

Verkoopslastenboek



VAKANTIEWONINGEN

Steenovenstraat 6 - 8430 Middelkerke

Dhr. en Mevr.

Adres :

GSM : E-mail :

Adres unit :

Type en unitnummer :

Parkingnummer :



~
OZÉA
COASTAL ELEGANCE

Inlichtingen en verkoop

Caenen Middelkerke
Leopoldlaan 150
8430 Middelkerke
059 30 50 50
verkoop.middelkerke@caenen.be
www.caenen.be

Bouwheer

OZÉA bv
Leopoldlaan 121
8430 Middelkerke

Architect

Vanhoorn - Maeckelbergh
Gistelsesteenweg 298
8490 Jabbeke

Stabiliteitsingenieur

Cobe Ingenieurs bv
Rijselstraat 236
8200 Brugge

EPB

Ebico bv
Pittemsestraat 22
8850 Ardoorie

Veiligheidscoördinatie

Ebico bv
Pittemsestraat 22, 8850 Ardoorie
8970 Poperinge

Projectmanagement en klanten begeleiding

Nestify
Guldensporenstraat 62
8560 Wevelgem



OZÉA

COASTAL ELEGANCE

Inleiding

Ontdek OZÉA – Vakantiewoningen aan zee in Middelkerke

Op de iconische locatie van de voormalige Camping Cosmos verrijst OZÉA, een unieke woon- en vakantiebeleving pal aan de Belgische kust waar zee, natuur, architectuur en comfort elkaar ontmoeten.

Dicht bij strand & duinen

Op enkele stappen van de uitgestrekte stranden en de bruisende zeedijk van Middelkerke.

Mooie en verfijnde architectuur

De vakantiewoningen van OZÉA onderscheiden zich door een eigentijdse, elegante vormgeving. Strakke lijnen, hoogwaardige materialen en een doordachte indeling creëren een stijlvolle en warme leefomgeving.

Rust & ontspanning

Geniet van de groene omgeving, brede wandelpaden en moderne architectuur die volledig opgaat in de kustsfeer.

Moderne vakantiewoningen

Strakke lijnen, veel lichtinval en hoogwaardige afwerking maken van OZÉA de ideale plek om te ontspannen, of het nu gaat om een korte vakantie of een tweede verblijf.

Actief genieten

Ontdek de kust per fiets, wandel door de duinen of beleef de gezellige sfeer van Middelkerke met zijn restaurants, terrassen en evenementen. Met OZÉA kies je voor een vakantieplek die luxe, zee en beleving samenbrengt – op een locatie die generaties lang herinneringen oproept.

Investeer in je eigen stukje kustgeluk

Ervaar hoe de legendarische Camping Cosmos transformeert tot de moderne vakantieparel OZÉA.



1. WINDDICHTE RUWBOUW

1.1. Ruwbouwwerken

Funderingen worden uitgevoerd in gewapend beton overeenkomstig de studie van de stabiliteitsingenieur.

De gevels worden uitgevoerd in gevelmetselwerk, type te bepalen door de architect. De dragende muur wordt opgetrokken in beton of metselwerk. Het betreft een spouwmuur met een luchtspouw van 2 cm en een gevelisolatie waarvan het type en de dikte worden bepaald door de EPB-verslaggever. De binnenmuren worden opgetrokken in snelbouw-, silicaatstenen, beton of gelijkaardig.

De vloerplaten zijn gladde grootformaat ABE-platen te plaatsen volgens de instructies van de desbetreffende fabrikant/ingenieur voorzien van de nodige opstort.

De promotor kan de woningen eveneens laten prefabriceren.

1.2. Timmer- en buitenschrijnwerken

Alle buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in aluminium, thermisch onderbroken profielen met oppervlaktebehandeling voor zeeklimaat, teneinde een optimale isolatie te bekomen en eventuele koudebruggen te vermijden. De kleurtint is te bepalen door de architect, in overleg met de bouwheer.

Alle ramen en buitendeur worden voorzien van hoogrendementsbeglazing, met een maximale U-waarde van 1.0 W/m²K en g 0.50 (zonnetoetreding). Alle vaste-, draai-, draaikip- en schuiframen zijn aangeduid op de plannen van de architect.

