



BAELSKAAI



LASTENBOEK

## KORTE TECHNISCHE OMSCHRIJVING BAELSKAAI 26

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

## INHOUD LASTENBOEK BAELSKAAI 26

<b>ALGEMEEN</b>	<b>54</b>		
Voorwoord	54	<b>3 BUITENSCHRIJNWERK</b>	<b>57</b>
Toegang en privacy	54	3.1 Ramen en deuren	57
		3.2 Garagepoorten	58
		<b>4 BINNENSCHRIJNWERK</b>	<b>58</b>
<b>BESCHRIJVING VAN HET GEBOUW</b>	<b>54</b>	4.1 Sleutelplan	58
		4.2 Binnendeuren	58
<b>1 ALGEMEEN</b>	<b>54</b>	<b>5 ELEKTRISCHE INSTALLATIE</b>	<b>58</b>
1.1 Ondergrondse verdiepingen (parkeerplaatsen- & garageboxen)	54	5.1 Privata delen	58
1.2 Gelijkvloers en verdiepingen	54	5.2 Gemene delen	59
1.3 De gemene delen	54	<b>6 SANITAIRE INSTALLATIE</b>	<b>59</b>
1.4 De privateve delen	55	6.1 Leidingen	59
		6.2 Sanitaire installatie	59
<b>2 RUWBOUWWERKEN</b>	<b>55</b>	<b>7 KOKERS</b>	<b>60</b>
2.1 Het afsluiten van de bouwplaats	55	<b>8 CENTRALE VERWARMING</b>	<b>60</b>
2.2 Diverse aansluitingen	55	8.1 Verwarming - energieopwekking (warmtenet)	60
2.3 Het slopen, schoren en beplanken	55	8.2 Vloerverwarming	60
2.4 De grondwerken, uitgravingen, grondopruiming	55	<b>9 VENTILATIE</b>	<b>60</b>
2.5 Funderingen	55	9.1 Ventilatie in de wooneenheden	60
2.6 Draagstructuur	55	<b>10 VLOER- EN WANDAFWERKING</b>	<b>61</b>
2.7 Blauwe hardsteen	56	10.1 Vloerisolatie	61
2.8 Gewapend beton	56	10.2 Chape	61
2.9 Vloerplaten	56	10.3 Vloerregels/ parket en plinten	61
2.10 Borstweringen	56	10.4 Wandbekleding	61
2.11 EPB (Energie Prestatie Binnenklimaat)	56	10.5 Raamtblinden	61
2.12 De isolatie	56	<b>11 BINNENTRAPPEN</b>	<b>61</b>
2.13 Afvoer	56	<b>12 KEUKENINRICHTING</b>	<b>61</b>
2.14 Het rioolnet	57	<b>13 LIFTINSTALLATIE</b>	<b>62</b>
2.15 Warmtenet	57		
2.16 Gemene delen	57		
2.17 Trappen	57		
2.18 Platte Daken	57		
2.19 Dakwaterafvoer	57		
2.20 Terrassen	57		
2.21 Pleisterwerken	57		
		<b>14 INKOMHAL</b>	<b>62</b>
		<b>15 BRANDBEVEILIGING</b>	<b>62</b>
		<b>16 SCHILDERWERKEN</b>	<b>62</b>
		<b>17 OPLEVERING</b>	<b>62</b>
		<b>18 SIGNALISATIE</b>	<b>62</b>
		<b>19 ONDERGRONDSE PARKEERPLAATSEN</b>	<b>62</b>
		<b>ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN</b>	<b>62</b>
		<b>1 PLANNEN</b>	<b>62</b>
		<b>2 LASTENBOEK EN PLANNEN</b>	<b>62</b>
		<b>3 WIJZIGINGEN VAN GEBRUIKTE MATERIALEN</b>	<b>63</b>
		<b>4 ERELONEN VAN DE ARCHITECT, COÖRDINATIEKOSTEN, ADMINISTRATIEKOSTEN</b>	<b>63</b>
		<b>5 WERKEN UITGEVOERD DOOR DERDEN</b>	<b>63</b>
		<b>6 ZETTING VAN HET GEBOUW</b>	<b>63</b>
		<b>7 MEUBILERING</b>	<b>63</b>

## ALGEMEEN

### VOORWOORD

Deze luxe-residentie ligt aan op de hoek van Hendrik Boelskool en de Liefkornestraat en heeft zichtten over de Boelskool, 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 fine detaillering.

