

LASTENBOEK



CENTRAL PARK
TOWER

LIVING WITH A VIEW

CENTRALPARKTOWER.BE



INHOUD LASTENBOEK

Korte technische omschrijving Central Park Tower	5
Voorwoord	6
Toegang en privacy	6
Beschrijving van het gebouw	6
1 Algemeen	6
1.1 Ondergrondse verdiepingen (parkeerplaatsen- & garageboxen)	6
1.2 Gelijkvloers en verdiepingen	7
1.3 De gemene delen	7
1.4 De privatieve delen	7
1.5 EPB (Energie Prestatie Binnenklimaat)	8
2 Ruwbouwwerken	8
2.1 Het afsluiten van de bouwplaats	8
2.2 Diverse aansluitingen	8
2.3 Het slopen, schoren en beplanken	8
2.4 De grondwerken, uitgravingen, grondopruiming	8
2.5 Het rioolnet	8
2.6 Funderingen	9
2.7 Draagstructuur	9
2.8 Metselwerk	9
2.9 Niet dragende binnenmuren en voorzetwanden	9
2.10 Gevelwerken	9
2.11 Platte Daken	9
2.12 Dakwaterafvoer	10
2.13 Isolatie	10
2.14 Terrassen	10
3 Buitenschrijnwerk	11
3.1 Ramen en deuren	11
3.2 Garagepoorten	11
4 Binnenschrijnwerk	11
4.1 Sleutelplan	11
4.2 Binnendeuren	11
5 Vloer- en Wandafwerking	12
5.1 Vloerisolatie	12
5.2 Chape	12
5.3 Vloertegels (formaat voor tegels 30/30 t/m 60/60) / parket en plinten	12
5.4 Wandbekleding	12
5.5 Pleisterwerken	12
5.6 Gemene delen	13
6 Schilderwerken	13
7 Keukeninrichting	13
8 Signalisatie	14
9 Ondergrondse parkeerplaatsen	14

10 Elektrische Installatie	14
10.1 Private delen	14
10.2 Gemene delen	15
11 Sanitaire installatie	16
11.1 Leidingen	16
11.2 Sanitaire installatie	16
12 Kokers	17
13 Centrale verwarming	17
13.1 Verwarming – energieopwekking (warmtenet)	17
13.2 Vloerverwarming	18
14 Ventilatie	18
14.1 Ventilatie in de wooneenheden	18
15 Liftinstallatie	19
16 Inkomhal	19
17 Brandbeveiliging	19
18 Oplevering	19
Algemene verkoopsvoorwaarden	19
1 Plannen	19
2 Lastenboek en plannen	19
3 Wijzigingen van gebruikte materialen	20
4 Erelonen van de architect, coördinatiekosten, administratiekosten	20
5 Werken uitgevoerd door derden	20
6 Zetting van het gebouw	20
7 Meubilering	20

KORTE TECHNISCHE OMSCHRIJVING

CENTRAL PARK TOWER

LIGGING	Hendrik Baelskaai 8400 Oostende
GRONDEIGENAAR	N.V. J. De Jaegher Franklin Rooseveltlaan 11 1050 Brussel
BOUWPLAATS	Victorialaan 25 8400 Oostende
BOUWHEER	N.V. Burco Coast Franklin Rooseveltlaan 11 1050 Brussel
ARCHITECT	Archi 2000 Avenue du Vivier d'Oie 4, 1000 Brussel
AANNEMER	TBD
STABILITEITSINGENIEUR	VK Architects & Engineers Brugsesteenweg 210 8800 Roeselare
STUDIE TECHNISCHE INSTALLATIES	Studiebureau Viaene Sint Idesbaldusstraat 9 8630 Veurne
E.P.B.- VERSLAGGEVER	ESS bvba Gentstraat 168 8770 Ingelmunster
AKTE VAN MEDE-EIGENDOM EN JURIDISCH STATUUT VAN HET GEBOUW	Associatie van notarissen Vander Heyde, van Opstal en van Tieghem Vijverstraat 49 8400 Oostende

VOORWOORD

Deze luxueuze residentie ligt aan het central park en heeft open zichten over de haven, de zee en stad Oostende. De architectuur is tijdloos met verschillende verspringingen waardoor het gebouw een elegante vorm te krijgt. De bouwpromotor zal een zo onderhoudsvriendelijk mogelijk gebouw afleveren met een baksteenarchitectuur in combinatie met sierbeton.