De inkomdeur van de woning wordt voorzien van een geautomatiseerd cilinderslot, driepuntsluiting en inox deurbeslag, alsook een rubberen dichtingsstrip.

1.3. Dakwerken

Plat dak in beton; helling chape, dampscherm en dakisolatie van polyurethaan of gelijkaardig; afdichting met EPDM of bitumen.

Alle daken worden voorzien van hoogwaardig isolatiemateriaal in functie van het te behalen S-peil en E-peil.



1. WINDDICHTTE RUWBOUW

1.4. Isolatie

Thermische isolatie

De thermische isolatie zal worden uitgevoerd volgens de regelgeving betreffende het EPB-decreet, die geldt bij het indienen van de bouwaanvraag en het volledige bouwtraject zal worden opgevolgd door een EPB-deskundige.

Het werken volgens deze EPB-regelgeving betekent een garantie dat alle scheidingsmuren en vloeren tussen de woningen onderling, buitenmuren, daken en ramen thermisch geïsoleerd worden en voldoen aan de wettelijk opgelegde isolatiewaarde.

Tijdens het bouwen wordt ook veel aandacht besteed aan de luchtdichtheid van het gebouw. Na voltooiing van de werken wordt er een “blowerdoor” test uitgevoerd door een erkend bedrijf en een energieprestatiecertificaat, opgemaakt door de EPB-deskundige, uitgereikt.

In de simulatieberekeningen voor het energieverbruik wordt eveneens bijzondere aandacht besteed aan de invloed van oriëntatie en bezonning, zowel wat de gewenste (warmtewinsten) als de ongewenste (oververhitting) effecten betreft.

Akoestische isolatie

De woningen worden opgetrokken in overeenstemming met de huidige regelgeving om een “normaal” akoestisch comfort te verzekeren. De uitvoering van de akoestische maatregelen zoals bijvoorbeeld ontdebelen van de woningscheidende wanden, zwevende vloeren en isolerende stroken tussen muren en chape, gebeurt volgens de vigerende wetgeving en de regels van de kunst.

1.5. Balustrades

Aluminium balustrades met spijltjes of houten lamellen, dit volgens de plannen van de architect (hoogte volgens de vigerende normering) behandeld conform de vereisten van het kustklimaat.



2. AFWERKING VAN DE WONINGEN

2.1 Ventilatie

Een gezond binnenklimaat en goede ventilatie zijn essentieel voor een optimale woonkwaliteit. Conform de regelgeving wordt elke woning ruimschoots geventileerd. Via toevoerroosters in de leefruimte en slaapkamers wordt er een continue toevoer van lucht gecreëerd. De afvoer van de vervuilde lucht in elke natte ruimte en keukens gebeurt mechanisch, dit alles volgens het principe van het D ventilatiesysteem.

Onder elke binnendeur wordt een doorstroomopening (minimaal 1 cm) voorzien.

2.2 Elektrische installatie

De elektrische installatie beantwoordt aan de voorschriften van de stroomleverende maatschappij en het AREI.

Elke woning is voorzien van een individuele aansluiting conform de wetgeving van het AREI. De meter en het individuele verdeelbord staan in de woning.

Elk verdeelbord heeft voldoende kringen, automatische zekeringen en verliesstroomschakelaars. Er worden volgens de geldende bepalingen rookdetectors (type stand-alone) voorzien. Het aantal stopcontacten en schakelaars is zo voorzien dat een comfortabel gebruik van de woning mogelijk is:

Hal

- 1 of 2 afhankelijk van de grootte van de inkomhal bediend door twee schakelaars
- 1 stopcontact
- 1 videofoon

Toilet

- 1 lichtpunt met 1 schakelaar

Leefruimte

- 2 lichtpunten bediend door twee enkelvoudige schakelaars
- 3 dubbele stopcontacten

Keuken

- 2 lichtpunten bediend door twee enkelvoudige schakelaars (1 aan plafond, 1 boven werkblad)
- 1 stopcontact voor dampkap
- 1 stopcontact voor koelkast
- 1 stopcontact voor oven
- 1 stopcontact voor kookplaat
- 1 stopcontact voor vaatwasser
- 1 dubbel stopcontact boven het werkblad