De bouwpromotor voorziet een 29-tal appartementen met bewoonbare oppervlakten gaande van 74 m<sup>2</sup> tot 185 m<sup>2</sup> 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 kostenboek.

### 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 op traveerbussen en bezold en de tweede hal is een afgesloten zone met op 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 geïsoleerd veiligheidscilinder, driepuntsluiting en spionoog bij de appartementen. Elke wooneenheid beschikt over video-portofone met deuropeninginstallatie. De fietsenberging bevindt zich op het gelijkvloers met rechtstreekse toegang tot de straat.

De ondergrondse parking van de residentie Boelskool 20 is afgeplaat door middel van een seculonide oudermatische doort. De gemeenschappelijke delen zijn strikt toegankelijk aan de particulieren 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 (PARKERPLAATSEN & GARAGEBOXEN)

De vloerplaat en buitenwanden worden uitgevoerd in waterdicht 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 kelder verdieping is een lokod voorzien voor de tellers.

#### 1.2 OELKVALOERS EN VERDIEPINGEN

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

#### 1.3 DE GEMENE DELEN

Deze behelzen hoofdzakelijk:

- Het onvrijebeeld aandeel in het terrein
- Het oprukken van de bouwplannen
- De bouwtoets
- De grondwerken, funderingen, metselwerken, de scheidingswanden, het gewapend beton en de vloerplaten, de drempels
- De isolering en de verzamelielen, de waterafvoer
- De dakbedekking
- De bekleding en de afwerking van de gemene delen
- De lift
- Het aluminiumwerk
- Bultuistraden
- Het buitenschrijnwerk van ramen en deuren
- Het buiterglaswerk

- 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 over luele buitenschilderswerken en het schilderswerk 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

Hier toe behoren in hoofdzaak:

- Het stakelaren van de muren (waar nodig) en de zolderingen het beropen van de muren waar voorzien.
  - De isolerende deklappen
  - De vloer- en muurbekledingen
  - Het binnenschrijnwerk
  - Het binnenglaswerk
  - De sanitaire installatie en keukens
  - 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 BINNENKLIJMAT)

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

### 2 RUWBOWWERKEN

#### 2.1 HET AFSLUITEN VAN DE BOWPLAATS

De bouwpromotor zorgt voor de voorlopige afsluiting van de bouwplaats. Deze afsluiting moet bestaan dat dersel 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 voorziening en nodige slopingwerken 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, GRONDOPRUJING

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

In de aanmerkingsoom zijn begrepen:

- alle uitgravingen in het eigenaars
- het uitbreken en wegvoeren van oud metselwerk,
- het slutwerk de beschoevingen, 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 gewapend beton wordt afgeplaat door middel van 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

geduid op de plannen.

De volgende metselwerken zijn voorzien:

- Ondergronds metselwerk in betonblokken of enel bouwsteen effen gevoegd
- Opgaard metselwerk in snel bouwsteen, betonwanden, kalkzandsteen of cellenbeton
- Niet dragende binnarmuren in niet dragend metselwerk en voorzetwanden in gyproc of metselwerk
- Gevelmetselwerk in facadesteen volgens keuze van de architect.

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

#### UITWENDIGE BEKLEDING

De gevel zal in hoofdzaak bestaan uit facadesteen. Juiste materiaalkouze zal door de architect gebeuren.

#### OPVOEGING DER GEVELS

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

#### OPVOEGING VAN RAMEN

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

#### 2.7 BLAUWE HARDSTEEN – ALU

Alle dopels op het gelijkvloers zijn voorzien in blauwe hardsteen. De raamdorpels waar niet over getreden wordt, worden uitgevoerd in alu-kleur meegepard met het buitenschrijnwerk door de architect te bepalen.

De blauwsteen is van het ‘Granit’-soort of gelijkwaardig. Al de stenen worden met zorg afgewerkt en samengevoegd, zulks conform de schetsen, profielen en tekeningen. Alleen de architect beslist terzake.

