



BAELSKAAI

BAELSKAAI





IN HET HART VAN HET NIEUWE BRUISENDE STADSDEEL VAN OOSTENDE

Als je uit Baelskaai 26 stapt, ben je meteen omringd door een levendige dynamiek.

Je wandelt tussen hippe winkels, aantrekkelijke horecazaken, eigenzinnige kunstgalerijen en nog veel meer. Dit is de upcoming neighbourhood van Oostende en jij beleeft het vanop de eerste rij.



DE VERGETEN DOKKEN LEVEN OPNIEUW. OOSTEROEVER IS HET MEEST VERRASSENDE DISTRICT AAN ZEE.

Project Baelskaai

Met respect voor de omgeving en de geschiedenis is het project Baelskaai een woonconcept op maat van Oosteroever. De sterke architectuur geeft de zone rondom de Baelskaai een nieuw elan. Van de grote binnentuin tot de bouwvolumes: je kiest voor optimale bezonning en unieke zichten op dok, stad, zee en groen.

Leven en beleven

De havenarchitectuur en de traditie zijn hier alomtegenwoordig. Je ademt de zilte zeelucht terwijl de uitstraling van de gebouwen je herinnert aan de rijke geschiedenis. Met een duidelijke keuze voor baksteenarchitectuur bouwt Burco Coast gebaseerd op succesprojecten zoals Hafn-City in Hamburg en Puerto Madero in Buenos Aires.

Een nieuw elan voor Oosteroever

Met respect voor het authentieke vissersverleden een hedendaagse woonsetting creëren: dat is de missie van project Oosteroever. De vergeten dokken vinden een tweede adem als een hippe, nieuwe stadsbuurt. Oosteroever wordt stap voor stap het meest verrassende district aan de zee.



Genieten in
een veilige en
rustige
omgeving.



Totale transformatie

Project Oosteroever is nog maar het begin. De nieuwe buurt maakt deel uit van een groter en duurzaam plan voor de omgeving. De modernisering van het Militair Hospitaal, de sanering van de duinengordel of de renovatie van Fort Napoleon: ze zijn de drijfveren van de herontwikkeling van de historische vissersbuurt.

Verkeersluwe omgeving

Spelende kinderen, fietsende bewoners of ontspannen wandelaars: dankzij de wandel- en fietszones geniet je op Oosteroever van een veilige en rustige omgeving. Parkeren doe je makkelijk in de ondergrondse parking. En je vindt alles wat je nodig hebt op wandelafstand: van hippe tearoom tot exclusief restaurant, van kapper tot kruidenier, van meubelzaak tot kunstgalerij. En natuurlijk ... het meest verse aanbod van vis en schaaldieren.

100% ruimte, 100% privacy

Op Oosteroever woon je in alle rust. Herbronnen doe je op je eigen tempo. Het grote ruimtegevoel draagt bij tot de privacy in en rond je woning. Je geniet maximaal van de omgeving en het unieke uitzicht door de verspreide inplanting van de gebouwen. Leef in alle comfort, geniet van jouw rustplek aan de kust.

Focus op de toekomst

Een nieuw stadsdeel ontwikkelen, gebeurt niet zomaar. Het is een samenspel van ecologische technieken en kwalitatief groene omgevingen zoals Central Park@Sea. De bebouwde oppervlaktes worden optimaal benut met het oog op duurzaamheid. Zo wordt regenwater opgevangen en hergebruikt, onder meer door middel van een ondergronds buizen netwerk.





BAELSKAAI 26

Lichtrijk wonen
met de ruisende zee
als je rustgevende
gezel.

Oosteroever is een stukje paradijs. De bijzondere sfeer en rijke mogelijkheden van deze nieuwe stadswijk ervaar je optimaal vanuit je appartement in BAELSKAAI 26. De hoge ramen behouden het contact met buiten en schenken je binnen een grote lichtinval. Het beste voor elk moment.

Ruim en lichtrijk wonen

Ruimte om te leven en te beleven. In BAELSKAAI 26 geniet je van een uitzonderlijk ruimtegevoel. Met woonoppervlaktes die de gemiddeldes overstijgen en hoge plafonds voel je de vrijheid in iedere hoek van je nieuwe woonst. Er schuilen tal van nieuwe mogelijkheden om je dromen waar te maken. Inclusief een hoogwaardige stijlvolle afwerking.

Alles wat je nodig hebt vlakbij

Lichtrijk wonen met de ruisende zee als je rustgevende gezel. BAELSKAAI 26 voegt nog veel meer toe aan je thuis aan de Belgische kust. Je stalt je wagen veilig en zonder stress in de ondergrondse parkeergarage, doet te voet je inkopen in de winkels rondom het gebouw, pikt wat cultuur mee of laat je culinair verwennen in de lokale horecazaken. Heerlijk ongedwongen en op het ritme van jouw leven.





WONEN TUSSEN EXCLUSIEVE VERGEZICHTEN EN INDUSTRIËLE ARTEFACTEN

We zijn trots op ons verleden en dat voel je als je in BAELSKAAL 26 vertoeft. De hedendaagse architectuur geeft je een moderne thuis, terwijl subtiele knipogen naar de historische industriële haven je beleving compleet maken. Binnen de besloten gezelligheid van je eigen appartement en doorheen de hele site.

Duurzaam wooncomfort voor jouw leven

Je thuis voelen begint in BAELSKAAL 26 bij een sfeervol interieur. En dat gaat bij iedere stap verder. Tijdens het bouwproces stond wooncomfort hoog op de agenda. Dat krijgt maximaal vorm met duurzame technieken. Van de uitgekiende akoestiek en de vloerverwarming, aangesloten op het warmtenet, tot het ventilatiesysteem. De ecologische basis voor een zorgeloos leven.

Schilderachtige vergezichten

De kade, de zee en het uitnodigende stadsleven. Deze haast schilderachtige omgeving geeft Oostende met recht en rede de bijnaam Koningin der Badsteden. Vanuit Baelskaai 26 heb je een exclusief uitzicht op de wonderlijke wereld rondom de Baelskaai. Je nieuwe thuishaven zit vol verrassingen.