2. AFWERKING VAN DE WONINGEN

Berging: (indien van toepassing)

- 1 lichtpunt bediend door 1 schakelaar
- 1 enkel stopcontact

Nachthal (indien van toepassing)

- 1 lichtpunt bediend door 1 schakelaar
- 1 enkel stopcontact

Berging

- verdeelbord
- 1 lichtpunt bediend door 1 schakelaar
- 1 stopcontact voor condensatiedroogkast
- 1 stopcontact voor wasmachine
- 1 stopcontact naast verdeelbord (voor Telenet/Proximus/...)
- 1 aansluiting warmtepomp
- 1 aansluiting ventilatie-unit

Badkamer

- 1 lichtpunt bediend door 1 schakelaar (plafond)
- 1 lichtpunt boven de spiegel, bediend door 1 schakelaar
- 1 dubbel stopcontact

Slaapkamer (1)

- 1 lichtpunt bediend door 2 schakelaars
- 1 enkel stopcontact
- 2 dubbele stopcontacten

Slaapkamer (2)

- 1 lichtpunt bediend door 2 schakelaars
- 1 enkel stopcontact
- 1 dubbel stopcontact

Terras

- Lichtpunt(en) volgens plan architect te bedienen met 1 schakelaar
- stopcontact

Kabel-distributie en UTP

Eén aansluitpunt in de leefruimte van elke unit en één in de grootste slaapkamer. Voorzien volgens de voorschriften van de leverancier.



2. AFWERKING VAN DE WONINGEN

Internet

Eén aansluitpunt in de leefruimte van elke woning. Voorzien volgens de voorschriften van de leverancier.

2.3. Verwarmingsinstallatie en sanitair warm water

De energiezuinige installaties voor centrale verwarming, warmwaterproductie en ventilatie dragen er mee toe bij dat er voor elke woning zal voldaan worden aan het energieprestatie volgens het EPB verslag.

De woningen worden verwarmd met een warmtepomp. Dit type warmtepomp is energiezuinig, milieuvriendelijk en zorgt voor een daling van het E-peil, welke resulteert in een aanzienlijke energiebesparing.

Een behaaglijke warmte wordt geleidelijk verspreid en biedt op deze manier een optimaal warmtecomfort.

Bij het ontwerp werd rekening gehouden met volgende temperaturen, bij een buitentemperatuur van -8°C .

- Leefruimte en keuken: 22°C
- Badkamer: 24°C
- Slaapkamers: 18°C

De verwarming wordt in de leefruimte gestuurd door een programmeerbare kamerthermostaat, voorzien van een schakelklok met dag- en nachtregering, zodat een economische werking bekomen wordt.

In de badkamer wordt een elektrische handdoekradiator voorzien.

De leidingen zullen worden ingewerkt in vloeren en muren, eventueel met uitzondering van de leidingen rond de collector (warmtepomp) in de berging. De koper houdt rekening met een hogere afstelling tijdens het eerste stookseizoen om uitdrogen van de woning te verbeteren.

2.4. Sanitaire installatie

De levering en plaatsing van de in basis voorziene sanitaire toestellen is begrepen in de verkoopprijs van de woningen. Er is een warm (W) – en/of koud (K) wateraansluiting voorzien waar nodig.

De commerciële plannen, zoals deze mee afgetekend worden door de respectievelijke koper, fungeren als leidraad inzake het aantal sanitaire voorzieningen in iedere woning. Daar waar een douche, was-



OZÉA

COASTAL ELEGANCE

2. AFWERKING VAN DE WONINGEN

tafel en/of toilet werd ingetekend zal dit ook zo in uitvoering worden meegenomen. Het detail van de voorzieningen wordt hieronder beschreven:

Afzonderlijk toilet: (indien van toepassing)

Sanbloc (hangtoilet) met spaarknop, luxe zitting en wit deksel, een handwasser met draaikraan chrom.



Keuken

Eéngreepsmengkraan chrom (K+W), aansluiting voor vaatwasser (K).