#### 2.8 GEWAPEND BETON

De betonstudie is conform de voorschriften van de N.B.N. 15 en wordt toevertrouwd aan een gespecialiseerd bureau welke de uitlopende verantwoordelijkheid draagt voor de inplanting en dimensionering van de dragende betonconstructie. De betonarmenstelling en de coëfficiënten van overbelasting en spanning worden door de verantwoordelijke ingenieur bepaald. De wapeningen worden uitgevoerd volgens de plannen van de ingenieur. De bevestiging zijn strik om alle vervormingen te voorkomen die door het onstampen of trillen mochten veroorzaakt worden. Na verharding van het beton worden de bekistingen verwijderd, dit mits de belasting van de ingenieur en onder de verantwoordelijkheid van de aannemer.

Voorziena werken in beton de funderingsbalken, funderingsplaten, de balken en kolommen, de trappen en de liftwanden volgens studie ingenieur.

De dragende scheidingswanden tussen de appartementen worden in volle betonwanden, metselwerk in betonsteen, snelbouwsteen, kalksteen, cellenbeton, draagbouw, dragend metselwerk of silicobuizen (volgens keuze architect) uitgevoerd.

#### 2.9 VLOERPLATEN

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

#### 2.10 BORSTWERINGEN

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

#### 2.11 DE ISOLATIE

##### 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 bouwvelen zijn voorzien van betonblokken met dichtingslagen of waterdicht beton om bescherming te bieden tegen mogelijke waterinfiltraties.

##### THERMISCHE ISOLATIE

###### Spouw

Voldoet aan Besluit van de Vlaamse Executieve van 31 juli 1993 betreffende de eisen inzake thermische isolatie van woongebouwen. In de spouw werden harde isolatieplaten geplaatst van minimum 12 cm dikte. Deze platen zijn rot- en vochtbestendig en absoluut vochtwerend. Ze worden niet aangetaast door ongedierte.

###### Daken

Op het bovenste plat dak worden harde of gespoten isolatiepanelen in polyurethaan voorzien met een minimumdikte van 16 cm. De terrasdaken (met terrasbepanking in keramische tegels of hardhouten planken) worden geïsoleerd met harde isolatieplaten 12cm dik.

###### Scheidingswanden

De scheidingswanden tussen appartementen zijn dubbelwandig tussenin geïsoleerd met minerale wol terzake een goede akoestische en thermische isolatie te bewerkstelligen.

###### Akoestische isolatie

De appartementen voldoen aan de norm NBN S01-4001 en meer bepaald aan het normaal akoestisch comfort. De inkomdeur is voorzien van een valdeurpel.

#### 2.12 AFVOER

De afvoerbuizen voor het regenwater worden uitgevoerd in zink of alu (inden onzichtbaar in PE buis) met aangepaste diameter, met bevestigingsbeugels om de ca. 2 meter indien zij aan de gevels bevestigd zijn. Ingeverkite afvoerbuizen (bv. in kokers en spouwen) worden in Gebelit of gelijkwaardig uitgevoerd.

#### 2.13 HET RIJOOINET

De binnemokbuizen van de sanitaire metalen zijn PE-buizen die Benor-gekeurd zijn (of gelijkwaardig). De bevestiging van deze buizen gebeurt door middel van beugels, stevig verankerd aan het betonnen plafond van de keierveldieping. 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, boeg, verbinding- en verloopstukken. De verlichtingen van de standpijpen zijn uitgevoerd tot boven het dak. Buitერიოering en riolering in volle grond wordt uitgevoerd met buizen in PVC met Benor- garantie die rechtstreeks uitmonden in de stadsriool conform de gemeentelijke verordeningen of voor de overloop van het regenwater aansluiting geven op de buiterbus die de vter in het park voedt.

#### 2.14 GEMENE DELEN

De afwerking van de gemene delen maakt deel uit van een decoratiestudie door de architect. De vloer van de inkomhal gelijkvloers bestaat uit natuursteen of keramische tegels. De ondergrondse bergingen en parings in polybeton, grijs. De liftdreuren en traprooster worden afgewerkt met een lakverf, de plafonds met een disperaveert.