De bouwpromotor voorziet een 100-tal appartementen met bewoonbare oppervlakten gaande van 73 m² tot 292 m² telkens voorzien van ruime terrassen onderverdeeld over 22 verdiepingen. De gelijkvloerse verdieping bevat een riante inkomhal met zitruimte. Alsook is er een privé fitness en luxueus zwembad voorzien enkel toegankelijk voor residenten van het gebouw. Op niveau -1 en -2 beschikt deze residentie over ruime en gemakkelijk te bereiken bergingen, garages en parkeerplaatsen. Elk appartement kan naar de wensen 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 dubbele centrale inkomhal. Een eerste, 'open' hal met oa. brievenbussen en belborden en tweede afgesloten zone met oa. de toegangen tot de trappen en de liften.

Alle wooneenheden zijn voorzien van een inkomdeur met gecodeerd veiligheidscilinder, driepuntsluiting en spionoog bij de appartementen. Elke wooneenheid beschikt over videoparlofonie met deuropening installatie.

De ondergrondse parking is afgesloten door middel van een sectionale automatische poort. De privaatieve kelders, de fietsenbergingen en andere 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 het lokaal voorzien voor het plaatsen van 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 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
- ▶ Balustrades
- ▶ Het buitenglaswerk
- ▶ Het binnen- en buitenschrijnwerk van de gemene delen
- ▶ De opgaande kolommen van het loodgieterswerk en van de water- en elektriciteitsleidingen
- ▶ De leidingen van de centrale verwarming met uitzondering van de leidingen (en de toestellen) die zich binnen ieder appartement of iedere privé-lokaliteit bevinden
- ▶ Het minuten licht
- ▶ De deurluidsprekers en de elektrische deuropener
- ▶ De gemeenschappelijke elektriciteitsleidingen
- ▶ De buitenschilderwerken en het schilderwerk van de gemene delen
- ▶ De terrassen
- ▶ Zwembad met ligweide en open zicht op het park (enkel voor residenten)
- ▶ fitnessruimte (enkel voor residenten)

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 binnen -en buitenschrijnwerk
- ▶ Het binnen glaswerk
- ▶ 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 bepaald volgens de datum van bouwaanvraag, namelijk 2019. Bijgevolg omvatten de EPB-eisen een E-peil lager of gelijk aan 40 en een S-peil lager of gelijk aan 31.

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, gas en elektriciteit vallen ten laste van de bouwpromotor. De definitieve aansluitingskosten op water, gas en warmtenet, elektriciteit, 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 aannemingssom zijn begrepen :

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

2.5 Het rioolnet

De binnen rioolbuizen van de sanitaire installatie zijn PE-buizen die Benor-gekeurd zijn.

De bevestiging van deze buizen gebeurt door middel van beugels, stevig verankerd aan het betonnen plafond van de kelderverdieping. De leidingen vertonen een voldoende helling en hebben een adequate doorsnede teneinde een vlugge lozing van het afval- en huishoudwater te verzekeren. De buizen zijn uitgerust met de nodige toezichtstukken, bogen, verbindings- en verloopstukken. De verluchtingen van de standpijpen zijn uitgevoerd tot boven het dak.

Buitenriolering en riolering in volle grond wordt uitgevoerd met buizen in PVC met Benor- garantie die rechtstreeks uitmonden in de stadsriool conform de gemeentelijke verordeningen.

2.6 Funderingen

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

2.7 Draagstructuur

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

De betonstudie is conform aan de geldende normen en wordt toevertrouwd aan een gespecialiseerd bureau welke de uitsluitende verantwoordelijkheid draagt voor de inplanting en dimensionering van de dragende betonconstructie.

De betonsamenstelling en de coëfficiënten van overbelasting en spanning worden door de verantwoordelijke ingenieur bepaald. De wapeningen worden uitgevoerd volgens de plannen van de ingenieur.

De bekistingen zijn strak om alle vervormingen te voorkomen die door het aanstampen of trillen mochten veroorzaakt worden. Na verharding van het beton worden de bekistingen verwijderd, dit mits de toelating van de ingenieur en onder de verantwoordelijkheid van de aannemer.

Voorziene werken in beton: de funderingsbalken, funderingsplaten, de balken en kolommen, de trappen en de wanden volgens studie ingenieur.

Scheidingswanden tussen de appartementen worden in volle betonwanden of dragend metselwerk uitgevoerd.

De vloerplaten worden uitgevoerd in volle gewapende betonplaten of predallen of holle gewelven volgens voorschriften van de ingenieur.

2.8 Metselwerk

Al de metselwerken zullen goed pas en recht geplaatst worden volgens de afmetingen en de vorm aangeduid op de plannen.

