoren / rookmelders	2 stuk

## Inkomhal

3-voudige richting + lichtpunt	1 stuk
Stopcontacten	1 stuk
Belinstallatie + belknop	1 stuk

## Buiten + voordeur

Bi-pol + lichtpunt + verklikker	1 stuk
---------------------------------	--------

## Toilet – gelijkvloers

Enkelvoudige richting + lichtpunt	1 stuk
-----------------------------------	--------

## Keuken

Dubbele richting + lichtpunt	1 stuk
Bi-pol + lichtpunt werkblad	1 stuk
Stopcontacten	4 stuk
Voeding fornuis	1 stuk
Stopcontact koelkast	1 stuk
Stopcontact dampkap	1 stuk
Stopcontact microgolf	1 stuk
Stopcontact vaatwas	1 stuk
Stopcontact oven (afzonderlijk circuit)	1 stuk

## Eethoek

Dubbele richting + lichtpunt	1 stuk
Extra lichtpunt	1 stuk
Stopcontacten	2 stuk

## Zithoek

Dubbele richting + lichtpunt	1 stuk
Stopcontacten	4 stuk
Elektrische installatie TV-distributie	1 stuk
Elektrische installatie Telefoon	1 stuk
Stopcontact internet	1 stuk
Hermetisch stopcontact op achtergevel	1 stuk
Bi-pol + lichtpunt buiten + verklikker	1 stuk

## Berging (1 – 5 – 7 – 9 – 11 – 13 – 15 – 21)

Enkele richting + lichtpunt	1 stuk
Stopcontact wasmachine	1 stuk
Stopcontact droogkast	1 stuk
Stopcontacten	3 stuk
Voeding CV-ketel	1 stuk
Voeding thermostaat	1 stuk
Stopcontact RW-pomp	1 stuk

## **Garage + wasplaats (enkel nr. 3 – 17 – 19)**

Dubbele richting + lichtpunt	2 stuk
Stopcontacten	4 stuk
Voorzieningen voor eventuele poortautomatisatie	1 stuk
Voeding CV	1 stuk
Voeding thermostaat	1 stuk
Stopcontact RW-pomp	1 stuk
Stopcontact wasmachine	1 stuk
Stopcontact droogkast	1 stuk

## **Nachthal**

3-voudige richting + lichtpunt	1 stuk
Stopcontacten	1 stuk

## **Berging verdieping**

Enkele richting + lichtpunt	1 stuk
Stopcontacten	1 stuk

## **Slaapkamer 1**

Dubbele richting + lichtpunt	2 stuk
Stopcontacten	3 stuk
Elektrische installatie TV-distributie	1 stuk
Elektrische installatie Telefoon	1 stuk
Stopcontact Internet	1 stuk

## **Slaapkamer 2**

Dubbele richting + lichtpunt	1 stuk
Stopcontacten	2 stuk

## **Slaapkamer 3**

Dubbele richting + lichtpunt	1 stuk
Stopcontacten	2 stuk

## **Badkamer + toilet**

Bi-pol + lichtpunt – centraal	1 stuk
Bi-pol + lichtpunt – lavabo's	1 stuk
Stopcontacten	2 stuk
Enkele richting + LED-spot waterdicht (douche)	1 stu

## **Nachthall – 1<sup>ste</sup>**

3-voudige richting + lichtpunt	1 stuk
Stopcontacten	1 stuk

## Zolder

Enkelvoudige richting + lichtpunt + verklikker	1 stuk
Stopcontacten	1 stuk
Voeding ventilatie	1 stuk

### 5.2.6 Fotovoltaïsch systeem

Een fotovoltaïsche installatie is voorzien en bestaat uit:

6 monokristallijne panelen met zwart kader (van min. 315wp/paneel) gemonteerd bovenop de dakbedekking. Het aantal voorziene panelen werden berekend in functie van het EPB-verslag en bewoonbare oppervlakte en kunnen op verzoek van de bouwheer uitgebreid worden zoals gewenst volgens meerprijs.

Een DC/AC-omvormer geschikt voor de installatie zal worden geplaatst in de onmiddellijke nabijheid van de elektriciteitsmeter, in de voor dit doel voorziene ruimte.

Een monitoringsysteem, voor het uitlezen van de omvormer, kan indien gewenst geïnstalleerd worden, tegen meerprijs.

Opmerking: Voor het verloop van de desbetreffende leidingen van deze installatie dienen mogelijks kokers en/of voorzetwanden geplaatst te worden. Deze bekledingen worden enkel uitgevoerd in de bewoonbare ruimtes.

