
26
BAELSKAAI


BAELSKAAI
26



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 Hafen-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 stadsgedeelte 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 buizennetwerk.





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 BAELSKAAI 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 BAELSKAAI 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.

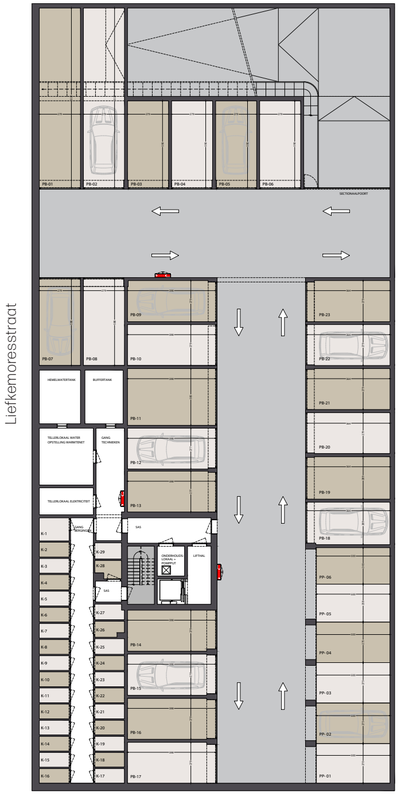
Modern meets authentiek, binnen en buiten je appartement