De volgende metselwerken zijn voorzien :

- ▶ Ondergronds metselwerk in betonblokken of snel bouwsteen
- ▶ Opgaand metselwerk in snel bouwsteen of betonwanden

Alle metselwerk in de kelderverdieping dat zichtbaar blijft zal gewoon effen gevoegd worden.

2.9 Niet dragende binnenmuren en voorzetwanden

Niet dragende binnenmuren en voorzetwanden zullen in gyproc uitgevoerd worden.

2.10 Gevelwerken

De gevel zal in hoofdzaak bestaan uit baksteen en architectonisch beton. Juiste materiaalkeuze zal door de architect gebeuren.

De voegwerken worden uitgevoerd volgens staal voor te leggen aan de architect, die kleur en dikte bepaalt.

2.11 Platte Daken

Dak verdichting zal uitgevoerd worden volgens de nieuwste normen. Alle platte daken worden afge-

werkt met hellingsbeton, dampscherm, isolatie en waterdichting. De dakverdichting is voorzien van 2 afdichtingslagen. Alle aangewende materialen bezitten een Benor keurmerk. Een gespecialiseerde aannemer in dakverdichting geeft hierop een 10-jarige waarborg.

2.12 Dakwaterafvoer

Het regenwater wordt afgevoerd met regenwaterafvoerpijpen uit PE (polyethyleen). De diameter, inclusief de nodige tapbuizen, inspectie-elementen, draad bolroosters en verbindingstukken met de riolering worden gedimensioneerd door een studieteam en uitgevoerd overeenkomstig de plaatsingsvoorschriften van de fabrikant. De regenwaterafvoeren opgenomen in de technische kokers worden voorzien van een condenswerende isolatie. Conform de goede uitvoering van platte daken worden noodspuwers voorzien om bij eventuele opstopping van de afvoerpijpen het regenwater te evacueren.

De zichtbare afvoerbuizen voor het regenwater worden uitgevoerd in zink met aangepaste diameter, met bevestigingsbeugels om de ca. 2 meter indien zij aan de gevels bevestigd zijn. Ingewerkte afvoerbuizen (bv. in kokers) worden in Geberit of gelijkwaardig uitgevoerd.

2.13 Isolatie

2.13.1 vochtkering

Aan de basis van iedere muur in opstand zal een roofing of zwarte polyethyleenfolie (of gelijkwaardig) geplaatst worden. Het materiaal is ondoordringbaar voor water en heeft een hoge scheur- en drukweerstand, wat garant staat voor een perfect droog gebouw. De ondergrondse bouwdelen zijn voorzien van betonblokken met dichtingslagen of waterdicht beton om bescherming te bieden tegen mogelijke waterinfiltraties.

2.13.2 Thermische isolatie

2.13.2.1 Spouw

Voldoet aan Besluit van de Vlaamse Executieve van 31 juli 1993 betreffende de eisen inzake thermische isolatie van woongebouwen. In de spouw worden harde isolatieplaten (Resol) geplaatst van minimum 14 cm dikte. Deze platen zijn rot- en vochtbestendig en absoluut vochtwerend. Ze worden niet aangetast door ongedierte.

2.13.2.2 daken

Op het plat dak worden harde isolatiepanelen in polyisocyanuraatschuim (PIR) voorzien met een minimumdikte van 14 cm.

2.13.2.3 scheidingswanden

De scheidingswanden tussen appartementen zijn dubbelwandig met akoestische isolatie ertussen teneinde een goede akoestische en thermische isolatie te bewerkstelligen.

2.13.3 akoestische isolatie

De appartementen voldoen aan de norm NBN S01-400-1 en meer bepaald aan het normaal akoestisch comfort. De inkomdeur is voorzien van akoestische valdorpel.

2.14 Terrassen

De terrassen worden bekleed in een tropisch hardhout of tegels met open voeg (volgens keuze architect). Een degelijke afwatering van de terrassen is voorzien. Elk terras is enkel bestemd voor privaat gebruik, tenzij de plannen afscheidingen tussen de doorlopende terrassen voorzien (eigendomsgrens tussen twee appartementen); deze afscheiding zal uitgevoerd worden in een aluminium kader met ondoorschijnend gemaakt glas.

De terrasleuningen en/of borstweringen zijn in aluminium met glas of volledig glas volgens ontwerp architect.