**Modern meets
authentiek, binnen
en buiten
je appartement**



BAELSKAAI



DE GRONDPLANNEN



-1

BAELSKAAI 26
ONDERGRONDSE
GARAGE



0

BAELSKAAI 26
HANDELSZAKEN
FIETSENBERGING
OPLAADPLAATS
AUTO'S



1

26

**BAELSKAAI 26
GRONDPLAN
VERDIEPING 1**





2



Baelskaai



26

2

**BAELSKAAI 26
GRONDPLAN
VERDIEPING 2**



3



3

26

BAELSKAAI 26
GRONDPLAN
VERDIEPING 3





4



4

26

BAELSKAAI 26
GRONDPLAN
VERDIEPING 4





5



5

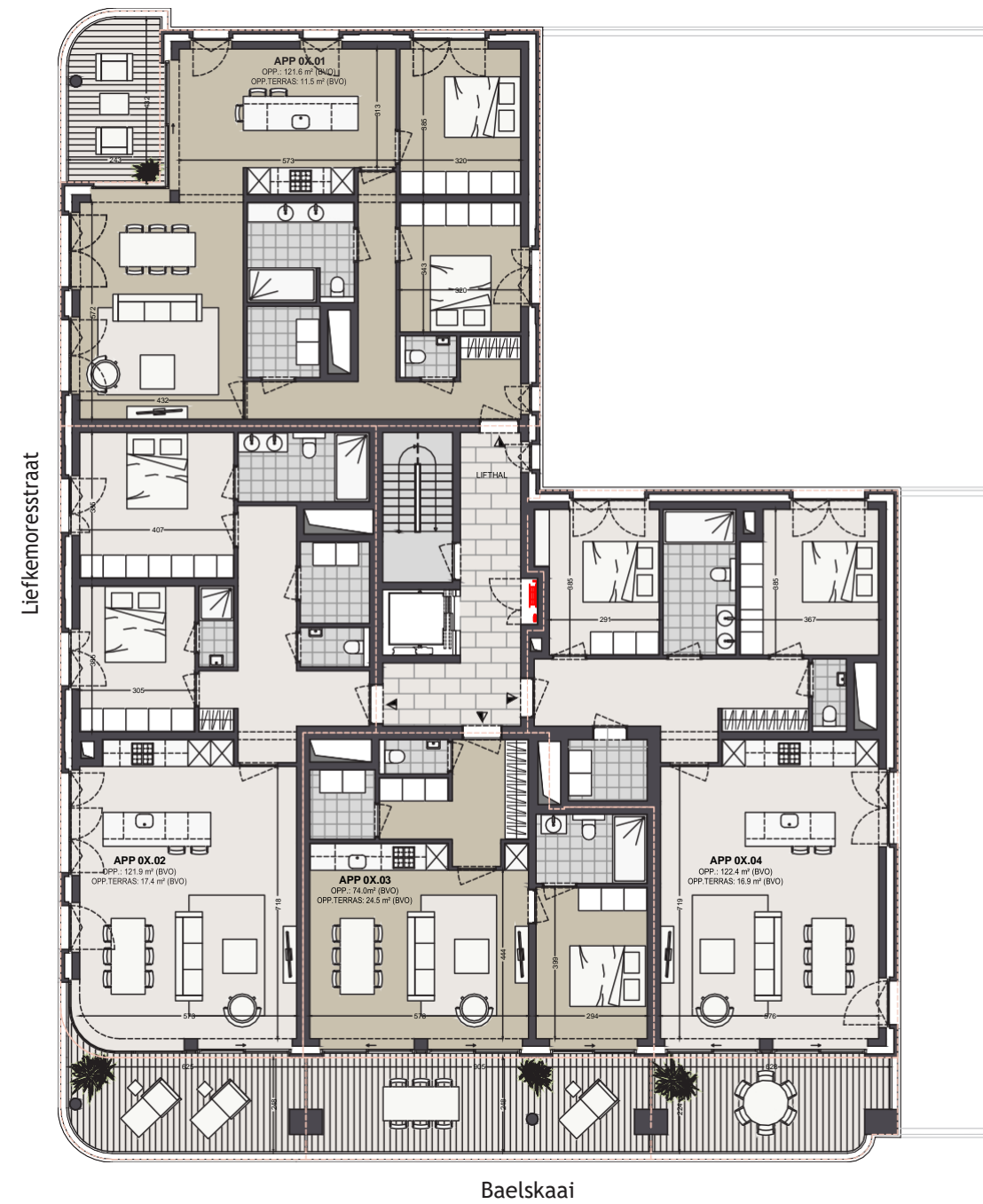
26

BAELSKAAI 26
GRONDPLAN
VERDIEPING 5





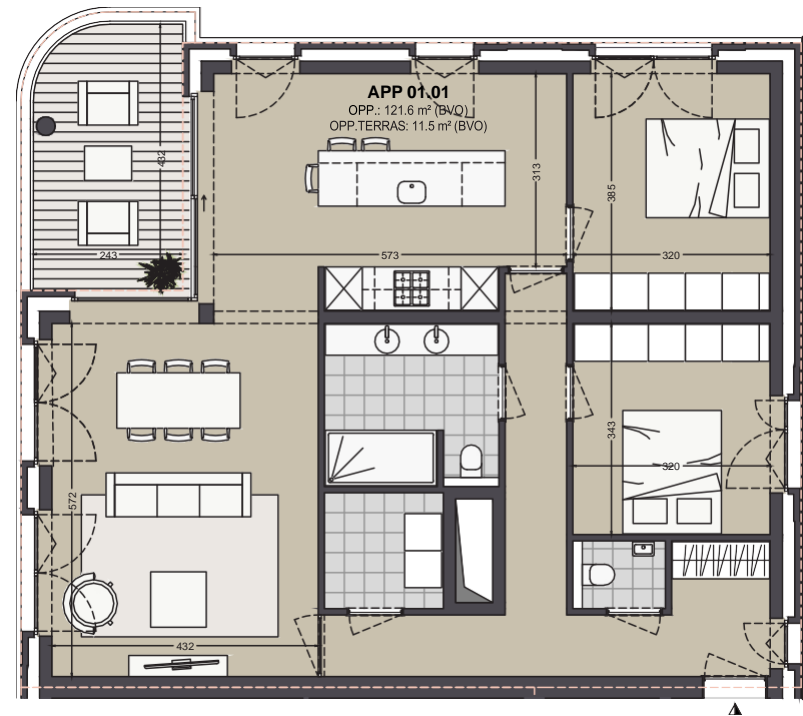
6



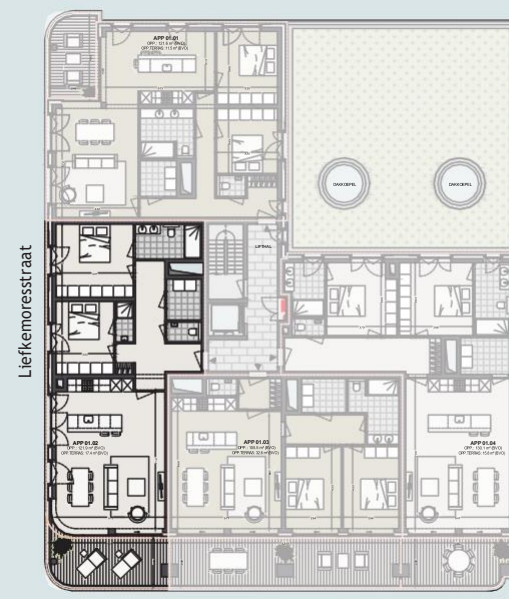
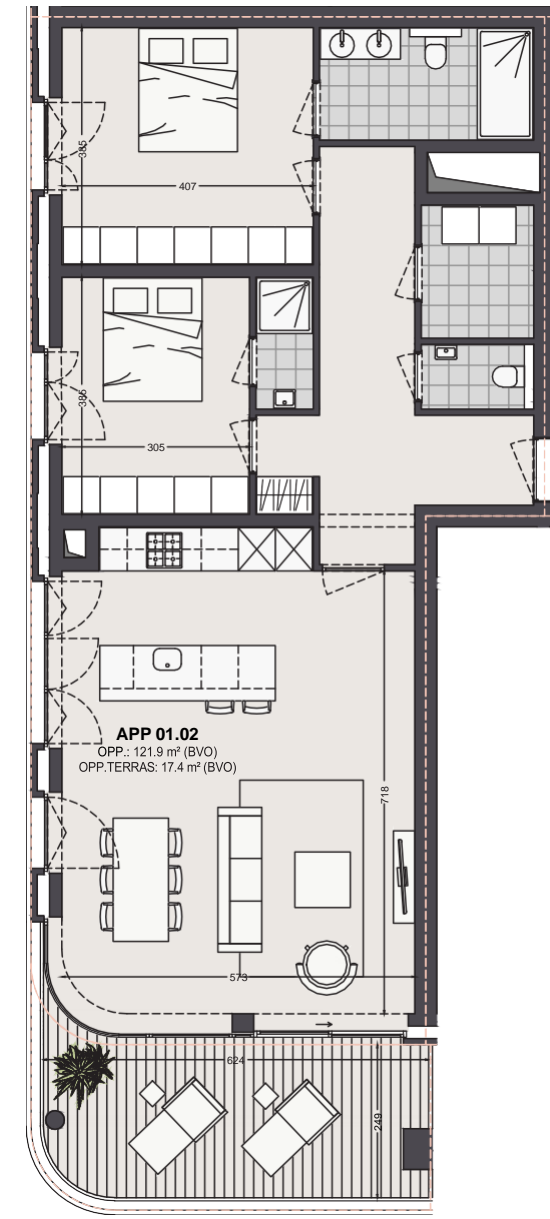
6

26

BAELSKAAI 26
GRONDPLAN
VERDIEPING 6

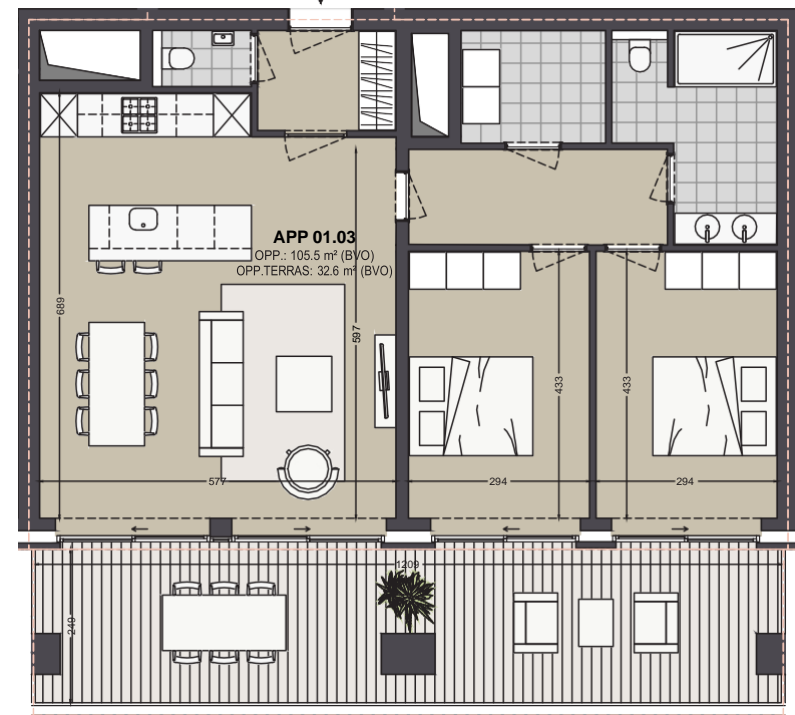


APPARTEMENT 01
VERDIEPING 1 TOT 6
 1.01 / 2.01 / 3.01 / 4.01 / 5.01 / 6.01



APPARTEMENT 02
VERDIEPING 1 TOT 6
 1.02 / 2.02 / 3.02 / 4.02 / 5.02 / 6.02





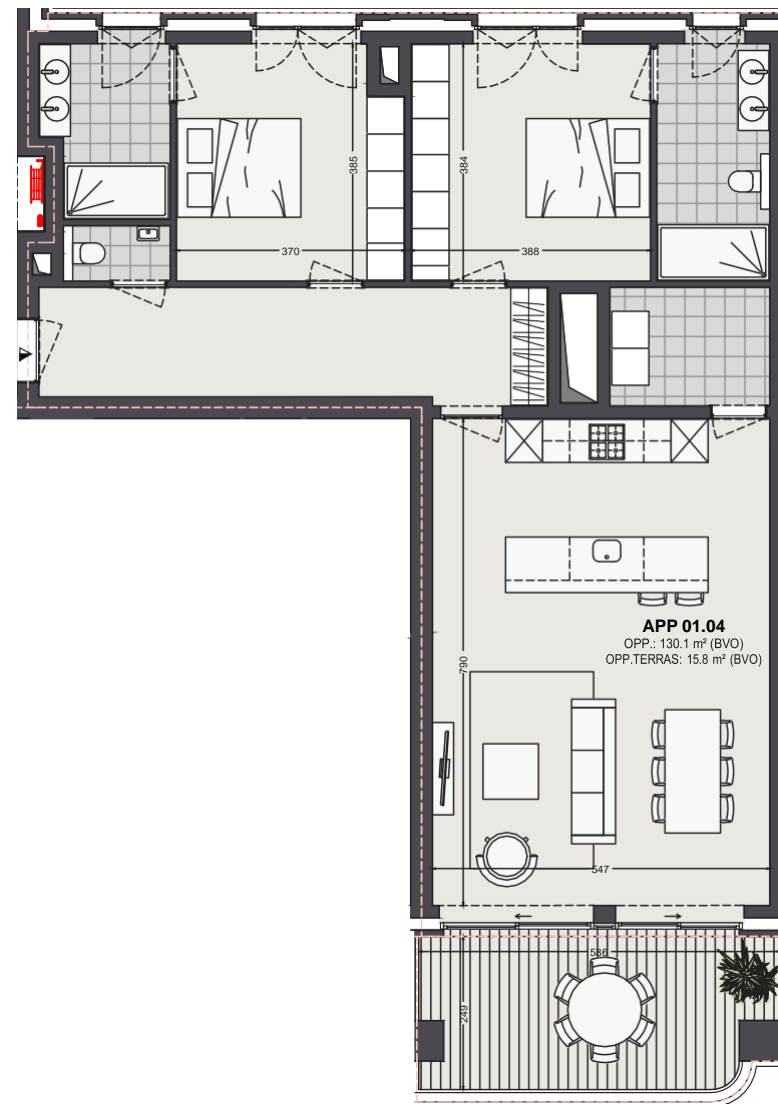
APP 01.03
 OPP.: 105.5 m² (BVO)
 OPP.TERRAS: 32.6 m² (BVO)