Berging

Wateraansluiting + afvoer voor wasmachine (K)

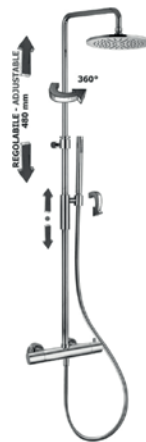
Wastafel(s)

- 1 of 2 porseleinen wastafel(s) volgens de weergave op de commerciële plannen
- Spiegels in verhouding met het aantal wastafels rechthoekig van vorm
- Lavabomeubel
- Badkamermeubel met kraan
- Douche met thermostatische kraan met mobiele handdouche en regendouche
- Waar nodig wordt een douchewand voorzien





2. AFWERKING VAN DE WONINGEN



Toilet in badkamer (indien van toepassing)

Sanbloc (hangtoilet) met spaarknop, luxe zitting en wit deksel.



Voor de totaliteit van de sanitaire toestellen, badkamerkasten en toebehoren wordt een particuliere handelswaarde voorzien zoals hieronder beschreven:

De sanitaire materialen hebben een particuliere handelswaarde van

- Type A/C/D/E/F – gelijkvloers type : 5000 €
- Type A/C/D/E/F – type 1ste verdieping : 5150 €
- Type B/C/D/E/F – type duplex – 1 badkamer : 6200 €
- Type B/C/D/E/F – type duplex – 2 badkamers : 9400 €
- Type G : 5600 €

Alle vermelde waarden zijn incl 21% BTW en exclusief plaatsing.



2. AFWERKING VAN DE WONINGEN

Per woning wordt een voorstel uitgewerkt binnen deze handelswaarde.
Afvoer- en toevoerpunten voorzien volgens uitgewerkt voorstel.

2.5. Beploistering

Op alle plafonds wordt een witte spuitpleister aangebracht. Alle dragende wanden van de woningen worden gepleisterd opgeleverd. De niet dragende muren in gipsblokken worden afgewerkt met een spuitplamuur.

2.6. Bevloering en wandafwerking

Bevloering

Alle vloeren van de woningen worden voorzien van een effen chape. In de keuken, berging, toilet en badkamer worden keramische vloertegels en bijpassende plinten voorzien.

De voorziene tegels hebben een formaat van 60x60, niet geresectificeerd en recht geplaatst. De particuliere handelswaarde voor de vloeren bedraagt 70 EUR/m² (incl levering, incl plaatsing en incl 21% BTW). De keramische plinten hebben een particuliere handelswaarde van 13.00 EUR/m (incl levering, plaatsing en 21% BTW)

Wandafwerking

In de badkamer worden wandtegels voorzien op de wanden rondom het bad of de douche tot op plafondhoogte, formaat 20x20 tot maximaal 30x60cm, rechte plaatsing, aan een handelswaarde van € 40/m² (incl levering, plaatsing en 21% BTW). Rondom de douche, achter de wandbetegeling, wordt er een waterdichte laag aangebracht.

In de keuken wordt faience voorzien op de wand tussen aanrecht en bovenkasten, formaat 20x20, rechte plaatsing, aan een handelswaarde van € 40/m² (incl levering, plaatsing en 21% BTW)

Deze tegels zijn door de koper te kiezen uit het assortiment aangeboden in de door de bouwheer aangeduide toonzaal.

Raamtabletten en deurdorpel

Vermits we hier opteren voor een strak design met een minimalistische look worden raamtabletten achterwege gelaten en worden deze uitgepleisterd.



2. AFWERKING VAN DE WONINGEN

2.7. Binnenschrijnwerk

De binnendeuren zijn vlakke schilderdeuren met een kern uit tubespaan in een houten omlijsting met zichtbare scharnieren. De scharnieren en deurkrukken zijn in roestvrij staal.

Omwille van de verluchting van de verschillende ruimtes, zijn de deuren onderaan voorzien van voldoende speling (min 1 cm).

2.8. Keukeninrichting

Voor elke woning is er een volledig ingerichte keuken inbegrepen van hoogwaardige kwaliteit met inox spoelbak en elektrische toestellen. Dit omvat een keuken met keuze uit diverse kleuren voor werkbladen en fronten.