3. BUITENSCHRIJNWERK

3.1 ramen en deuren

De ramen, deuren en schuiframen zijn vervaardigd uit hoogwaardige, thermisch onderbroken aluminiumprofielen. Het buitenschrijnwerk wordt voorzien van een in een kleur te bepalen door de architect. Alle ramen worden voorzien van een hoog rendement-beglazing met U-waarde = 1,0 W/m²K. Bij de bepaling van de glassamenstelling cq. de opbouw van de glasvlakken, wordt rekening gehouden met de factoren en aspecten van akoestische belasting vanuit de omgeving en dit overeenkomstig de wettelijke (comfort-)eisen ter zake.

Bij de bepaling van de glassamenstelling wordt er ook rekening gehouden met de wettelijke (comfort-)eisen inzake oververhitting van de leefruimten. Het buitenschrijnwerk sluit aan de binnenzijde aan op het pleisterwerk. Aan de buitenzijde sluit het schrijnwerk aan op de bakstenen of natuurstenen gevelbekleding door middel van een elastische voegvulling. De kleur van de buitenramen wordt bepaald volgens keuze architect.

3.2 garagepoorten

De toegangspoort naar de ondergrondse parkeergelegenheden worden elektrisch bediend met zender, sleutelcontact (van buiten uit) en drukknop (van binnen uit) en zal na elke opening automatisch terug sluiten. Deze poort is een geautomatiseerde sectionaal poort. In geval van elektriciteitspanne kan de volledige poort manueel ontgrendeld worden. Elke privatieve garagepoort is een sectionale geautomatiseerde poort.

3.2.1 Opvoeging van ramen

De uitvoering van dit werk zal gebeuren met een soepele voeg door een gespecialiseerde firma.

4. BINNENSCHRIJNWERK

4.1 sleutelplan

Er is voorzien in een sleutelplan waarbij de individuele sleutels van de inkomdeuren ook de deuren van de gemeenschappelijke ruimtes kunnen bedienen.

4.2 binnendeuren

4.2.1 Inkomdeur van het appartement

De kwaliteitsvolle inkomdeur van het appartement is een vlakke deur voorzien van een omlijsting met een brandweerstand van een halfuur (rf.1/2h). Als slot is een high security veiligheidscilinder voorzien in combinatie met de inrit garages, inkomdeur gemene delen en brievenbus. Tevens voorzien van een van buiten niet afschroefbare slotplaat. De inkomdeur is voorzien van een akoestische dorpel.

4.2.2 Binnendeuren van het appartement

In zijn geheel beschouwd zijn de binnenschrijnwerken te schilderen door de koper. De binnendeuren zijn effen schilderdeuren. De omlijstingen van de deuren zijn van het type blokaders (dit om een strak uitzicht te bekomen), de deuren zullen voorzien zijn van drie scharnieren, deurkrukken met rosas.

Er zijn geen kasten noch meubilair voorzien, het meubilair dat op de plannen werd getekend dient alleen ter illustratie.

5. VLOER- EN WANDAFWERKING

5.1 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.

5.2 Chape

De chape wordt uitgevoerd als "zwevende dekvloer" om contactgeluiden te vermijden. De cementgebonden dekvloer wordt gewapend met een gegalvaniseerd wapeningsnet in een gemiddelde dikte van 6 cm. Het bovenvlak is volkomen effen en vlak, volgens de geldende normen.

5.3 Vloertegels (formaat voor tegels 30/30 t/m 60/60) / parket en plinten

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

5.3.1 Parket, natuursteen of keramische tegel:

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

5.3.2 Plinten

Bij keramievloeren zijn de plinttegels in overeenstemming met de bevloering, inbegrepen in de maximum particuliere handelswaarde van de vloer. In de badkamers sluiten de faiencetegels onmiddellijk aan op de vloer (dus zonder plint), daar waar wandbetegeling komt.

5.4 Wandbekleding

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

De wandtegels worden verlijmd op een waterdichte bepleistering, aangebracht op de muren. Rondom de baden en douchecellen worden een bijkomende afdichtingsdoek voorzien onder de betegeling.

De tegels worden recht op recht geplaatst volgens de geldende normen.

De wandbetegeling wordt voorzien:

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

Met een maximum particuliere handelswaarde, inclusief BTW, inclusief geplaatst tot 80 €/m².

5.5 Pleisterwerken

De binnenmuren, kolommen en balken worden zorgvuldig afgewerkt met 1 laag gipsmortel. De plafonds worden afgewerkt met spuitplamuur. In het geval van plaasterblokken of gyproc vervalt de gipsmortel.

De verticale en uitspringende hoeken worden beschermd met gegalvaniseerde hoekijzers tot plafondhoogte.