Er zijn schilderen werken voorzien in inkom en bovengrondse lifthalen.

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

De kleur van de buitenramen wordt bepaald volgens keuze architect.

#### 2.15 TRAPPEN

De trappen zijn afgewerkt volgens keuze van de architect.

#### 2.16 PLATTE DAKEN

Dakverlichting zal uitgevoerd worden volgens de nieuwste normen. Alle platte daken worden afgewerkt met hellingbeton volgens een parofthermiesysteem geïsoleerd volgens de EPB regelgeving. De dakverlichting is voorzien van 2 dichtingslagen. De toelop is een hoogwaardige dakrol met polyesterenitoge of vloerbaa verlichting of epdm. Alle aangevande materialen bezitten een Benor-keurmerk. Een gespecialiseerde aannemer in dakverlichting geeft hierop een 10-jarige waarborg.

#### 2.17 DAKWATERAFVOER

Het regenwater wordt afgevoerd met regenwaterafvoerpijpen uit PE (polyethyleen). De diameter, inclusief de nodige tapouzen, insectie-elementen, draadbolroosters 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 en akoestische isolatie. Conform de goede uitvoering van platte daken worden noodspuwers voorzien om bij eventuele opstopping van de afvoerpipen het regenwater te evacueren.

#### 2.18 TERRASSEN

De terrassen worden bekleed in keramische tegels met open voeg of hardhouten terrassen. Kleur en structuur te bepalen door de architect. Een degelijke ofwatering 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 volgens keuze architect.

#### 2.19 PLEISTERWERKEN

De binnemuren, kolommen en balken worden zorgvuldig afgewerkt met 1 laag gipsmortel. De plafonds worden afgewerkt met spuitplamuur. In het geval van plaastrblokken vervalt de gipsmortel. De verticale en uitspringende hoeken worden beschermd met gegolpvaniseerde hoekijzers tot plafond-hoogte.

De gemeenschappelijke hallen worden eveneens afgewerkt met één laag gipsmortel, met uitzondering van liftenberging, vuilnislokaal en bergingen.

In de kelderverdieping en bovengronds trappenhuis wordt geen pleisterwerk voorzien. De binnemuren in de kelderverdieping worden meegaand gevoegd.

### 3 BUITENSCHRIJNWERK

#### 3.1 RAMEN EN DEUREN

De ramen, deuren en schuiframen zijn vervaardigd uit hoogwaardige, thermisch onderbroken aluminiumprofielen. Het buitenschrijnwerk wordt voorzien in een kleur te bepalen door de architect. Alle ramen worden voorzien van een hoog hoogrendementsglas met U-waarde = 1,0 W/m<sup>2</sup>K. Bij de bepaling van de glasarmenstelling, de opbouw van de glaspakken, 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 glasarmenstelling 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 voegruiling.

### 3.2 GARAGEPOORTEN

De toegangsvoort naar de ondergrondse parkeergelegenheden wordt elektrisch bediend met zonder sleutelcontact of badge (van buiten uit) en drukknop (van binnen uit) en zal na elke opening automatisch terug sluiten. Deze poort is een geautomatiseerde sectoraal poort. In geval van elektriciteitspanning kan de volledige poort manueel ontgrendeld worden. Elke garagepoort heeft standaard een automatisatie.

## 4 BINNENSCHRIJNWERK

### 4.1 SLEUTELPLAN

Eris voorzien in een sleutelplan (waarb) de individuele sleutels van de inkomdeuren ook de deuren van de gemeenschappelijke ruimtes kunnen bedienen.

### 4.2 BINNENDEUREN

#### INKOMDEUR VAN HET APPARTEMENT

De kwaliteitsvolle inkomdeur van het appartement is een vlakke deur voorzien van een omlijsting met een bronzeverstand van een halfuur (r112h). Als slot is een high security veiligheidscilinder voorzien in combinatie met inkomdeur gemene delen en brievenbus. Tevens voorzien van een van buiten niet afschroefbare slotplaat. De inkomdeur is voorzien van een valdorpel.