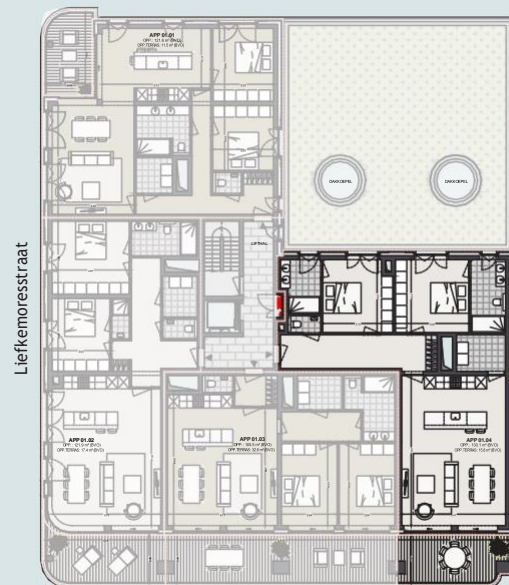
Liefkemoersstraat

Baelskaai

APPARTEMENT 03
VERDIEPING 1 TOT 3
 1.03 / 2.03 / 3.03



APP 01.04
 OPP.: 130.1 m² (BVO)
 OPP.TERRAS: 15.8 m² (BVO)

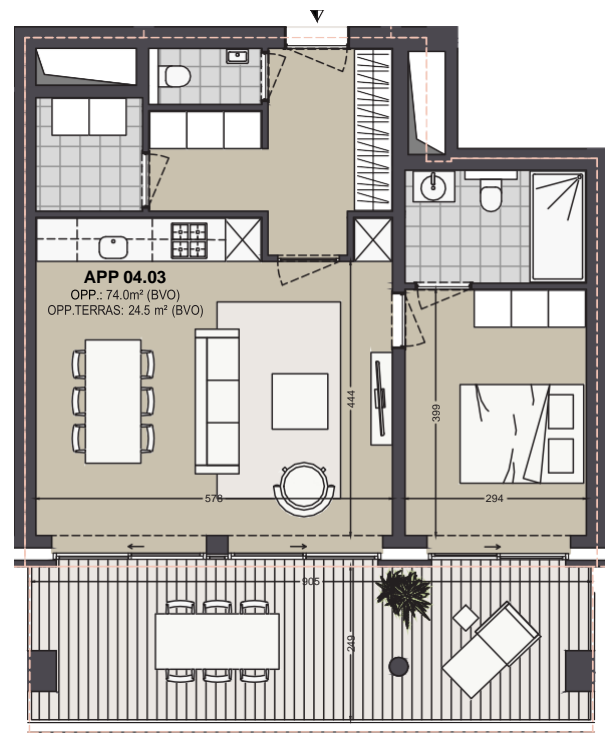


Liefkemoersstraat

Baelskaai

APPARTEMENT 04
VERDIEPING 1 TOT 3
 1.04 / 2.04 / 3.04





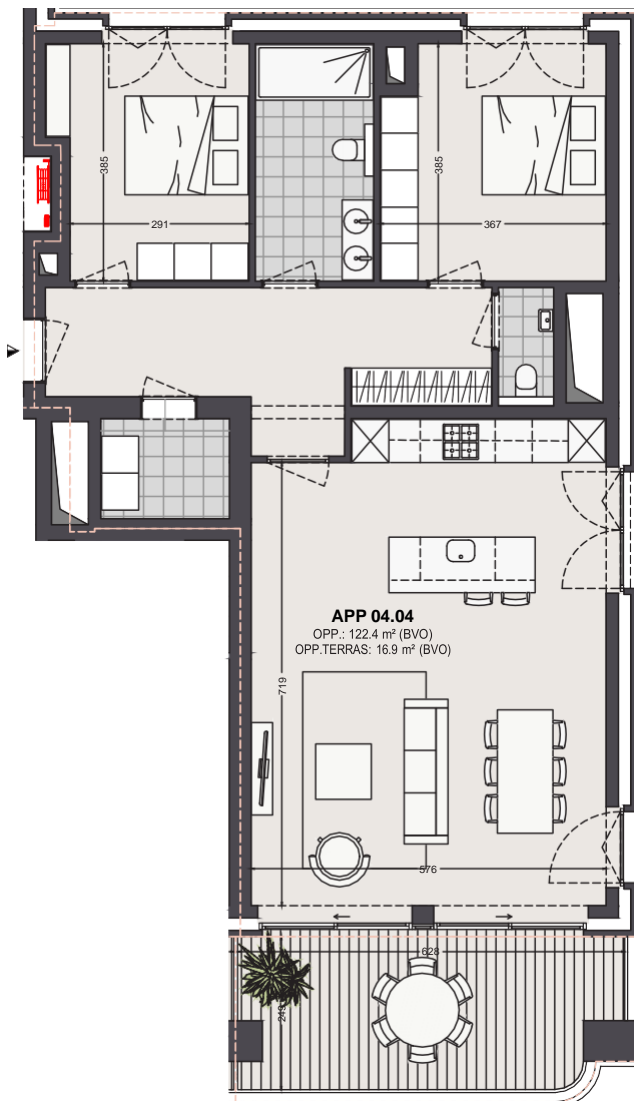
APP 04.03
OPP.: 74.0m² (BVO)
OPP.TERRAS: 24.5 m² (BVO)



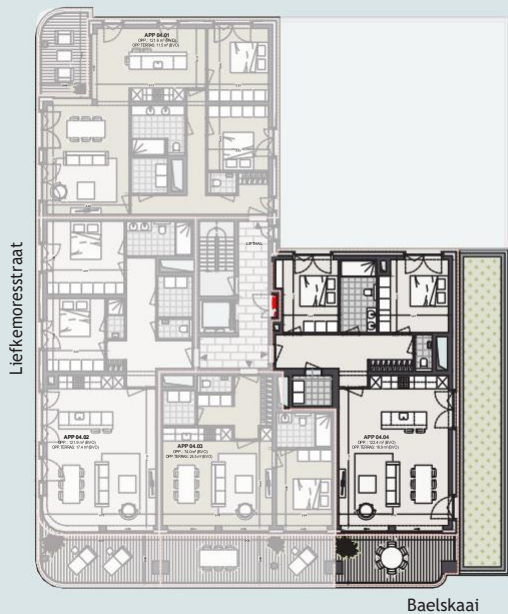
Liefkemoersstraat

Baelskaai

APPARTEMENT 03
VERDIEPING 4 TOT 6
4.03 / 5.03 / 6.03



APP 04.04
OPP.: 122.4 m² (BVO)
OPP.TERRAS: 16.9 m² (BVO)