Volgende apparaten van een A-merk AEG of gelijkwaardig (Bosch, Electrolux, ...) zijn standaard inbegrepen:

- Inductiekookplaat



- Geïntegreerde vaatwasser





OZÉA

COASTAL ELEGANCE

2. AFWERKING VAN DE WONINGEN

- Combi-oven



- Geïntegreerde koelkast met vriesvak



- Spoelbak met eengreepsmengkraan





2. AFWERKING VAN DEWONINGEN

- Dampkap met koolstoffilter



De particuliere handelswaarde voor de volledige keuken inclusief de toestellen en keukenkraan bedraagt €9.300 (incl. 21% BTW en incl. plaatsing).

Varianten op de standaardkeuken en/of meerwerken zijn mogelijk mits verrekening.

2.9. Schilderwerken

De schilderwerken in de woningen zijn niet ten laste van de promotor. De muren en plafonds moeten worden geëgaliseerd, geschuurd en ontdaan van stof, alvorens de schilderwerken kunnen worden aangevat in het privatieve gedeelte. Deze werken zijn ten laste van de koper.



OZÉA

COASTAL ELEGANCE

3. ALGEMEEN

3.1 Materialen, handelswaarde

De promotor behoudt zich het recht om detaïlaanduidingen van huidig lastenboek of de keuze van de materialen te wijzigen indien deze zouden nodig geacht worden door de architect of voorgesteld worden door de bevoegde overheid of om welbepaalde economische of commerciële redenen zoals de verdwijning op de markt van bepaalde materialen of procédé of door leveringstermijnen onverenigbaar met de normale gang van werken. De lijst van de mogelijke redenen tot wijzigen is niet exhaustief. Eventueel gewijzigde materialen dienen echter van minstens dezelfde kwaliteit te zijn om het gebouw als een stevig en esthetisch geheel af te leveren.

Indien de koper andere materialen kiest dan degene die voorzien zijn, dan worden de supplementen door hem betaald. Brengt een verandering een minprijs met zich mee dan zal deze minprijs verrekend worden aan de hand van de inkooprijzen van de promotor, niet aan de handelswaarde. Er kunnen geen bedragen worden terugbetaald door de bouwheer aan de koper.

Bij een eventuele annulatie van een lot (bijvoorbeeld de keuken) wordt 30% van de handelswaarde verrekend (reductie voor de koper).

3.2 Wijzigingen koper en eigen werken

Elke koper wordt uitgenodigd om een klantenbegeleidingstraject op te starten zodoende zijn woning te personaliseren.

De koper wordt in de mogelijkheid gesteld te opteren voor aanpassingen aan zijn woning, maar dit dient op tijd medegedeeld te worden. Veranderingen die structurele aanpassingen met zich meebrengen zullen niet toegestaan worden.

De koper kan zijn woning volledig laten personaliseren door de architect die hij dan rechtstreeks betaalt.

Ingeval de koper wijzigingen aanbrengt aan het lastenboek of plan, bijkomende werken opdraagt of zelf een derde een deel van de werken laat uitvoeren, is de gestelde termijn van uitvoering niet meer bindend voor de verkoper/promotor.

Indien de koper beslist zelf werkzaamheden te laten uitvoeren of zelf uitvoert, kunnen deze slechts uitgevoerd worden na de voorlopige oplevering van de desbetreffende woning.

Het is de koper niet toegelaten werken, van om het even welke aard zelf uit te voeren of door derden te laten uitvoeren vóór de voorlopige oplevering van de woning .



OZÉA

COASTAL ELEGANCE

3. ALGEMEEN

Wanneer vragen en/of voorstellen geformuleerd worden door de klantenbegeleiding dient de koper binnen de 5 kalenderdagen dit te beoordelen en te antwoorden aan de klantenbegeleider. De koper dient zich te schikken naar de, door de klantenbegeleider vooropgestelde planning, voor goedkeuring van alle plannen, keuzes of aangeboden offertes.

3.3 Toegang tot de werf

De toegang tot de werf is ten strengste verboden.

3.4 Onderhoud gebouwen

De koper moet het gebouw onderhouden, vanaf het ogenblik van voorlopige oplevering, overeenkomstig de richtlijnen van de handleiding voor het onderhoud van gebouwen uitgegeven door het Wetenschappelijk en Technisch centrum van het Bouwbedrijf. Indien dit niet gebeurt en hierdoor beschadigingen veroorzaakt worden aan de gebouwen zal de verkoper ontslagen zijn van alle verantwoordelijkheid ter zake. De koper van de woning dient het bewijs van periodieke onderhoud overeenkomstig voorgemelde richtlijnen te kunnen leveren in geval van betwisting.