#### 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 zullen in MDF te schilderen zijn, en de deuren zullen voorzien zijn van drie scharnieren, deurknoppen met rozas. - De deur tussen living en hall is een glazen deur met MDF omlijsting. Er zijn geen kasten noch meubilair voorzien; het meubilair dat op de plannen werd getekend dient alleen ter illustratie.

## 5 ELEKTRISCHE INSTALLATIE

### 5.1 PRIVATE DELEN

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

De volledige installatie is voorzien van een schakelschema, schakelkast met automatische zekeringen, een verliesstroombeschakelaar en wordt gekesurd 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, wisselspanning tweefasig. Beschikbaar vermogen: 9,2 kW (40A/2p)

Zijn voorzien in zoverre deze plaatsen voorkomen in het appartement:

#### LIVING

- 4 lichtpunten aan het plafond (2 in eenhoek) enkele richting in 1 slaapkamerappartementen zijn dit er 2.
- 10 stopcontacten op plintheoogte. In 1 slaapkamerappartementen zijn dit er 7.
- 1 TV aansluiting.
- 1 telefoon aansluiting.

#### KEUKEN

- 1 lichtpunt onder hangkasten.
- 2 lichtpunten enkele richting aan plafond.
- 3 stopcontacten boven werkblad met oarding.
- 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.

#### HAL

- 2 lichtpunten dubbele richting.
- 1 deurbel met noemploot in de gemeenschappelijke hal
- 1 videofoninstallatie + deurgespier.
- 1 stopcontact op plintheoogte
- Autonome rookmelder op lithium batterij

#### WC

- 1 lichtpunt enkele richting.

#### BERGING

- 1 lichtpunt enkele richting.
- 1 stopcontact op plintheoogte.
- 1 stopcontact voor verwarmingselement.
- 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.

#### BADKAMER/DOUCHERUIMTE

- 1 lichtpunt enkele richting centraal aan plafond (badkamer)
- 1 lichtpunt tabakskast enkele richting (badkamer en douche) + schakelaar.
- 2 stopcontacten met oarding.

#### PER SLAAPKAMER

- 1 lichtpunt dubbele richting centraal aan plafond.
- 3 stopcontacten op plintheoogte.
- 1 extra 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 privéruimten is de installatie altijd zonder inbegrip van lampen, kappen of armaturen

#### GARAGEBOX

- Voorzien van 1 lichtpunt en stopcontact (opbouw)

### 5.2 GEMENE DELEN

Volgende elektrische installaties zijn voorzien:

- Lichtpunten, verlichte drukknoppen en (ingesteld op minuten) in de trapzalen en gemeenschappelijke hallen.
- Voorzieningen voor de liftinstallatie
- Veiligheidsverlichting
- Buitenverlichting
- Voorzieningen voor de branddetectie
- Lichtpunten, infrarooddetectoren en armaturen in de gemeenschappelijke inkomhal
- Een volledige videofoninstallatie verbindt alle wooneenheden met de inkomhal van het gebouw. Iedere wooneenheid beschikt over een deurnop op de videofoninstallatie voor het bedienen van het elektrisch deurslot.
- Telefoonkast volgens stroomleverende maatschappij
- Verdeelkast, telefoon en kabeldistributie in inkomhal gelijkvloers of meterkast
- De schakelaars en stopcontacten in de ondergrondse ruimtes buiten de traphallen zullen uitgevoerd worden in opbouw

## 6 SANITAIRE INSTALLATIE

### 6.1 LEIDINGEN

Koud water vanaf de waterteller in de gemeenschappelijke teller ruimte naar het toilet, badkamer, douche, oel, spoelbak in keuken. Warm water wordt geproduceerd via een satelliet-unit die staat in de berging in de flat. De unit is van het type doorstroom. De satelliet unit is gekoppeld op de combibus. De warmwaterleidingen wordt voorzien tot in de badkamer, doucheoel en keuken.

Alle toevoerbuizen zijn van hoogwaardige kunststof of gelijkwaardig. Alle afvoerbuizen zijn in polyethyleen. Aan- en afvoer voor een wasmachine is voorzien in de berging.