Liefkemoersstraat

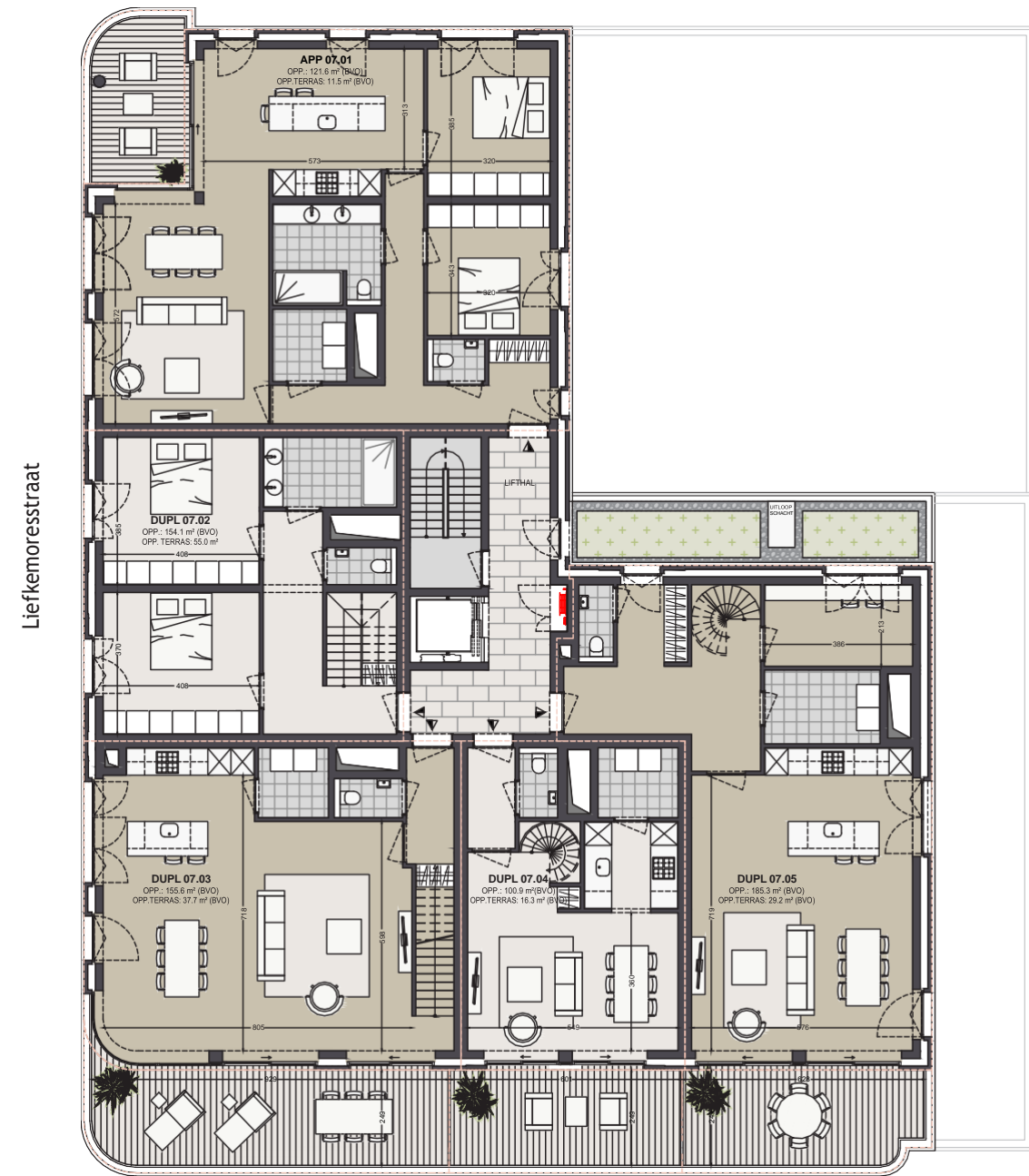
Baelskaai

APPARTEMENT 04
VERDIEPING 4 TOT 6
4.04 / 5.04 / 6.04





7+1



Liefkemesstraat

Baelskaai

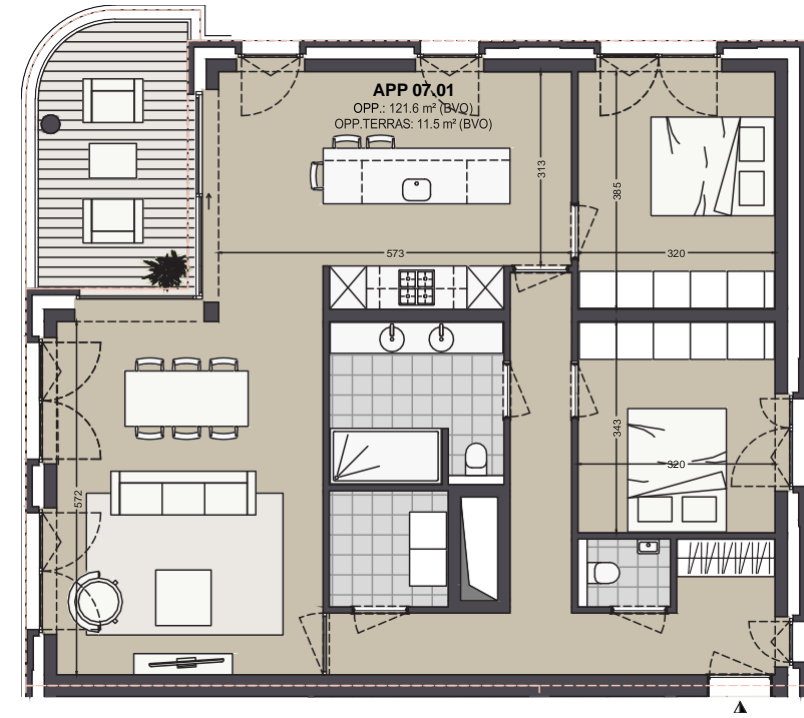
7+1

26



**BAELSKAAI 26
GRONDPLAN
VERDIEPING 7+1**



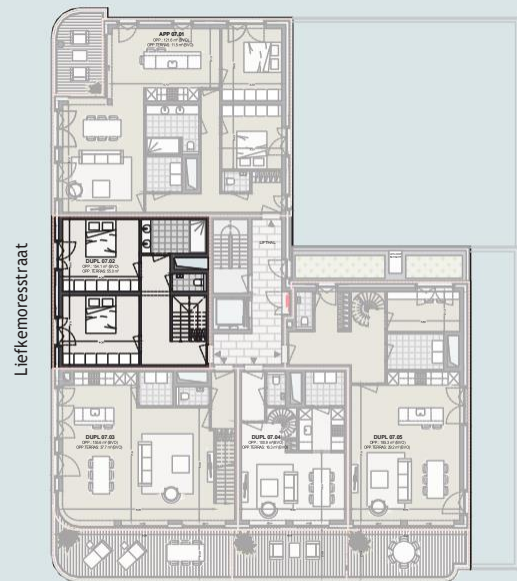
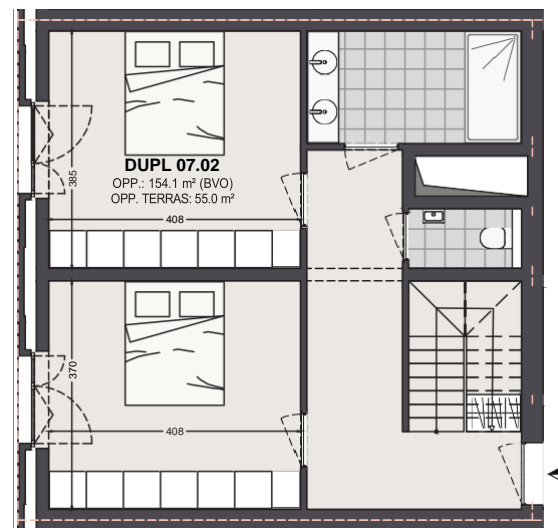


Baelskaai

APPARTEMENT 07 01
VERDIEPING 7

40
41



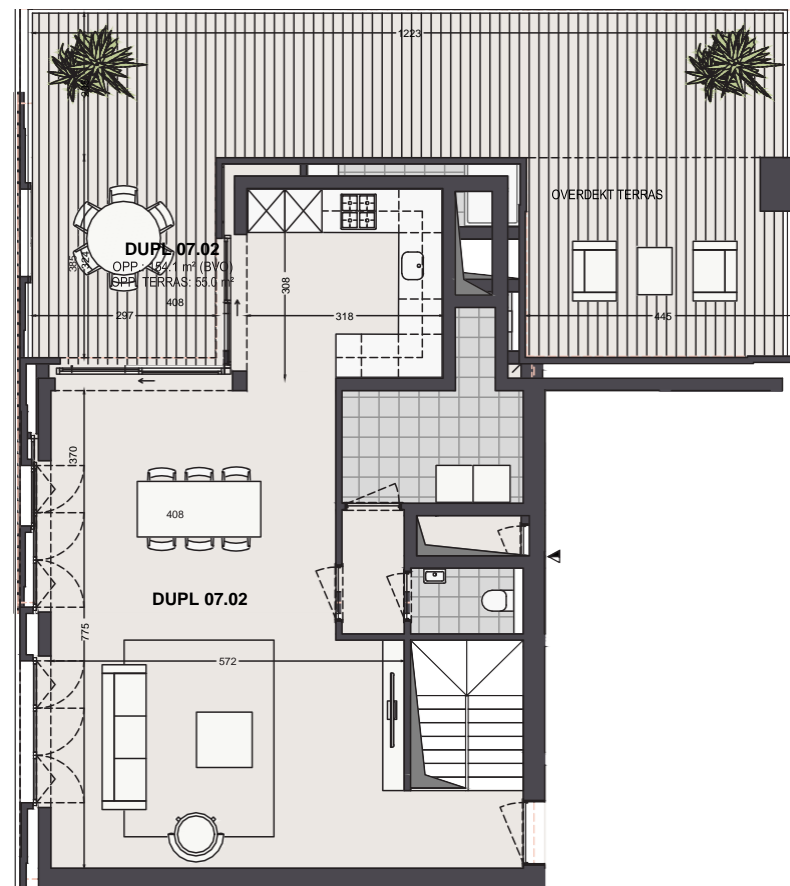


Baelskaai

APPARTEMENT 07 02 VERDIEPING 7



0 0.5 1 2mtr.



Baelskaai

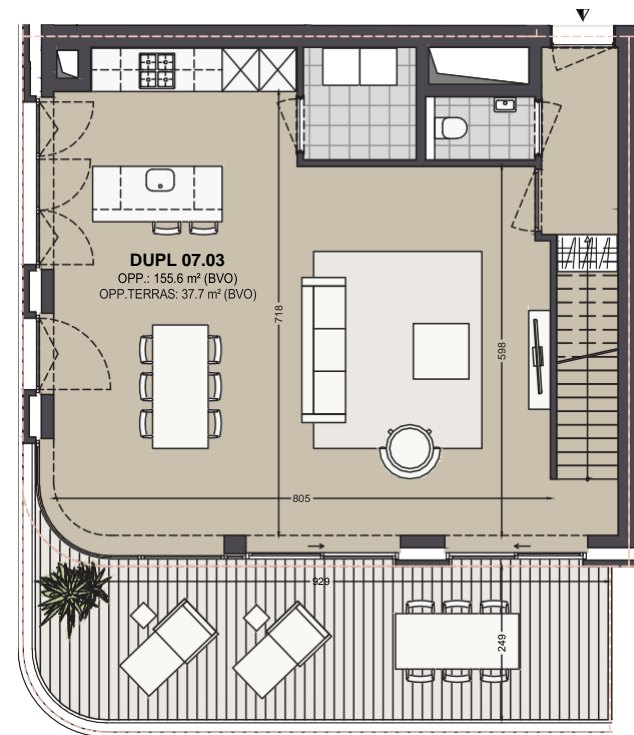
APPARTEMENT 07 02+1 VERDIEPING 8



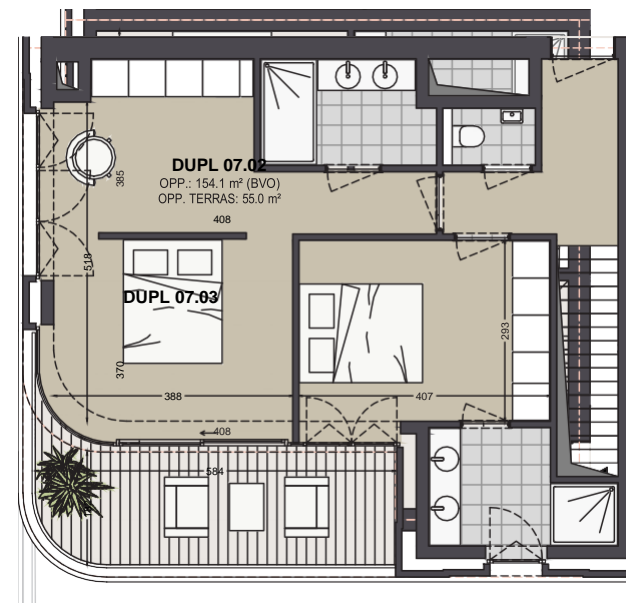
42
43

0 0.5 1 2mtr.



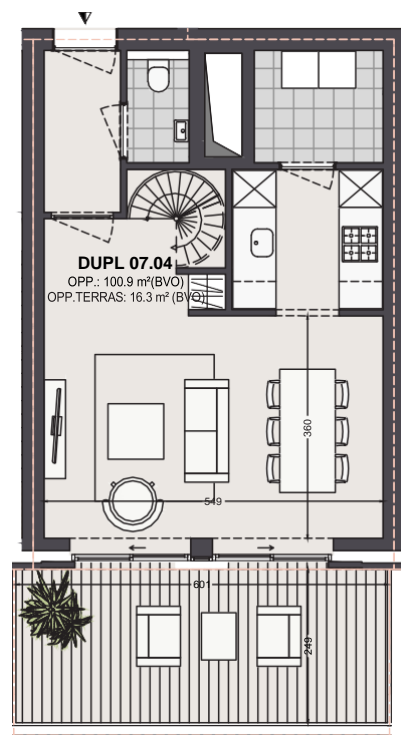


**APPARTEMENT 07 03
VERDIEPING 7**



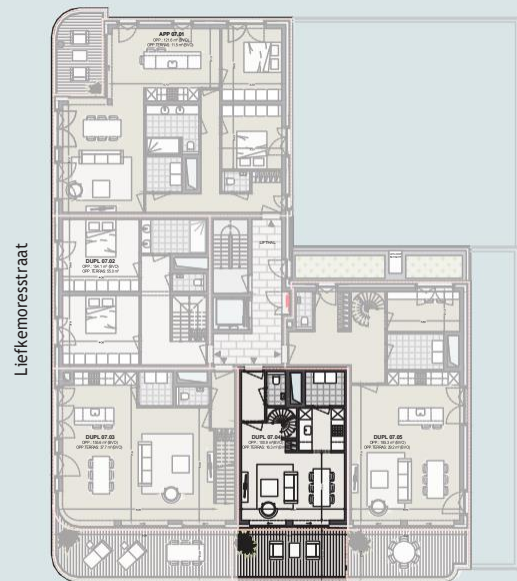
**APPARTEMENT 07 03+1
VERDIEPING 8**





DUPL 07.04
OPP.: 100.9 m² (BVO)
OPP.TERRAS: 16.3 m² (BVO)

0 0.5 1 2mtr.