## 5.3 Afwerking – inrichting

### 5.3.1 Bepreisteringen

De woning wordt volledig gepleisterd met uitzondering van de plafonds in de garage/berging. De vloerplaten boven het gelijkvloers worden uitgevoerd in spuitplamuur of traditioneel pleisterwerk.

In alle overige ruimtes van de woning wordt gewerkt met traditionele bepleistering die wordt uitgevoerd volgens de regels der kunst. Het plafond op de eerste verdieping wordt uitbekleed met gyplat-beplating en uitgepleisterd.

Alle hoeken worden beschermd met hoekijzers. De dagkanten van het buitenschrijnwerk worden ingepleisterd.

De graad van afwerking is dermate dat er nog voorbereidende werken dienen te gebeuren (bijplamuren, gladschuren, ...) teneinde te kunnen overgaan tot de schilderwerken.

### 5.3.2 Chape en isolatie

Op het gelijkvloers wordt een laag PUR gespoten om te kunnen voldoen aan de isolatienormen. Dit volgens de studie van de EPB –Coördinator.

Op het gelijkvloers en op het eerste verdiep wordt een chape geplaatst in functie van de gekozen vloerdikte.

### 5.3.3 Bevloering

De keuze van de bevloeringen zal gebeuren uit een standaard pakket bij de leverancier, aangeduid door de promotor waar alle hieronder beschreven vloerbekledingen ter inzage liggen.

De volgende handelswaarden zijn voorzien: keramische tegels met verlijming op de chape.  
Afmetingen min 30x30cm – max 45x45cm

Inkom, WC, leefruimte, keuken, berging, badkamer: handelswaarde € 30,00-/m<sup>2</sup> (excl. BTW)  
Garage : handelswaarde € 15,00-/m<sup>2</sup> (excl. BTW)  
(De opgegeven prijzen zijn steeds exclusief plaatsing)

Plinten in overeenstemming met de aansluitende bevloering zijn voorzien.

In de nachthall en de slaapkamers is laminaat + ondervloer voorzien met een handelswaarde € 15,00-/m<sup>2</sup> (excl. BTW). Daar waar laminaat geplaatst wordt zijn schilderplinten voorzien.

Er zijn wandtegels voorzien met een handelswaarde € 25,00-/m<sup>2</sup> (excl. BTW). In de douche tot aan het plafond en rond het bad tot 1 tegel boven het bad.

Afmetingen tegels : min. 20x20cm – max. 30x60cm

Opmerking:

- Meer geleverde vloertegels zullen tegen de gekende ehp/m<sup>2</sup> verrekend worden.
- bij keuze van niet standaardformaten of speciale legpatronen zullen ook de plaatsingsprijzen herbekeken worden

Venstertabletten zijn voorzien in waterwerende MDF; te schilderen.

Bij verschil in prijs van de vloeren of de wandbetegeling met de voorziene prijs zal het verschil in handelswaarde verrekend worden in plus of min. Indien de vloeren of wandbetegeling niet door de verkoper dienen geplaatst te worden, wordt een bedrag door Settle bvba terugbetaald aan de koper op volgende manier:

aantal vierkante meters x (handelswaarde – 45 %) + gedeelte van de plaatsingskosten (€ 15,00-/m<sup>2</sup>) inclusief bijhorende plinten.

### 5.3.4 Binnenschrijnwerk

De binnendeuren zijn standaard schilderdeuren, opgehangen aan 3 scharnieren, kruk en slot + sleutel + deurbekledingen.

Er is een houten trap (onbehandeld) inclusief trapleuning voorzien.

### 5.3.4 Schilderwerken

Er zijn geen schilderwerken voorzien

### 5.3.5 Keuken

De keukenkasten worden uitgevoerd in gemélamineerde houtspaanplaat, afgewerkt met stootvaste ABS-band met inbegrip van volgende toestellen:

- Koelkast
- Telescopische dampkap breedte 60cm
- Multifunctionele combi-oven
- Keramische kookplaat met bediening en 4 zones
- Vaatwasmachine
- Anderhalve spoeltafel in inox met beweegbare ééngreepsmengkraan

Voor het geheel van het keukenmeubilair inclusief de toestellen is een handelswaarde van €8.500,- (excl. BTW) voorzien. De opstelling zoals weergegeven op het plan is niet bindend voor de verkoper.

Keukenplannen per woning beschikbaar.