### 6.2 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 handelswaarden.

#### TOILET

- Een luxe hang WC in porselein met Gebelit inbouwlement en Gebelit design duwplaat.
- Een design verchroomde papierhouder en borselhouder
- Een handwasbakje in porselein met design sifon in chrom
- Een verchroomde 1-greeps koudwaterkraan

#### BADKAMER / MEUBEL (DUBBEL EN/OF ENKEL)

- Design badkamermeubel
- Verchroomde luxe 1-greeps mengkraan

#### LIGBAD

- Een ingebouwd ligbad in hoogwaardige witte acryl met gedeeltelijke platte bodem
- Gebelit automatische badledeging met verchroomde draakknop
- Een mengkraan voor bad met handsproeier en douchehouder moderne afwerking

#### DOUCHE (INDIEN VOORZIEN OP VERKOOPPLAN)

- Douchehoel in hoogwaardige acryl
- Thermatische mengkraan, compleet met doucheslang en handsproeier, type design.
- Glazen douchescherm, met aluminium profiel en helder veiligheidsglas

## KEUKEN

- 1-greeps keukenmeerkraan 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(*)

## 7 KOKERS

De kokers worden gemetalliseerd in functie van de ventilatiekanalen, de regenwaterafvoer, de sanitaire afvoeren en de stroomleidingen voor raster of elektriciteit én combi bus voor de verwarming. De technische kokers zijn aangegeuld op de typeplannen en zijn te beschouwen als vaste elementen.

## 8 CENTRALE VERWARMING

### 8.1 VERWARMING – ENERGIEOPWEKING (WARMTENET)

Het gebouw is uitgerust met een collectieve warmtewisselaar dat aangesloten wordt op het warmtenet van Beauvert (Zie ook [www.warmtenetostende.be](http://www.warmtenetostende.be)). Vanuit de collectieve warmtewisselaar op verdieping 4 vertrekt een gesloten kring (= een combi-uitleiding) die de warmte verdeelt naar de individuele onderstations (= de satellietunits) via goed geïsoleerde leidingen.

Een warmtenet is een energieconcept om restwarmte, bijvoorbeeld van een fabriek of verbrandingsoven, of opwarmte van diep onder de grond, te gebruiken voor de centrale verwarming 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.

### 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 handdoek-radiator voorzien.

De verwarminginstallatie 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.

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

- living, keuken 20° C
- badkamer/doucheruimten 24° C
- slaapkamers/sinkombel 18° C

Bediening van de installatie via een centrale kamerthermostaat in de woonkamer. Deze instelling 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 tweedeverblijf kunt u onmiddellijk en ten volle genieten van uw appartement!

## 9 VENTILATIE

### 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 voorgesteld peil gemakkelijk kan behaald worden.

Er wordt gezorgd voor een goede lichtvalabiliteit 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.

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

afgezogen lucht via een warmtewisselaar in de luchtgreep.

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

## 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 omliggende wooneenheden te vermijden. Op dit isolatiepakket wordt een zwevend/ dekvlies aangebracht.

### 10.2 CHAPE

De chape wordt uitgevoerd als 'zwevend dekvlies' om contactgeluiden te vermijden. De cementgebonden dekvlies wordt gewapend met een gepolymeerd wapeningsnet (of via vezels of andere bestlagstoffen) in een gemiddelde dikte van 8 cm. Het bovenvlak is vlakken af en vlak volgens de geldende normen.

### 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.

### 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.

### PLINTEN

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

### 10.4 WANDBEKLEIDING

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

De wandtegels worden verlijmd op een geïmprimeerde ondergrond, aangebracht op de ruwbouwwanden uit sloopsteen of aneloxvasteen. Rondom de boden en douchecellen wordt een bijkomende afslachingsdoek voorzien tussen de betegeling en cementering. 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 120cm (of volgens tegelformaat)

Met een maximum particuliere handelswaarde, inclusief BTW(\*), inclusief geplaatst tot 80 €/m².

### 10.5 RAAMTABLETTEN

Afve raamtabletten met borstvering, indien van toepassing, worden voorzien van een vensterlabelt volgens keuze architect.