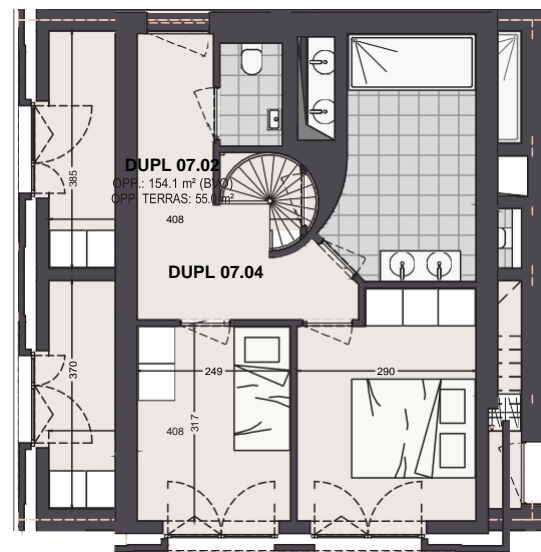
Liefkemoersstraat

Baelskaai

APPARTEMENT 07 04 VERDIEPING 7



0 0.5 1 2mtr.



DUPL 07.02
OPP.: 154.1 m² (BVO)
OPP.TERRAS: 55.0 m²

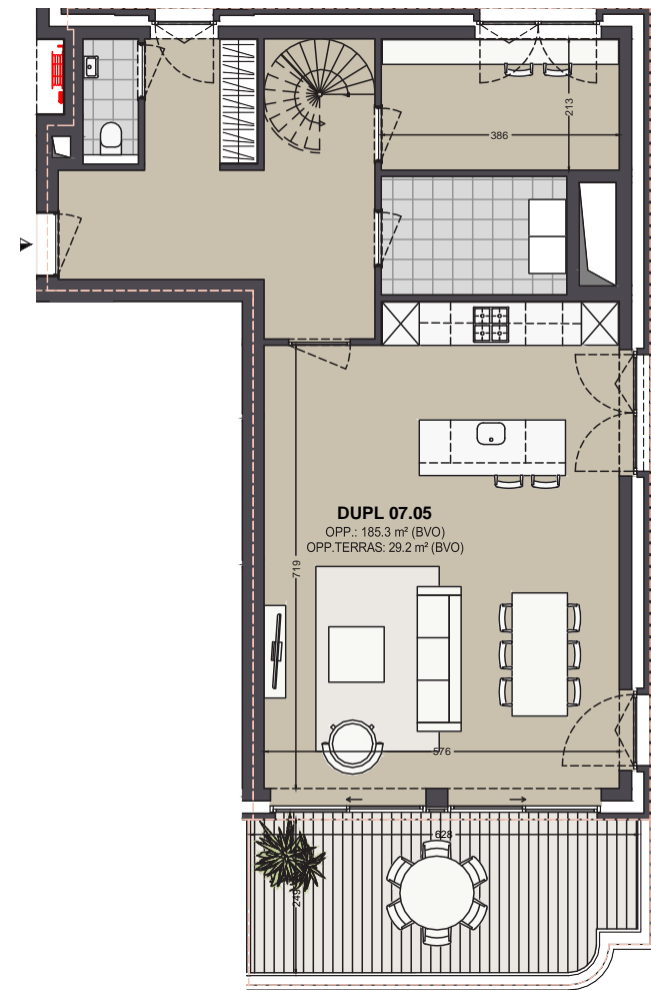
DUPL 07.04

Liefkemoersstraat

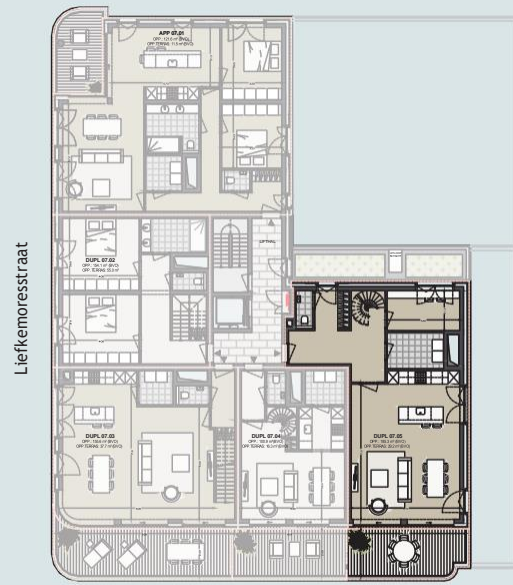
Baelskaai

APPARTEMENT 07 04⁺¹ VERDIEPING 8





DUPL 07.05
 OPP.: 185.3 m² (BVO)
 OPP.TERRAS: 29.2 m² (BVO)



Liefkemoersstraat

Baelskaai

APPARTEMENT 07 05
VERDIEPING 7



DUPL 07.05



Liefkemoersstraat

Baelskaai

APPARTEMENT 07 05+1
VERDIEPING 8



BAELSKAAI



LASTENBOEK

KORTE TECHNISCHE OMSCHRIJVING BAELSKAAI 26

LIGGING	HENDRIK BAELSKAAI 26 - OOSTENDE Grondeigenaar N.V. J. De Jaegher, Franklin Rooseveltlaan 11, 1050 Brussel
BOUWPLAATS	Hendrik Baelskaai 26 , 8400 Oostende
BOUWHEER	N.V. Burco Coast, Franklin Rooseveltlaan 11, 1050 Brussel
ARCHITECT	AWG Architecten, Paardenmarkt 85, 2000 Antwerpen
AANNEMER	TBD
VEILIGHEIDSCOÖRDINATOR	TBD
STABILITEITSINGENIEUR	VK Architects & Engineers, Brugsesteenweg 210, 8800 Roeselare
E.P.B.- VERSLAGGEVER	ESS bvba Gentstraat 168, 8770 Ingelmunster
AKTE VAN MEDE-EIGENDOM EN JURIDISCH STATUUT VAN HET GEBOUW	Notulus bv Vijverstraat 49, 8400 Oostende

INHOUD LASTENBOEK BAELSKAAI 26

ALGEMEEN	54		
Voorwoord	54		
Toegang en privacy	54		
BESCHRIJVING VAN HET GEBOUW	54		
1 ALGEMEEN	54	3 BUITENSCHRIJNWERK	57
11 Ondergrondse verdiepingen (parkeerplaatsen- & garageboxen)	54	31 Ramen en deuren	57
12 Gelijkvloers en verdiepingen	54	32 Garagepoorten	58
13 De gemene delen	54	4 BINNENSCHRIJNWERK	58
14 De privatieve delen	55	41 Sleutelplan	58
2 RUWBOUWWERKEN	55	42 Binnendeuren	58
21 Het afsluiten van de bouwplaats	55	5 ELEKTRISCHE INSTALLATIE	58
22 Diverse aansluitingen	55	51 Private delen	58
23 Het slopen, schoren en beplanken	55	52 Gemene delen	59
24 De grondwerken, uitgravingen, grondopruiming	55	6 SANITAIRE INSTALLATIE	59
25 Funderingen	55	61 Leidingen	59
26 Draagstructuur	55	62 Sanitaire installatie	59
27 Blauwe hardsteen	56	7 KOKERS	60
28 Gewapend beton	56	8 CENTRALE VERWARMING	60
29 Vloerplaten	56	81 Verwarming – energieopwekking (warmtenet)	60
210 Borstweringen	56	82 Vloerverwarming	60
211 EPB (Energie Prestatie Binnenklimaat)	56	9 VENTILATIE	60
212 De isolatie	56	91 Ventilatie in de wooneenheden	60
213 Afvoer	56	10 VLOER- EN WANDAFWERKING	61
214 Het rioolnet	57	101 Vloerisolatie	61
215 Warmtenet	57	102 Chape	61
216 Gemene delen	57	103 Vloertegels/ parket en plinten	61
217 Trappen	57	104 Wandbekleding	61
218 Platte Daken	57	105 Raamtabletten	61
219 Dakwaterafvoer	57	11 BINNENTRAPPEN	61
220 Terrassen	57	12 KEUKENINRICHTING	61
221 Pleisterwerken	57	13 LIFTINSTALLATIE	62
		14 INKOMHAL	62
		15 BRANDBEVEILIGING	62
		16 SCHILDERWERKEN	62
		17 OPLEVERING	62
		18 SIGNALISATIE	62
		19 ONDERGRONDSE PARKEERPLAATSEN	62
		ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN	62
		1 PLANNEN	62
		2 LASTENBOEK EN PLANNEN	62
		3 WIJZIGINGEN VAN GEBRUIKTE MATERIALEN	63
		4 ERELONEN VAN DE ARCHITECT, COÖRDINATIEKOSTEN, ADMINISTRATIEKOSTEN	63
		5 WERKEN UITGEVOERD DOOR DERDEN	63
		6 ZETTING VAN HET GEBOUW	63
		7 MEUBILERING	63

ALGEMEEN

VOORWOORD

Deze luxueuze residentie ligt aan op de hoek van Hendrik Baelskaai en de Liefkemoesstraat en heeft zichten over de Baelskaai, zee en CentralPark@Sea. De architectuur is tijdloos met verschillende verspringingen om een elegante vorm te krijgen. De bouwpromotor zal een zo onderhoudsvriendelijk mogelijk gebouw afleveren met een baksteenarchitectuur met fijne detaillering.

De bouwpromotor voorziet een 29-tal appartementen met bewoonbare oppervlakten gaande van 74 m² tot 185 m² telkens voorzien van ruime terrassen onderverdeeld over 8 verdiepingen. De gelijkvloerse verdieping heeft twee ruime handelspanden. Op niveau -1 beschikt deze residentie over ruime en gemakkelijk te bereiken garages en parkeerplaatsen. Elk appartement kan in functie van de keuze van de klant afgewerkt worden. Alle gebruikte materialen ter afwerking zijn terug te vinden in het lastenboek.

TOEGANG EN PRIVACY

Er wordt bijzondere zorg besteed aan het wooncomfort en in het bijzonder aan de veiligheid, rust en de privacy van de bewoners.