### 5.3.6 Zolder

Zoldervloer afgewerkt met OSB-platen en toegankelijk via een zolderluik.

## 5.4 Bijzondere bepalingen

### 5.4.1 Opkuis

De lokalen zullen opgeleverd worden na een eerste opkuis, bezemschoon. Het grondig opkuisen der ramen, vloeren en sanitaire apparaten is ten laste van de koper.

### 5.4.2 Werken uitgevoerd door derden

Het is de koper niet toegelaten, werken van om het even welke aard, voor de voorlopige oplevering van het gebouw door derden of hemzelf te laten uitvoeren, uitgezonderd met schriftelijke toelating van de promotor. Hij dient zich te houden aan de wetgeving inzake veiligheidscoördinatie en de geldende EPB-normen.

### 5.4.3 Zetting van het gebouw

De krimp- en zettingsbarsten, veroorzaakt door de normale zetting van het gebouw, zijn enerzijds geen reden tot uitstellen van betaling en anderzijds valt dit niet onder de verantwoordelijkheid van de promotor, architect of aannemer. Het gaat hier immers om verschijnselen inherent aan de natuur van het gebouw.

### 5.4.4 Plannen

De plannen van het gebouw, die aan de kopers worden overhandigd, zijn opgemaakt ter goeder trouw door de architect. Indien beperkte afwijkingen zich voordoen, zowel in meer als in min, zullen deze beschouwd worden als aanvaardbare verschillen die in geen geval de eis tot schadevergoeding, door één der partijen rechtvaardigen.

De erelonen van de architect, IR-stabiliteit, veiligheidscoördinator en EPB-verslaggever zijn niet inbegrepen in de prijs. Eveneens zijn de keuringen van de technische installaties niet inbegrepen in de prijs.

De secties van kolommen en balken worden bepaald door de ingenieur, onder toezicht van de architect. Zichtbare balken en kolommen zullen als normaal beschouwd worden, evenals sommige leidingen, al of niet vermeld op de plannen.

De aanduiding van meubilering op de plannen is enkel ten titel van illustratie met uitzondering van de zaken die beschreven werden.

### 5.4.5 Lastenboeken

De aannemer-verkoper behoudt zich het recht voor detailaanduidingen van huidig lastenboek en plannen te wijzigen indien deze nodig geacht worden door de architect, of voorgesteld worden door de bevoegde administratieve overheden.

### 5.4.6 Wijzigingen van gebruikte materialen

De werken zullen door de aannemers uitgevoerd worden met de materialen die in de beschrijving aangegeven zijn. Op advies van de architect behoudt de verkoper zich het recht om wijzigingen aan te brengen in de keuze van de materialen voor zover deze wijzigingen geen nadeel berokkenen aan de in het lastenboek voorziene kwaliteit. Dergelijke wijzigingen kunnen zich trouwens in principe slechts voordoen om welbepaalde economische en commerciële redenen: nl. Verdwijning van de markt van de voorziene materialen, leveringstermijn onverenigbaar met de normale gang de werken, enz.



#### 5.4.7 Wijzigingen op vraag van de koper

Wijzigingen en/of aanpassingen welke op het verzoek van de koper worden aangebracht aan de bepalingen van dit lastenboek kunnen alleen betrekking hebben op de afwerking en zullen door de aannemer slechts worden aanvaard voor zover zij ten gepaste tijde werden aangevraagd en er een schriftelijk akkoord bestaat nopens aard en prijs, welke steeds ten laste is van de koper. Indien meerwerken worden uitgevoerd door de aannemer en niet worden geprotesteerd door de bouwheer op het ogenblik van de uitvoering, dan mogen ze in weerwil van art. 1793 B.W. worden in rekening gebracht zonder dat daarvoor een schriftelijke overeenkomst per besteld meerwerk voor nodig is.

#### 5.4.8 Niet inbegrepen werken en kosten

Dit lastenboek/offerte/aannemingscontract omvat enkel de werken die uitdrukkelijk opgesomd zijn in bovenstaande omschrijving. Alle andere werken, al dan niet op het plan vermeld, zijn niet inbegrepen in de prijs van onze offerte of aannemingscontract. De hoeveelheden van de uitgevoerde werken zullen verrekend worden tegen de gekende eenheidsprijzen. Niet alle werken nodig voor normale bewoonbaarheid zijn voorzien in deze prijs.