De muren en plafonds van de gemeenschappelijke hallen en de overlopen worden eveneens afgewerkt met één laag gipsmortel. In het bovengronds trappenhuis en de kelderverdieping worden geen pleisterwerk voorzien.

In de kelderverdieping wordt geen pleisterwerk voorzien. De binnenmuren in de kelderverdieping worden meegaand gevoegd.

5.6 Gemene delen

De afwerking van de gemene delen maakt deel uit van een decoratie studie door de architect. Bergingen en parkings in polybeton, grijs

Alle armaturen gemene delen zijn voorzien. De kasten elektrische meters, het ensemble van brievenbussen, de sasdeur, de bellenplaat, ingewerkte vloermatten, enz... worden op maat gemaakt volgens detailtekeningen van de architect.

Van de gemeenschappelijke inkomzas 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 deurveer
- ▶ Tussendeur in hout/aluminium en veiligheidsglas voorzien van een elektrisch slot te bedienen van in het appartement via de videofoon
- ▶ Brievenbus ensemble met appartement nummering
- ▶ Pakjesbus
- ▶ Ingebouwde videofooninstallatie
- ▶ Vloer en wandbekleding in hoogwaardige keramische tegels of natuursteen
- ▶ Vloertapijt ingebouwd in alu – kaderprofiel
- ▶ Verlichting bediend met beweging-schakelaar
- ▶ Een sleutelplan wordt opgemaakt door een erkende gespecialiseerde firma om het aantal sleutels te beperken en de veiligheid te garanderen

6. SCHILDERWERKEN

De gemeenschappelijke delen van het gelijkvloers en de verdiepingen worden geschilderd volgens de keuze van de architect en steeds conform de standing van het gebouw. In de kelders zullen enkel de lift en traphal met zijn deuren en omkadering geschilderd worden.

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

7. KEUKENINRICHTING

De keukenkasten zullen uitgevoerd worden volgens de detailtekeningen die hiervoor zullen opgevoerd worden, met inbegrip van al de bijhorigheden, zoals aansluitstukken, plinten, enz, ... De meubelen zelf zullen gefabriceerd zijn in geagglomerde 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 werktablet is vervaardigd uit composiet en voorzien van een spatwand (h: 20 cm).

Keuken zoals ingetekend op verkoopplan is louter indicatief.

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.

De particuliere handelswaarde van deze keukeninrichting bedraagt inclusief BTW:

Aantal slaapkamers	Verdiepingen	Particuliere handelswaarde
1 slaapkamer appartement	1 tot en met 10	12 000 euro inclusief BTW
2 slaapkamer appartement	1 tot en met 10	15 000 euro inclusief BTW
2 slaapkamer appartement	11 tot en met 20	17 500 euro inclusief BTW
2 slaapkamer appartement	21	22 500 euro inclusief BTW
Penthouse	22	30 000 euro inclusief BTW

8. SIGNALISATIE

De signalisatie is inbegrepen. Dit houdt in: de niveuaanduidingen in de lift bordessen en traphallen, aanduiding van vluchtwegen en uitgangen, aanduiding van de brandbestrijdingsmiddelen, de huisnummers op het gelijkvloers, de appartementnummers, de benaming van de gemeenschappelijke lokalen, de nummering van de bergingen, parkeerplaatsen en fietsenstalling.

9. ONDERGRONDSE PARKEERPLAATSEN

De ondergrondse parkeerplaatsen en garageboxen voor auto's en fietsen worden genummerd en exclusief toegewezen aan de koper. De fietsen staan met beide wielen op de grond en moeten dus niet opgetild worden om ze te stallen.

10. ELEKTRISCHE INSTALLATIE

10.1 Private delen

De installatie voldoet aan de laatste technische voorschriften en is conform aan de voorschriften van de stroomleverende maatschappij. De schakelaars, stopcontacten, ... zijn van het geruisloos type, merk NIKO type Original white of Bticino living light of gelijkwaardig.

De volledige installatie is voorzien van een schakelschema, schakelkast met automatische zekeringen, een verliesstroomschakelaar en wordt gekeurd door een erkend organisme.

Alle leidingen, stopcontacten en schakelaars worden ingebouwd, tenzij anders vermeld. De sectie van de leidingen voldoet aan Belgische normen. Aard van de stroom: 220V, wissel tweefasig. Beschikbaar vermogen; 9,2 kVA (40A/2p)

Zijn voorzien, in zoverre deze plaatsen voorkomen in het appartement:

10.1.1 Living

- ▶ 4 lichtpunten aan het plafond (zit en eethoek) dubbele richting.
- ▶ 10 stopcontacten op plinthoogte.
- ▶ 1 TV aansluiting.
- ▶ 1 tel/data aansluiting.
- ▶ 1 videfooninstallatie + deuropener

10.1.2 Keuken

- ▶ 1 lichtpunt onder hangkasten voorzien voor led verlichting.
- ▶ 2 lichtpunt dubbele richting aan plafond.