De toegang tot de appartementen verloopt via een centrale inkomhal. De inkomhal is een 'open' hal met oa. brievenbussen en belbord en de tweede hal is een afgesloten zone met oa. de toegangen tot de trappen en de lift. Deze ingang is niet toegankelijk voor klanten van de commerciële benedenverdieping.

Alle wooneenheden zijn voorzien van een inkomdeur met gecodeerd veiligheidscilinder, driepuntsluiting en spionoog bij de appartementen. Elke wooneenheid beschikt over video-parlofonie met deuropeningsinstallatie. De fietsenberging bevindt zich op het gelijkvloers met rechtstreekse toegang tot de straat.

De ondergrondse parking van de residentie Baelskaai 26 is afgesloten door middel van een sectionale automatische poort. De gemeenschappelijke delen zijn strikt toegekend aan de privatieven en zijn eveneens uitsluitend toegankelijk voor de desbetreffende gebruikers.

BESCHRIJVING VAN HET GEBOUW

Het gebouw wordt opgetrokken in materialen van de eerste keuze. Dit zal de degelijkheid en het esthetisch uitzicht van het gebouw waarborgen. De werken zullen uitgevoerd worden door gespecialiseerde aannemers welke onder toezicht staan van het bouwteam.

1 ALGEMEEN

1.1 ONDERGRONDSE VERDIEPINGEN (PARKEERPLAATSEN & GARAGEBOXEN)

De vloerplaat en buitenwanden worden uitgevoerd in waterdichte beton, de binnenwanden in zichtbaar blijvend metselwerk of beton.

De gewelven van de ondergrondse verdiepingen bestaan uit geprefabriceerde gladde platen opgegoten met beton van voldoende dikte volgens de berekeningen van de ingenieur.

De afwerking van de vloerplaat wordt uitgevoerd in polybeton of gelijkwaardig.

In het gemene deel van de kelderverdieping is een lokaal voorzien voor de tellers.

1.2 GELIJKVLOERS EN VERDIEPINGEN

Via de inkom bereikt men de gemeenschappelijke traphal van de verdiepingen.

1.3 DE GEMENE DELEN

Deze behelzen hoofdzakelijk :

- Het onverdeeld aandeel in het terrein
- Het opmaken van de bouwplannen
- De bouwtake
- De grondwerken, funderingen, metselwerken, de scheidingswanden, het gewapend beton en de vloerplaten, de drempels
- De riolering en de verzamelriolen, de waterafvoer
- De dakbedekking
- De bekleding en de afwerking van de gemene delen
- De lift
- Het aluminiumwerk
- Ballustraden
- Het buitenschrijnwerk van ramen en deuren
- Het buitenglaswerk

- Het binnenschrijnwerk van de gemene delen
- De opgaande kolommen van het loodgieterswerk en van de water- en elektriciteitsleidingen
- De leidingen van de verwarming met uitzondering van de leidingen (en de toestellen) die zich binnen ieder appartement of iedere privé-lokaliteit bevinden
- Het minutenlicht
- De deurluidsprekers en de elektrische deuropener
- De gemeenschappelijke elektriciteitsleidingen
- De eventuele buitenschilderwerken en het schilderwerk van de gemene delen
- De terrassen

Deze opsomming wordt gegeven bij wijze van voorbeeld. Ze mag niet als beperkend geïnterpreteerd worden.

1.4 DE PRIVATIEVE DELEN

Hiertoe behoren in hoofdzaak :

- Het stukadoren van de muren (waar nodig) en de zolderingen, het berapen van de muren waar voorzien.
- De isolerende deklagen
- De vloer- en muurbekledingen
- Het binnenschrijnwerk
- Het binnenglaswerk
- De sanitaire installatie en keuken
- De installatie (leidingen) en toestellen van de centrale verwarming
- De elektriciteitsinstallatie
- De aansluiting op radio- en TV-distributie
- Het hang- en sluitwerk

Deze opsomming wordt eveneens gegeven bij wijze van voorbeeld en is eveneens niet beperkend.

1.5 EPB (ENERGIE PRESTATIE BINNENKLIMAAT)

Het gebouw zal voldoen aan de EPB-eisen bepaalt volgens de datum van de omgevingsaanvraag, namelijk 2022. Bijgevolg omvatten de EPB-eisen een E-peil lager of gelijk aan 30 en een S-peil lager of gelijk aan 28.

2 RUWBOUWWERKEN

2.1 HET AFSLUITEN VAN DE BOUWPLAATS

De bouwpromotor zorgt voor de voorlopige afsluiting van de bouwplaats. Deze afsluiting moet beletten dat derden zich toegang zouden verschaffen tot de werken. De afsluiting beantwoordt aan de voorschriften van de stad Oostende ter zake. Haar onderhoud valt ten laste van de bouwpromotor gedurende de ganse tijd van de onderneming. De bouwpromotor heeft evenwel het recht publiciteit aan te brengen op de afsluiting. Bij het beëindigen der werken wordt de afsluiting verwijderd.

In het kader van de veiligheidsvoorschriften is de bouwplaats niet toegankelijk voor niet-professionelen. De bouwplaats is enkel toegankelijk voor de aangestelden door de bouwpromotor.

2.2 DIVERSE AANSLUITINGEN

De voorlopige aansluitingen op water, elektriciteit en verwarming vallen ten laste van de bouwpromotor. De definitieve aansluitingskosten op water, elektriciteit, verwarming, distributie en telefoon vallen ten laste van de koper evenals de waarborgen en diverse vergoedingen die voortvloeien uit de aansluiting.

2.3 HET SLOPEN, SCHOREN EN BEPLANKEN

De voorziene en nodige slopingswerken voor de realisatie van het project worden met de grootste zorg uitgevoerd met inachtneming van de nodige veiligheidsvoorschriften. Vallen nog ten laste van de bouwpromotor :

- Het onderhoud van de werken tot aan de voorlopige oplevering van de werken
- Het verwijderen van puin en afval voor de voorlopige oplevering van de werken

2.4 DE GRONDWERKEN, UITGRAVINGEN, GRONDOPRUIMING

De uitgravingen zijn diep genoeg om stevige funderingen te bekomen en tevens het aanleggen van sleuven, riolen, onderzoekskamers en eventuele draineringswerken mogelijk te maken.

In de aannemingsom zijn begrepen :

- alle uitgravingen in het algemeen,
- het uitbreken en wegvoeren van oud metselwerk,
- het stutwerk, de beschoeiingen, enz...

2.5 FUNDERINGEN

De wijze van uitvoering van de fundering wordt bepaald door het studiebureau, aangeduid door de bouwpromotor, in functie van de aard der gronden.

2.6 DRAAGSTRUCTUUR

GEWAPEND BETON

Het geraamte in gewapend beton, al dan niet geprefabriceerd, zal uitgevoerd worden volgens de plannen die het voorwerp geweest zijn van een studie ingenieur.

METSELWERK

Al de metselwerken zullen goed pas en recht geplaatst worden volgens de afmetingen en de vorm aan-

KEUKEN

- 1-greeps keukenmengkraan met beweegbare bek, modern design

BERGING

- De aansluitingen zijn voorzien voor wasmachine

PARTICULIERE HANDELSWAARDE

De particuliere handelswaarde van deze sanitaire installatie bedraagt :

Aantal slaapkamers	Particuliere handelswaarde
1 slaapkamer appartement	7 500 euro inclusief BTW(*)
2 slaapkamer appartement – 1 badkamer	8 500 euro inclusief BTW(*)
2 slaapkamer appartement – 2 badkamers	11 000 euro inclusief BTW(*)
Duplex	15 000 euro inclusief BTW(*)

De kokers worden gedimensioneerd in functie van de ventilatiekanalen, de regenwaterafvoeren, de sanitaire afvoeren en de aanvoerleidingen voor water en elektriciteit én combilus voor de verwarming.

De technische kokers zijn aangeduid op de typeplannen en zijn te beschouwen als vaste elementen.

De kokers worden gedimensioneerd in functie van de ventilatiekanalen, de regenwaterafvoeren, de sanitaire afvoeren en de aanvoerleidingen voor water en elektriciteit én combilus voor de verwarming.

8 CENTRALE VERWARMING

8.1 VERWARMING – ENERGIEOPWEKKING (WARMTENET)

Het gebouw is uitgerust met een collectieve warmtewisselaar dat aangesloten wordt op het warmtenet van Beauvent (Zie ook www.warmtenetoostende.be). Vanuit de collectieve warmtewisselaar op verdieping -1 vertrekt een gesloten kring (= een combilusleiding) die de warmte verdeelt naar de individuele onderstations (= de satellietunits) via goed geïsoleerde leidingen.

De kokers worden gedimensioneerd in functie van de ventilatiekanalen, de regenwaterafvoeren, de sanitaire afvoeren en de aanvoerleidingen voor water en elektriciteit én combilus voor de verwarming.

Een warmtenet is een energieconcept om restwarmte, bijvoorbeeld van een fabriek of verbrandingsoven, of aardwarmte van diep onder de grond, te gebruiken voor de centrale opwarming van water. Een netwerk van goed geïsoleerde ondergrondse leidingen brengt dat water tot in de woningen en bedrijven in de buurt, voor verwarming en sanitair warm water. Energie die anders verloren gaat, wordt zo op een duurzame manier hergebruikt.

Indien aansluiting op het warmtenet tegen opleveringsdatum nog niet mogelijk is, zal de bouwheer zelf instaan voor de productie van de verwarming en sanitair warm water.

De kokers worden gedimensioneerd in functie van de ventilatiekanalen, de regenwaterafvoeren, de sanitaire afvoeren en de aanvoerleidingen voor water en elektriciteit én combilus voor de verwarming.

8.2 VLOERVERWARMING

De verwarming van het appartement wordt verzorgd door vloerverwarming met afzonderlijke zonesturing voor leefruimte en slaapkamer gedeelte. In de badkamer(s) wordt een afzonderlijke elektrische handdoekradiator voorzien.

De kokers worden gedimensioneerd in functie van de ventilatiekanalen, de regenwaterafvoeren, de sanitaire afvoeren en de aanvoerleidingen voor water en elektriciteit én combilus voor de verwarming.

De verwarmingsintallatie zal uitgevoerd worden door een gespecialiseerde firma en voldoet aan de laatste technische voorschriften. Op basis van een verwarmingsstudie zal het vermogen van de satellietunits bepaald worden.

De kokers worden gedimensioneerd in functie van de ventilatiekanalen, de regenwaterafvoeren, de sanitaire afvoeren en de aanvoerleidingen voor water en elektriciteit én combilus voor de verwarming.