4.5 Schoonmaak en oplevering

De voorlopige oplevering van de privatieven gebeurt in aanwezigheid van de bouwheer en de koper.

Voor de voorlopige oplevering wordt de koper schriftelijk op de hoogte gebracht van de datum en tijdstip.

De woningen worden bezemschoon opgeleverd. De grondige opkuiswerken die nodig zijn vooraleer een eerste bewoner zijn intrede neemt in de woning zijn volledig ten laste van de koper

3.6 Zetting van het gebouw

De krimp- en zettingsbarsten veroorzaakt door de normale zetting van het gebouw is enerzijds geen reden tot uitstellen van betalen en anderzijds ressorteert dit niet onder de verantwoordelijkheid van de architect of promotor of aannemer. Het gaat hier immers om verschijnselen inherent aan de natuur van het gebouw. Deze zettingen kunnen zich eveneens, in de toekomst, voordoen in het schilderwerk en/ of vliesbehang. De Bouwheer noch Architect, Ingenieurs, Coördinator, Aannemers kunnen hiervoor verantwoordelijk gesteld worden.



OZÉA

COASTAL ELEGANCE

3. ALGEMEEN

3.7. Nutsvoorzieningen

Alle aankoppelings-, aansluitings-, plaatsings-, indienststellings-, keurings-, verbruiks-, en abonnementskosten van de nutsvoorzieningen (water, elektriciteit, telefoon, internet, riolering, digitale televisie) zijn niet in de verkoopprijs inbegrepen en vallen dan ook ten laste van de koper. Eventuele bouwtaken worden afzonderlijk aan de koper aangerekend.

Tellers worden rechtstreeks geopend in naam en voor rekening van de koper. De bouwheer wordt, middels ondertekening van onderhavig lastenboek, gemandateerd door de koper om de eerste abonnementen van alle nutsvoorzieningen (elektriciteit, water, telefonie, distributie, internet, ...) af te sluiten op naam en voor rekening van de koper. De verbruiken vanaf de opening van de tellers zijn ten laste van de koper. De koper geeft, onder andere middels ondertekening van onderhavig lastenboek, eveneens de toestemming aan de bouwheer om elektriciteit te mogen gebruiken voor het optimaal uitdrogen van de woning.

Alle aansluitingskosten voor abonnement en installatie telefonie, internet, TV aansluitingen zijn ten laste van de koper.

3.8. Meubilering

De meubilering ingetekend op het typeplan en op alle beelden is niet voorzien (met uitzondering van de keukeninrichting en badkamermeubel) en werd enkel ten titel van inlichting en schikking op het plan getekend.

3.9 Erelonen van de architect en ingenieurs

De erelonen van de architect en ingenieurs zijn inbegrepen in de overeenkomst en behelzen de verplichtingen die normalerwijze eigen zijn aan een architect. Dit uiteraard met uitzondering van de door de koper specifiek gevraagde binnenhuisarchitectuur. Wijzigingen van de oorspronkelijke plannen, die aangevraagd worden door de koper, worden in samenspraak met de architect en de ingenieurs behandeld en doorgevoerd daar waar mogelijk. De meerprijzen worden voorafgaandelijk aan de koper kenbaar gemaakt.



OZÉA

COASTAL ELEGANCE

3. ALGEMEEN

3.10 Plannen en beelden

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

De beelden uit onderhavig lastenboek, visualisaties en alle publiciteitscampagnes kunnen afwijkingen vertonen met de werkelijkheid. Indien dit het geval zou zijn, dan heeft de tekst van onderhavig lastenboek steeds voorrang op de beelden. Het vooropgestelde meubilair is louter illustratief en niet bindend. Bij de berekening van de bruto-oppervlakte van de woning worden de buitenmuren, de gemeenschappelijke muren en kokers meegeteld.

Datum: / /

Handtekening Kopers
(met vermelding, "Gelezen en goedgekeurd")



OZÉA
COASTAL ELEGANCE

Notities