- ▶ 3 stopcontacten boven werkblad met aarding.
- ▶ 1 aansluiting voor de koelkast.
- ▶ 1 aansluiting voor de vaatwasmachine.
- ▶ 1 aansluiting voor de microgolf.
- ▶ 1 aansluiting voor de oven.
- ▶ 1 aansluiting voor de inductie kookplaat.
- ▶ 1 aansluiting voor de dampkap.

10.1.3 Hal

- ▶ 2 lichtpunten dubbele richting.
- ▶ 1 deurbel met naamplaat in de gemeenschappelijke hal
- ▶ 1 stopcontact op plintheogte
- ▶ Autonome rookmelder op lithium batterij

10.1.4 WC

- ▶ 1 lichtpunt enkele richting.

10.1.5 Berging

- ▶ 1 lichtpunt enkele richting.
- ▶ 1 stopcontact op plintheogte.
- ▶ 1 stopcontact voor onderstation (satelliet)
- ▶ 1 stopcontact voor ventilatiegroep
- ▶ 2 stopcontacten, voor aansluiting van wasmachine en droogkast (condensatie-type).
- ▶ 1 dubbel stopcontact voor aansluiting Telenet, Proximus of andere apparaten.
- ▶ Verdeelbord met automatische zekeringen, differentieel schakelaar.

10.1.6 Badkamer/doucheruimte

- ▶ 1 lichtpunt enkele richting centraal aan plafond (badkamer)
- ▶ 1 lichtpunt lavabokast enkele richting (badkamer en douche) + schakelaar.
- ▶ 2 stopcontacten

10.1.7 Per slaapkamer

- ▶ 1 lichtpunt dubbele richting centraal aan plafond.
- ▶ 4 stopcontacten op plintheogte.
- ▶ 1 aansluitpunt voor tv-distributie en 1 voor telefoon/data.

In elk appartement is er voorziening voor een aansluiting op het telefoonnet aanwezig.

In elk appartement bestaat de mogelijkheid om aan te sluiten op het net van radio- en teledistributie.

In de privatieven is de installatie altijd zonder inbegrip van lampen, kappen of armaturen

10.1.8 Terrassen

- ▶ 1 stopcontact
- ▶ LED spots met timer.

10.1.9 Garagebox

- ▶ 1 lichtpunt
- ▶ 2 stopcontacten (waarvan een voor automatisatie)

10.2 Gemene delen

Volgende elektrische installaties zijn voorzien:

- ▶ Lichtpunten ingesteld op bewegingsdetectie in de trapzalen en gemeenschappelijke hallen.
- ▶ Voorzieningen voor de liftinstallatie
- ▶ Veiligheidsverlichting
- ▶ Buitenverlichting - LED spots op timer volgens keuze architect

- ▶ Voorzieningen voor de branddetectie
- ▶ Lichtpunten, infra-rood detectoren en armaturen in de gemeenschappelijke inkomhal
- ▶ Een volledige videofooninstallatie verbindt alle wooneenheden met de inkomhal van het gebouw. Iedere wooneenheid beschikt over een deurknop voor het bedienen van het elektrisch deurslot
- ▶ Tellerkast volgens stroomleverende maatschappij
- ▶ Verdeeldoos telefonie en kabel distributie in inkomhal gelijkvloers of meterlokaal

De schakelaars en stopcontacten in de ondergrondse ruimtes buiten de traphallen zullen uitgevoerd worden in opbouw.

11. SANITAIRE INSTALLATIE

11.1 Leidingen

Koud water vanaf de watermeter in de gemeenschappelijke teller ruimte naar het toilet, badkamer, douchecel, spoelbak in keuken en onderstation (satelliet).

Warm water vanaf onderstation (satelliet) tot in de badkamer, douchecel en keuken.

Alle afvoerbuizen zijn in polyethyleen, inclusief afvoer condenswater ventilatietoestel. Aan- en afvoer voor een wasmachine is voorzien in de berging.