Bij een buitentemperatuur van -8° worden volgende binnenwaarden gegarandeerd (voor zover de koper de lokalen wenst te verwarmen):

• living, keuken	20° C
• badkamer/doucheruimten	24° C
• slaapkamers/inkomhal	18° C

De kokers worden gedimensioneerd in functie van de ventilatiekanalen, de regenwaterafvoeren, de sanitaire afvoeren en de aanvoerleidingen voor water en elektriciteit én combilus voor de verwarming.

Bediening van de installatie via een centrale kamerthermostaat in de woonkamer. Deze opstelling staat in voor een comfortabele en zuinige werking. De kamerthermostaat kan eventueel uitgebreid worden met een klok voor automatische nachtverlaging.

De kokers worden gedimensioneerd in functie van de ventilatiekanalen, de regenwaterafvoeren, de sanitaire afvoeren en de aanvoerleidingen voor water en elektriciteit én combilus voor de verwarming.

De installatie wordt uitgerust met een afstandsbediening per GSM die het toelaat de installatie volledig in en uit te schakelen. Bij gebruik van tweedeverblijf kunt u onmiddellijk en ten volle genieten van uw appartement!

De kokers worden gedimensioneerd in functie van de ventilatiekanalen, de regenwaterafvoeren, de sanitaire afvoeren en de aanvoerleidingen voor water en elektriciteit én combilus voor de verwarming.

De kokers worden gedimensioneerd in functie van de ventilatiekanalen, de regenwaterafvoeren, de sanitaire afvoeren en de aanvoerleidingen voor water en elektriciteit én combilus voor de verwarming.

9 VENTILATIE

De kokers worden gedimensioneerd in functie van de ventilatiekanalen, de regenwaterafvoeren, de sanitaire afvoeren en de aanvoerleidingen voor water en elektriciteit én combilus voor de verwarming.

9.1 VENTILATIE IN DE WOONEENHEDEN

De energieprestatie regelgeving (EPB) legt een constante ventilatie van elke woonruimte op. Vanuit energetisch oogpunt is er geopteerd om alle wooneenheden te voorzien van een energiezuinig ventilatiesysteem waardoor het wettelijk vooropgesteld peil gemakkelijk kan behaald worden.

De kokers worden gedimensioneerd in functie van de ventilatiekanalen, de regenwaterafvoeren, de sanitaire afvoeren en de aanvoerleidingen voor water en elektriciteit én combilus voor de verwarming.

Er wordt gezorgd voor een goede luchtkwaliteit in alle ruimtes in het gebouw. Door middel van voldoende verse buitenlucht wordt de binnenlucht uit het gebouw verdreven volgens het principe van zelfregelende toevoer, doorvoer en vraag gestuurde afvoer van de verbruikte lucht.

De kokers worden gedimensioneerd in functie van de ventilatiekanalen, de regenwaterafvoeren, de sanitaire afvoeren en de aanvoerleidingen voor water en elektriciteit én combilus voor de verwarming.

Dit is dus een ventilatiesysteem D met mechanische toevoer en afvoer én warmterecuperatie van de

afgeblazen lucht via een warmtewisselaar in de luchtgroep.

De installatie en de debieten worden voor de ingebruikname nauwkeurig afgeregeld.

De kokers worden gedimensioneerd in functie van de ventilatiekanalen, de regenwaterafvoeren, de sanitaire afvoeren en de aanvoerleidingen voor water en elektriciteit én combilus voor de verwarming.

De kokers worden gedimensioneerd in functie van de ventilatiekanalen, de regenwaterafvoeren, de sanitaire afvoeren en de aanvoerleidingen voor water en elektriciteit én combilus voor de verwarming.

10 VLOER- EN WANDAFWERKING

10.1 VLOERISOLATIE

Op de massieve betonnen draagvloer wordt een isolerende uitvullingslaag aangebracht. Bovenop de uitvullingslaag wordt een bijkomende akoestische isolatie geplaatst om contactgeluiden naar de aanliggende wooneenheden te vermijden. Op dit isolatiepakket wordt een ‘zwevende’ dekvloer aangebracht.

De kokers worden gedimensioneerd in functie van de ventilatiekanalen, de regenwaterafvoeren, de sanitaire afvoeren en de aanvoerleidingen voor water en elektriciteit én combilus voor de verwarming.

De kokers worden gedimensioneerd in functie van de ventilatiekanalen, de regenwaterafvoeren, de sanitaire afvoeren en de aanvoerleidingen voor water en elektriciteit én combilus voor de verwarming.

10.2 CHAPE

De chape wordt uitgevoerd als “zwevende dekvloer” om contactgeluiden te vermijden. De cementgebonden dekvloer wordt gewapend met een gegalvaniseerd wapeningsnet (of via vezels of andere toeslagstoffen) in een gemiddelde dikte van 8 cm. Het bovenvlak is volkomen effen en vlak, volgens de geldende normen.

De kokers worden gedimensioneerd in functie van de ventilatiekanalen, de regenwaterafvoeren, de sanitaire afvoeren en de aanvoerleidingen voor water en elektriciteit én combilus voor de verwarming.

De kokers worden gedimensioneerd in functie van de ventilatiekanalen, de regenwaterafvoeren, de sanitaire afvoeren en de aanvoerleidingen voor water en elektriciteit én combilus voor de verwarming.

10.3 VLOERTEGELS (FORMAAT VOOR TEGELS 30/30 T/M 60/60) / PARKET EN PLINTEN

Naar keuze te kiezen bij de leverancier aangeduid door de promotor.

De kokers worden gedimensioneerd in functie van de ventilatiekanalen, de regenwaterafvoeren, de sanitaire afvoeren en de aanvoerleidingen voor water en elektriciteit én combilus voor de verwarming.

PARKET OF KERAMISCHE TEGEL:

Parket of keramische tegel over het gehele appartement, volgens keuze. Met een maximum particuliere handelswaarde, inclusief BTW(*), inclusief geplaatst tot 100 €/m².

De kokers worden gedimensioneerd in functie van de ventilatiekanalen, de regenwaterafvoeren, de sanitaire afvoeren en de aanvoerleidingen voor water en elektriciteit én combilus voor de verwarming.

PLINTEN

Bij keramiekvloeren zijn de plinttegels in overeenstemming met de bevloering, inbegrepen in de maximum particuliere handelswaarde van de vloer. In de badkamers stuiten de faiencetegels onmiddellijk op de vloer (dus zonder plint).

De kokers worden gedimensioneerd in functie van de ventilatiekanalen, de regenwaterafvoeren, de sanitaire afvoeren en de aanvoerleidingen voor water en elektriciteit én combilus voor de verwarming.

De kokers worden gedimensioneerd in functie van de ventilatiekanalen, de regenwaterafvoeren, de sanitaire afvoeren en de aanvoerleidingen voor water en elektriciteit én combilus voor de verwarming.

10.4 WANDBEKLEDING

De wandbetegeling in de badkamers, douchecellen en keukens worden gekozen uit dezelfde reeks als de vloertegels en geplaatst volgens de geldende normen.

De kokers worden gedimensioneerd in functie van de ventilatiekanalen, de regenwaterafvoeren, de sanitaire afvoeren en de aanvoerleidingen voor water en elektriciteit én combilus voor de verwarming.

De wandtegels worden verlijmd op een gecementeerde ondergrond, aangebracht op de ruwbouwmuren uit silicaatsteen of snelbouwsteen. Rondom de baden en douchecellen wordt een bijkomende afdichtingsdoek voorzien tussen de betegeling en cementering. De tegels worden recht op recht geplaatst volgens de geldende normen.

De wandbetegeling wordt voorzien:

De kokers worden gedimensioneerd in functie van de ventilatiekanalen, de regenwaterafvoeren, de sanitaire afvoeren en de aanvoerleidingen voor water en elektriciteit én combilus voor de verwarming.

- in de douches over de volle wandhoogte,
- onderaan en rondom het bad over een hoogte van 1,20m (of volgens tegelformaat)

De kokers worden gedimensioneerd in functie van de ventilatiekanalen, de regenwaterafvoeren, de sanitaire afvoeren en de aanvoerleidingen voor water en elektriciteit én combilus voor de verwarming.

Met een maximum particuliere handelswaarde, inclusief BTW(*), inclusief geplaatst tot 80 €/m².
10.5 RAAMTABLETTEN
Alle raamtabletten met borstwering, indien van toepassing, worden voorzien van een venstertablet volgens keuze architect.

De kokers worden gedimensioneerd in functie van de ventilatiekanalen, de regenwaterafvoeren, de sanitaire afvoeren en de aanvoerleidingen voor water en elektriciteit én combilus voor de verwarming.

De kokers worden gedimensioneerd in functie van de ventilatiekanalen, de regenwaterafvoeren, de sanitaire afvoeren en de aanvoerleidingen voor water en elektriciteit én combilus voor de verwarming.

De kokers worden gedimensioneerd in functie van de ventilatiekanalen, de regenwaterafvoeren, de sanitaire afvoeren en de aanvoerleidingen voor water en elektriciteit én combilus voor de verwarming.

11 BINNENTRAPPEN

De kokers worden gedimensioneerd in functie van de ventilatiekanalen, de regenwaterafvoeren, de sanitaire afvoeren en de aanvoerleidingen voor water en elektriciteit én combilus voor de verwarming.

De privé trappen in de duplexappartementen worden afgewerkt volgens de keuze van de architect.

De kokers worden gedimensioneerd in functie van de ventilatiekanalen, de regenwaterafvoeren, de sanitaire afvoeren en de aanvoerleidingen voor water en elektriciteit én combilus voor de verwarming.

De kokers worden gedimensioneerd in functie van de ventilatiekanalen, de regenwaterafvoeren, de sanitaire afvoeren en de aanvoerleidingen voor water en elektriciteit én combilus voor de verwarming.

De kokers worden gedimensioneerd in functie van de ventilatiekanalen, de regenwaterafvoeren, de sanitaire afvoeren en de aanvoerleidingen voor water en elektriciteit én combilus voor de verwarming.

12 KEUKENINRICHTING

De kokers worden gedimensioneerd in functie van de ventilatiekanalen, de regenwaterafvoeren, de sanitaire afvoeren en de aanvoerleidingen voor water en elektriciteit én combilus voor de verwarming.

De keukenkasten zullen uitgevoerd worden volgens de detailtekeningen die hiervoor zullen opgemaakt worden, met inbegrip van al de bijhorigheden, zoals aansluitstukken, plinten, enz, ... De meubelen zelf zullen gefabriceerd zijn in geagglomeerde houtpanelen. De twee zijden der panelen zullen afgewerkt zijn met een hoogwaardige melamine. Al de scharnieren van de deuren zullen regelbaar zijn en de deuren van de kasten zullen zelfsluitend zijn.