## 11 BINNENTRAPPEN

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

## 12 KEUKENINRICHTING

De keukenkasten zullen uitgevoerd worden volgens de detailtekeningen die hiervoor zullen opgemaakt worden, met inbegrip van al de bijbehorende, zoals aansluitstukken, plinten, enz. ... De meubelen zelf zullen gefabriceerd zijn in gegotmaats houtsoorten. De twee zijden die panelen zullen afgewerkt zijn met een hoogwaardig melamine. Al de schuifladen van de deuren zullen regelbaar zijn en de deuren van de kasten zullen zelfsluitend zijn.

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

Keuken zoals ingetekend op verkoopplan is louter indicatief.

Detailplannen van de keukens zullen eveneens huishoudtoestellen bevatten zoals:

- inbouwde kookplaat
- ingebouwde vaatwasmachine
- oven conventioneel met grill en micro golfoven of combi
- frigo met diepvriesvakje
- retribulatie dampkap
- max capaciteit van het type "fronke" of dergelijke met 2 spoelbakken.
- wipfrigo (in 2 slaapkamer appartement)

De particuliere handelswaarde van deze keukeninrichting bedraagt inclusief BTW.

(\*) 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 handelwaarde
1 slaapkamer appartement	12 000 euro inclusief BTW(*)
2 slaapkamer appartement	17 500 euro inclusief BTW(*)
Duplex	20 000 euro inclusief BTW(*)

### 13 LIFTINSTALLATIE

De personelift 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 parkeer verdieping en alle bovengrondse verdiepingen. De lift is voorzien van een alarm- en telefooninstallatie. De liftkooi wordt afgewerkt volgens keuze architect.

### 14 INKOMHAL

Van de gemeenschappelijke inkomhal van het gebouw wordt door de architect een algemint ontwerp gemaakt overeenkomstig de standig van het gebouw. Onderstaande gegevens worden minimum voorzien in elke inkomhal:

- Buitendeur in aluminium met inreklar trekker en zelfsluitende deurroomp
- Tussendeur in houtaluminium en veiligheidsglas voorzien van een elektrisch slot te bedienen van in het appartement via de videofoon
- Brievenbusensemble niet ingebouwdes belplaat en appartementnummering met videofooninstallatie
- Vloer in hoogwaardige keramische tegels
- Vloeroppit ingebouwd in alu-kaderprofiel
- Verlichting bediend met bewegingschakelaar
- Een sleutelplan wordt opgesteld door een erkende gespecialiseerde firma om het aantal sleutels te beperken en de veiligheid te garanderen

### 15 BRANDBEVEILIGING

Het gebouw wordt ontworpen en opgericht overeenkomstig de wettelijke bepalingen en/of de gemeentelijke verordeningen, in veeg op datum van de toelening van de bouwvergunning, om te voldoen aan de eisen betreffende brandbeveiliging. In bijzonder is de voorkeur van de wooneenheid voorzien als brandwerende deur EI 120 en is een optische rookdetector voorzien in de nachthal. Per verdieping worden brandkoppels 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 standig van het gebouw. In de kelders op verdieping -1 zal de lifthal met zijn deuren en omkadering geschilderd worden.

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

### 17 OPLEVERING

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

### 18 SIGNALISATIE

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

### 19 ONDERGRONDSE PARKEERPLAATSEN

De ondergrondse parkeerplaatsen en garageboxen voor auto's worden genummerd en exclusief toegewezen aan de koper.

### ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN

#### 1 PLANNEN

De plannen van het gebouw die aan de kopers worden overhandigd zijn opgemaakt te goeder trouw door de architect.

Indien miens afwijkingen zich voordoen, zowel in meer als in min, zullen deze beschouwd worden als aanvaardbare verschillen die in geen geval de eis tot wek danige schadevergoeding door één der partijen rechtvaardigen.

#### 2 LASTENBOEK EN PLANNEN

De bouwpromotor behoudt zich het recht voor detailaanduidingen van huidige lastenboek en plannen te wijzigen indien deze nodig geacht worden door de architect, 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 normier wijze 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.

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 uitsluiten 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 MEUBLERING

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

(\*) Met de aangegeven handelwaarde inclusief BTW is rekening gehouden met huidige tarief van 21% BTW.