Exclusief, tenzij anders vermeld in de opsomming van de werken:

- Afpaling van het terrein door landmeter
- Herstel van voetpaden en eventuele private toegangswegen
- Grondaanvullingen tegen en rond de woning
- Wegvoeren van overtollige aarde / eventuele stortkosten
- Aanleg van tuin / opritten / terrassen
- Leveren noch plaatsen van de afsluitingen
- Externe garage / carport / tuinberging
- Schoorsteen in de leefruimte
- Schilder-klaar zetten van het pleisterwerk
- Olie- en schilderwerken van het binnen- en buitenschrijnwerk
- Behandelen van de trap en trapleuning
- De verbruikskosten voor water, elektriciteit en gas vanaf de voorlopige oplevering

#### 5.4.9 Bijkomende kosten (alle kosten excl. 21% BTW)

Kosten voor	architect :	€ 4.700,00-
	IR-stabiliteit :	€ 850,00-
	VC :	€ 850,00-
	EPB :	€ 850,00-

-----  
**totaal (excl. 21% btw) € 7.250,00-**

#### De aansluitkosten nutsvoorzieningen :

Electro	Scheiderklem + meetmodule + kabel	€ 650,00-
	Aansluiting installatie	€ 495,00-
Gas	Aansluitkosten gas + gastellerinstallatie	€ 295,00-
Water	Aansluitkosten water + watermeter	€ 1.000,00-
Rioleringsaansluiting	op openbare riolering	€ 1.160,00-
	Aansluiting op infiltratiebekken / RW	
TV/ Internet	vooraanleg Telenet / Proximus	€ 150,00-
		-----
	<b>totaal (excl. 21% btw)</b>	<b>€ 3.850,00-</b>

#### Algemene betalingsvoorwaarden:

5% van de totale waarde (grondwaarde + bouwwaarde) wordt betaald bij de koopovereenkomst. Deze aanbetaling wordt afgetrokken van de grondwaarde die bij het verlijden van de akte volledig dient te worden betaald.

Vervolgens dient men rekening te houden met volgende betalingschijven voor de constructiewaarde van de woningen:

1 <sup>ste</sup> schijf	15%	na het bekomen van de bouwvergunning
2 <sup>de</sup> schijf	15%	na plaatsing vloerplaat
3 <sup>de</sup> schijf	15%	na metselwerk
4 <sup>de</sup> schijf	15%	bij plaatsing van het dak
5 <sup>de</sup> schijf	15%	bij plaatsing van het buitenschrijnwerk
6 <sup>de</sup> schijf	10%	bij plaatsing bevloering
7 <sup>de</sup> schijf	10%	bij plaatsing sanitaire toestellen
8 <sup>ste</sup> schijf	5%	bij voorlopige oplevering en vóór afgifte van de sleutels

*Nota: dit verkoopslastenboek werd opgemaakt op 06/04/2020 en vervangt alle voorgaande lastenboeken-ontwerp.*

## Onze partners :

### SANITAIRE TOESTELLEN:

**SAX EEKLO**  
Ambachtenstraat 3a  
9900 Eeklo  
Tel. 09 218 98 00  
[www.sax.be](http://www.sax.be)

**SAX MELLE**  
Autostradeweg 3  
9090 Melle  
Tel. 09 252 44 00  
[www.sax.be](http://www.sax.be)



### KEUKENBOUWER:

**GOOSSENS KEUKENS**  
Nijverheidsstraat 22  
8200 Oostkamp  
Tel. 050 82 26 40  
[www.goossens-oostkamp.be](http://www.goossens-oostkamp.be)



### TRAPPEN:

**NEW SIGNATURE**  
Xavier De Cocklaan 76  
9831 St-Martens-Latem  
Tel. 09 227 16 10  
[www.new-signature.be](http://www.new-signature.be)



### WAND- en VLOERTEGELS:

**Rodrigues-De Kimpe BVBA**  
Antwerpsesteenweg 26  
9160 Lokeren  
Tel. 09 348.21.36  
[www.rodriquestegels.be](http://www.rodriquestegels.be)



### BINNENDEUREN – LAMINAAT – PARKET:

**VAN PETEGHEM HOUT & INTERIEUR**  
Lozen Boer 33-35  
9080 Lochristi  
Tel. 09 355 56 49  
[www.vanpeteghemhout.be](http://www.vanpeteghemhout.be)



**Van Peteghem**  
Hout & Interieur



settle

Dorp-West 87/001  
9080 Lochristi  
+32 (0)9 43.070.43

[immo@settle.be](mailto:immo@settle.be)  
[www.settle.be](http://www.settle.be)