De kokers worden gedimensioneerd in functie van de ventilatiekanalen, de regenwaterafvoeren, de sanitaire afvoeren en de aanvoerleidingen voor water en elektriciteit én combilus voor de verwarming.

Het werktablet is vervaardigd uit composiet. De schuiven zullen glijden op rolletjes. Al de keukens zullen uitgevoerd worden volgens de regels van de kunst.

De kokers worden gedimensioneerd in functie van de ventilatiekanalen, de regenwaterafvoeren, de sanitaire afvoeren en de aanvoerleidingen voor water en elektriciteit én combilus voor de verwarming.

Keuken zoals ingetekend op verkoopplan is louter indicatief.

De kokers worden gedimensioneerd in functie van de ventilatiekanalen, de regenwaterafvoeren, de sanitaire afvoeren en de aanvoerleidingen voor water en elektriciteit én combilus voor de verwarming.

Detailplannen van de keukens zullen eveneens huishoudtoestellen bevatten zoals:

- inductie kookplaat
- ingebouwde vaatwasmachine
- oven conventioneel met grill en micro golfoven of combi
- frigo met diepvriesvakje
- recirculatie dampkap
- inox spoeltafel van het type “Franke” of dergelijke met 2 spoelbakken.
- wijnfrigo (in 2 slaapkamer appartement)

De kokers worden gedimensioneerd in functie van de ventilatiekanalen, de regenwaterafvoeren, de sanitaire afvoeren en de aanvoerleidingen voor water en elektriciteit én combilus voor de verwarming.

De particuliere handelswaarde van deze keukeninrichting bedraagt inclusief BTW:

De kokers worden gedimensioneerd in functie van de ventilatiekanalen, de regenwaterafvoeren, de sanitaire afvoeren en de aanvoerleidingen voor water en elektriciteit én combilus voor de verwarming.

^[*] Met de aangegeven handelswaarde inclusief BTW is rekening gehouden met huidige tarief van 21% BTW

^[*] Met de aangegeven handelswaarde inclusief BTW is rekening gehouden met huidige tarief van 21% BTW

Aantal slaapkamers	Particuliere handelswaarde
1 slaapkamer appartement	12 000 euro inclusief BTW(*)
2 slaapkamer appartement	17 500 euro inclusief BTW(*)
Duplex	20 000 euro inclusief BTW(*)

De personenlift van een modern concept, geruisloos.

De personenlift van een modern concept, geruisloos.

13 LIFTINSTALLATIE

De personenlift van een modern concept, geruisloos.

De personenlift is van een modern concept, geruisloos. Ze is van het elektrische type, met de liftmotor opgesteld in de liftschacht, en met een maximale bezetting tot 8 personen. De lift bereikt de parkeerverdieping en alle bovengrondse verdiepingen. De lift is voorzien van een alarm- en telefooninstallatie. De liftkooi wordt afgewerkt volgens keuze architect.

De personenlift van een modern concept, geruisloos.

De personenlift van een modern concept, geruisloos.

14 INKOMHAL

Van de gemeenschappelijke inkomsas van het gebouw wordt door de architect een eigentijds ontwerp gemaakt overeenkomstig de standing van het gebouw. Onderstaande gegevens worden minimum voorzien in elke inkomhal.

- Buitendeur in aluminium met inox-siertrekker en zelfsluitende deurpomp.
- Tussendeur in hout/aluminium en veiligheidsglas voorzien van een elektrisch slot te bedienen van in het appartement via de videofoon.
- Brievenbusensemble met ingebouwde belplaat en appartementnummering met videofooninstallatie
- Vloer in hoogwaardige keramische tegels.
- Vloertapijt ingebouwd in alu-kaderprofiel
- Verlichting bediend met bewegingsschakelaar
- Een sleutelplan wordt opgesteld door een erkende gespecialiseerde firma om het aantal sleutels te beperken en de veiligheid te garanderen

De personenlift van een modern concept, geruisloos.

De personenlift van een modern concept, geruisloos.

15 BRANDBEVEILIGING

Het gebouw wordt ontworpen en opgericht overeenkomstig de wettelijke bepalingen en/of de gemeentelijke verordeningen, in voege op datum van de toekenning van de bouwvergunning, om te voldoen aan de eisen betreffende brandbeveiliging. In bijzonder is de voordeur van de wooneenheid voorzien als brandwerende deur Rf 1/2h en is een optische rookdetector voorzien in de nachthal. Per verdieping worden brandhaspel en poederblusser voorzien.

16 SCHILDERWERKEN

De gemeenschappelijke inkomhal van het gelijkvloers en de lifthallen op de verdiepingen worden geschilderd volgens de keuze van de architect en steeds conform de standing van het gebouw. In de kelders op verdieping -1 zal de lifthal met zijn deuren en omkadering geschilderd worden.

De personenlift van een modern concept, geruisloos.

Alle privatieve gedeelten zijnde de appartementen zullen niet geschilderd noch behangen worden. Deze eindafwerking is ten laste van de koper.

De personenlift van een modern concept, geruisloos.

De personenlift van een modern concept, geruisloos.

De personenlift van een modern concept, geruisloos.

De personenlift van een modern concept, geruisloos.

17 OPLEVERING

Wooneenheden en gemene delen worden opgekuist opgeleverd met inbegrip van verwijdering van alle puin, afval en vuilnis. De ramen en beglazing worden ontdaan van alle stickers en schoongemaakt.

De personenlift van een modern concept, geruisloos.

De personenlift van een modern concept, geruisloos.

De personenlift van een modern concept, geruisloos.

De personenlift van een modern concept, geruisloos.

De personenlift van een modern concept, geruisloos.

De personenlift van een modern concept, geruisloos.

De personenlift van een modern concept, geruisloos.

De personenlift van een modern concept, geruisloos.

De personenlift van een modern concept, geruisloos.

De personenlift van een modern concept, geruisloos.

De personenlift van een modern concept, geruisloos.

De personenlift van een modern concept, geruisloos.

De personenlift van een modern concept, geruisloos.

De personenlift van een modern concept, geruisloos.

De personenlift van een modern concept, geruisloos.

De personenlift van een modern concept, geruisloos.

De personenlift van een modern concept, geruisloos.

De personenlift van een modern concept, geruisloos.

De personenlift van een modern concept, geruisloos.

De personenlift van een modern concept, geruisloos.

De personenlift van een modern concept, geruisloos.

De personenlift van een modern concept, geruisloos.

De personenlift van een modern concept, geruisloos.

De personenlift van een modern concept, geruisloos.

De personenlift van een modern concept, geruisloos.

De personenlift van een modern concept, geruisloos.

De personenlift van een modern concept, geruisloos.

ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN

De personenlift van een modern concept, geruisloos.

De personenlift van een modern concept, geruisloos.

De personenlift van een modern concept, geruisloos.

De personenlift van een modern concept, geruisloos.

De personenlift van een modern concept, geruisloos.

De personenlift van een modern concept, geruisloos.

De personenlift van een modern concept, geruisloos.

De personenlift van een modern concept, geruisloos.

De personenlift van een modern concept, geruisloos.

De personenlift van een modern concept, geruisloos.

De personenlift van een modern concept, geruisloos.

De personenlift van een modern concept, geruisloos.

De personenlift van een modern concept, geruisloos.

De personenlift van een modern concept, geruisloos.

De personenlift van een modern concept, geruisloos.

De personenlift van een modern concept, geruisloos.

De personenlift van een modern concept, geruisloos.

De personenlift van een modern concept, geruisloos.

De personenlift van een modern concept, geruisloos.

De personenlift van een modern concept, geruisloos.

De personenlift van een modern concept, geruisloos.

De personenlift van een modern concept, geruisloos.

De personenlift van een modern concept, geruisloos.

De personenlift van een modern concept, geruisloos.

De personenlift van een modern concept, geruisloos.

De personenlift van een modern concept, geruisloos.

De personenlift van een modern concept, geruisloos.

De personenlift van een modern concept, geruisloos.

De personenlift van een modern concept, geruisloos.

De personenlift van een modern concept, geruisloos.

De personenlift van een modern concept, geruisloos.

De personenlift van een modern concept, geruisloos.

De personenlift van een modern concept, geruisloos.

De personenlift van een modern concept, geruisloos.

De personenlift van een modern concept, geruisloos.

De personenlift van een modern concept, geruisloos.

De personenlift van een modern concept, geruisloos.

Het is de koper bovendien niet toegelaten werken voorzien volgens het lastenboek en inbegrepen in de koopsom te laten uitvoeren door een derde aannemer.

De personenlift van een modern concept, geruisloos.

De personenlift van een modern concept, geruisloos.

De personenlift van een modern concept, geruisloos.

De personenlift van een modern concept, geruisloos.

De personenlift van een modern concept, geruisloos.

De personenlift van een modern concept, geruisloos.

De personenlift van een modern concept, geruisloos.

De personenlift van een modern concept, geruisloos.

De personenlift van een modern concept, geruisloos.

De personenlift van een modern concept, geruisloos.

De personenlift van een modern concept, geruisloos.

De personenlift van een modern concept, geruisloos.

De personenlift van een modern concept, geruisloos.

De personenlift van een modern concept, geruisloos.

De personenlift van een modern concept, geruisloos.

De personenlift van een modern concept, geruisloos.

De personenlift van een modern concept, geruisloos.

De personenlift van een modern concept, geruisloos.

De personenlift van een modern concept, geruisloos.

De personenlift van een modern concept, geruisloos.

De personenlift van een modern concept, geruisloos.

De personenlift van een modern concept, geruisloos.

De personenlift van een modern concept, geruisloos.

De personenlift van een modern concept, geruisloos.

De personenlift van een modern concept, geruisloos.

De personenlift van een modern concept, geruisloos.

De personenlift van een modern concept, geruisloos.

De personenlift van een modern concept, geruisloos.

De personenlift van een modern concept, geruisloos.

De personenlift van een modern concept, geruisloos.

De personenlift van een modern concept, geruisloos.

De personenlift van een modern concept, geruisloos.

De personenlift van een modern concept, geruisloos.

De personenlift van een modern concept, geruisloos.

De personenlift van een modern concept, geruisloos.

De personenlift van een modern concept, geruisloos.

^[*] Met de aangegeven handelswaarde inclusief BTW is rekening gehouden met huidige tarief van 21% BTW.

BAELSKAAI





INFO EN VERKOOP

Dermul Vastgoed en beheer
Karel Janssenslaan 1, Oostende
Tel 059 55 10 50
info@dermul.be

www.dermul.be/nl/nieuwbouw/lijt