11.2 Sanitaire installatie

Alle sanitaire toestellen en kranen voldoen aan de hoogste eisen inzake kwaliteit en comfort. Bovendien zijn alle toestellen/kranen ook standaard uitgerust vanuit een waterbesparend en ecologisch standpunt. De plaatsing van onderstaande opgesomde toestellen, in zoverre ze voorkomen op het plan en hun aansluiting aan koud en warm water volgens de keuze van het toestel is in de prijs inbegrepen.

Sanitaire installatie volgens onderstaande opsomming rekening houdend met de voorziene handelswaarde.

11.2.1 Toilet

- ▶ Een luxe hang- WC in porselein, met Geberit inbouwelement en Geberit design duwplaat.
- ▶ Een design verchromde papierhouder en borstelhouder
- ▶ Een handwasbakje in porselein met luxe sifon in chroom
- ▶ Een verchromde 1 – greeps koudwaterkraan

11.2.2 Badkamer / meubel (dubbel en/of enkel)

- ▶ Design badkamermeubel (keuze kleur: eik, castello-eik, wit, ...)
- ▶ Verchromde luxe 1 – greeps mengkranen

11.2.3 Ligbad

- ▶ Een ingebouwd ligbad in hoogwaardige witte acryl met gedeeltelijke platte bodem
- ▶ Geberit automatische bad -lediging met verchromde draaiknop
- ▶ Een mengkraan voor bad met handsproeier en douchehouder moderne afwerking

11.2.4 Douche (indien voorzien op verkoopplan)

- ▶ Douche tub in hoogwaardige acryl
- ▶ Thermostatische mengkraan, compleet met douchestang en handsproeier, type design.
- ▶ Glazen douchescherm, met aluminium profiel en helder veiligheidsglas

11.2.5 Keuken

- ▶ 1 – greeps keukenmengkraan met beweegbare bek, modern design

11.2.6 Berging

- ▶ De aansluitingen zijn voorzien voor wasmachine (toevoerkraantje en afvoer met sifon)

11.2.7 Particuliere handelswaarde

De particuliere handelswaarde van deze sanitaire installatie bedraagt :

Aantal slaapkamers	Verdiepingen	Particuliere handelswaarde
1 slaapkamer appartement	1 tot en met 10	7 500 euro inclusief BTW
2 slaapkamer appartement	1 tot en met 10	8 500 euro inclusief BTW
2 slaapkamer appartement	11 tot en met 20	11 000 euro inclusief BTW
2 slaapkamer appartement	21	15 000 euro inclusief BTW
Penthouse	22	20 000 euro inclusief BTW

12. KOKERS

De kokers worden gedimensioneerd in functie van de ventilatiekanalen, de regenwaterafvoeren, de sanitaire afvoeren en de aanvoerleidingen voor water en elektriciteit. De technische kokers zijn aangeduid op de typeplannen en zijn te beschouwen als vaste elementen.

13. CENTRALE VERWARMING

13.1 verwarming – energieopwekking (warmtenet)

Het gebouw is voorzien van een centrale stookplaats (in kelder) uitgerust met een collectieve warmtewisselaar dat aangesloten wordt op het warmtenet Beauvent (zie ook www.warmtenetoostende.be). Vanuit de collectieve warmtewisselaar vertrekt een gesloten kring die de warmte verdeelt naar de individuele onderstations via goed geïsoleerde leidingen.

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 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 een centrale stookplaats voor de productie van de verwarming en sanitair warm water.

In de nabijheid van elk appartement is een onderstation voorzien om de verdeling naar de verwarmingslichamen, alsook de productie van warm sanitair water mogelijk te maken. Elk van de onderstations is voorzien van de nodige regelsystemen.

Voor de productie van het warm sanitair water is een individuele overgedimensioneerde warmtewisselaar voorzien. Via deze warmtewisselaar wordt het sanitair water dat afkomstig is van uw eigen watermeter opgewarmd. Door het grote vermogen van deze warmtewisselaar kan deze een debiet tot 18l/min aan 48°C leveren. De onderstations kunnen mits aanpassingen zowel met radiatoren als met een vloerverwarming gebruikt worden.

Het energieverbruik wordt gemeten door een ultrasone warmtemeter die in elk onderstation ingebouwd zitten. Deze energiemeter voldoet aan de Europese norm.

Hierdoor registreert deze warmtemeter gegarandeerd het correcte energieverbruik gepasseerd is en drukt dit in kWh uit. Via deze warmtemeter kan een individuele afrekening naar elke gebruiker opgemaakt worden.

Dit modern en zuinig centrale systeem heeft als voordeel dat u zich als bewoner niets moet aantrekken van het beheer en onderhoud van de installatie. De installatie wordt door de syndicus beheerd en onderhouden. U hoeft enkel voor uw eigen binneninstallatie met het onderstation en uw radiatoren te zorgen. Dit systeem zorgt er bovendien voor dat het gebouw klaar is de toekomst omdat het implementatie van nieuwe technieken zoals stadsverwarming en alternatieve energie toelaat.

Welk extra voordeel biedt een collectieve stookplaats? Er zijn geen gasleidingen doorheen het gebouw en er is tevens minder ontploffings- of brandgevaar.

13.2 vloerverwarming

Over het volledig appartement wordt er vloerverwarming voorzien met afzonderlijke zonesturing voor leefruimte en slaapkamer gedeelte, en in de badkamer(s) wordt een afzonderlijke handdoekradiator voorzien.

De verwarmingsinstallatie zal uitgevoerd worden door een gespecialiseerde firma en voldoet aan de laatste technische voorschriften en dit op basis van een verwarmingsstudie uitgevoerd, waardoor het vermogen zal bepaald worden.

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

- | | |
|--------------------------|-------|
| ▶ living, keuken | 20° C |
| ▶ badkamer/doucheruimten | 22° C |
| ▶ slaapkamers/gang | 18° C |

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

14. VENTILATIE

14.1 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.

Er wordt gezorgd voor een goede luchtkwaliteit in alle ruimtes in het gebouw door gebruik te maken van een individueel ventilatiesysteem D met warmterecuperatie. Door middel van voldoende verse buitenlucht wordt de binnenlucht uit het gebouw verdreven volgens het principe van mechanische

toevoer, doorvoer en mechanische afvoer van de verbruikte lucht. Door de aanwezige warmtewisselaar in het ventilatietoestel wordt de warmte van de afgevoerde ventilatielucht gebruikt om de toevoerlucht op te warmen. Het toestel is echter ook uitgerust met een zomer-bypass aangezien buiten het stookseizoen het soms beter is om de warmteterugwinning uit te schakelen. De installatie en de debieten worden voor de ingebruikname nauwkeurig afgeregeld.

15. LIFTINSTALLATIE

De personenliften zijn van een modern concept, geruisloos. Ze zijn van het elektrische type, met de liftmotor opgesteld in de liftschacht, en met een maximale bezetting tot 8 en 13 personen.

De liften bereiken de parkeerverdieping en alle bovengrondse verdiepingen. De liften zijn voorzien van een alarm -en telefooninstallatie.

De liftkooi wordt afgewerkt volgens keuze architect.

16. INKOMHAL

17. 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.

18. 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.

ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN

1. PLANNEN

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

2. LASTENBOEK EN PLANNEN

De bouwpromotor behoudt zich het recht voor detail aanduidingen van huidige lastenboek en plannen te wijzigen indien deze nodig geacht worden door de architect of ingenieur, of voorgesteld worden door de bevoegde administratieve overheden.

3. 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 bouwpromotor zich het recht voor wijzigingen aan te brengen in de keuze van 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, zoals bij wijze van voorbeeld verdwijning van de markt, de leveringstermijn onverenigbaar met de normale gang der werken etc.

4. ERELONEN VAN DE ARCHITECT, COÖRDINATIEKOSTEN, ADMINISTRATIEKOSTEN

De erelonen van de architect zijn inbegrepen in de verkoopprijs. Deze erelonen behelzen de verplichtingen die normalerwijze eigen zijn aan een architect. Na het ondertekenen van de verkoopovereenkomst heeft iedere koper recht op één gewijzigd plan.

5. WERKEN UITGEVOERD DOOR DERDEN

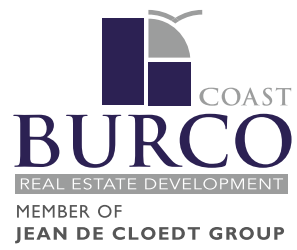
Het is de koper niet toegelaten werken van om het even welke aard voor de overname van het gebouw door derden te laten uitvoeren, uitgezonderd met schriftelijke toelating van de bouwpromotor. Het is de koper bovendien niet toegelaten werken voorzien volgens het lastenboek en inbegrepen in de koopsom te laten uitvoeren door een derde aannemer.

6. ZETTING VAN HET GEBOUW

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

7. MEUBILERING

De meubilering is niet voorzien en werd enkel ten titel van inlichting en schikking op het plan getekend.



UW BOUWHEER AAN DE BAELSKAAI

HENDRIK BAELSKAAI 20, OOSTENDE
T 0470 37 57 68
INFO@BAELSKAAI.BE