BAELSKAAI

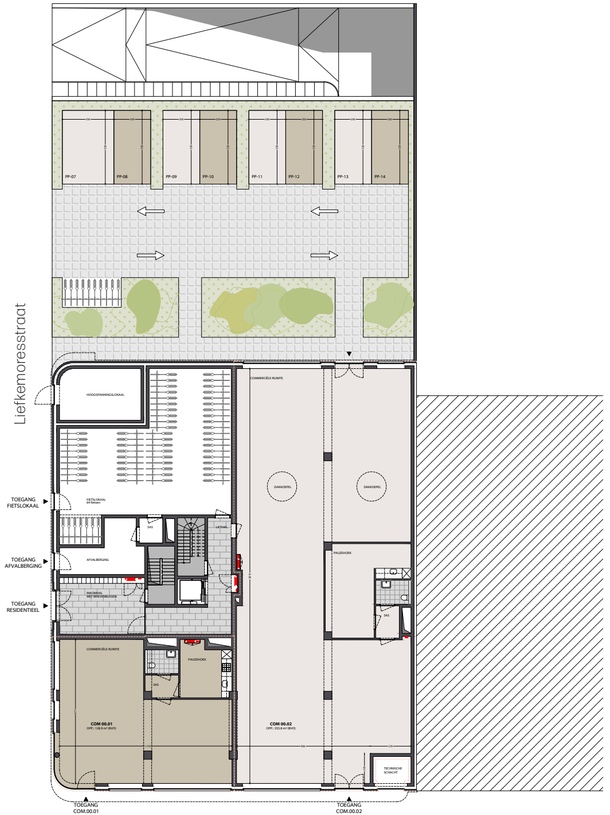
26

DE GRONDPLANNEN



-1

BAELSKAAI 26
ONDERGRONDSE GARAGE

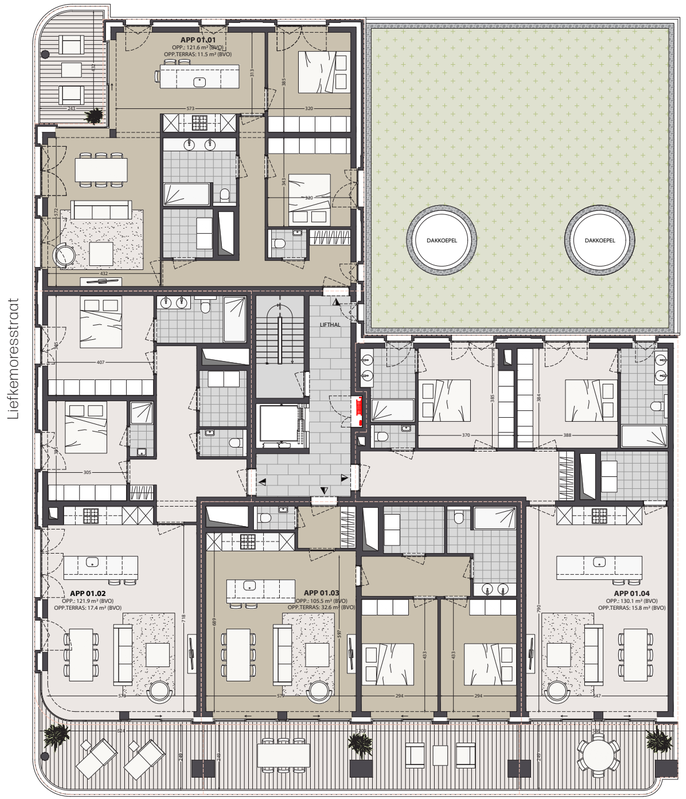


0

BAELSKAAI 26
HANDELSZAKEN
FIETSENBERGING
OPLAADPLAATS
AUTO'S



1



1

26

BAELSKAAI 26
GRONDPLAN
VERDIEPING 1



2



2

26

BAELSKAAI 26
GRONDPLAN
VERDIEPING 2

22
23



3



3

26

BAELSKAAI 26
GRONDPLAN
VERDIEPING 3

24
25



4



4

26

BAELSKAAI 26
GRONDPLAN
VERDIEPING 4



5



5

26

BAELSKAAI 26
GRONDPLAN
VERDIEPING 5

28
29



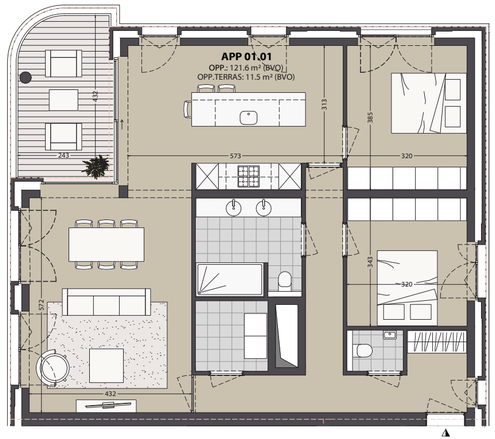
6



6

26

BAELSKAAI 26
GRONDPLAN
VERDIEPING 6

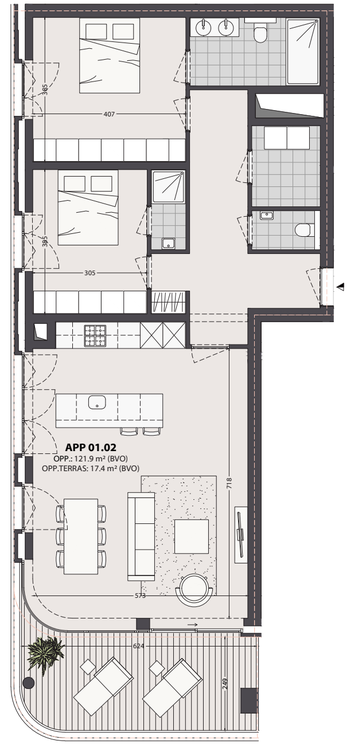


0 0,5 1 2mtr.

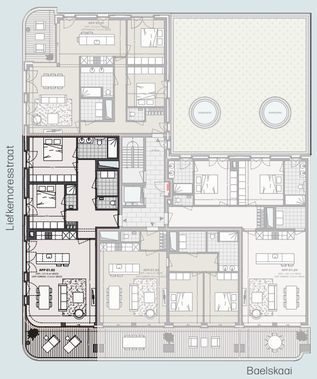


APPARTEMENT 01
VERDIEPING **1 TOT 6**
1.01 / 2.01 / 3.01 / 4.01 / 5.01 / 6.01





0 0,5 1 2mtr.



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



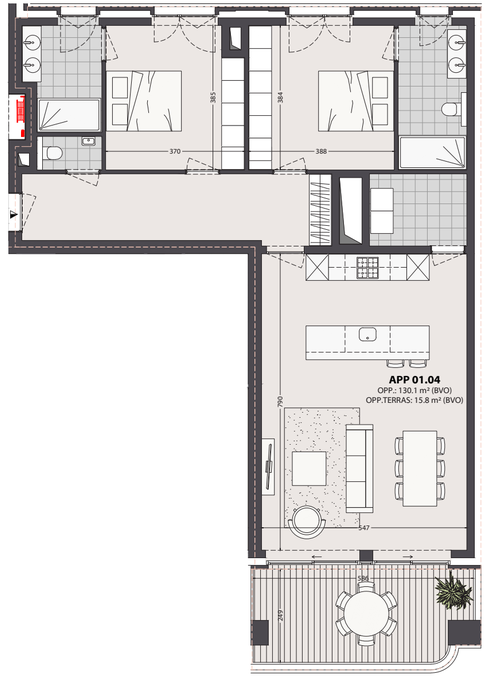


0 0,5 1 2mtr.

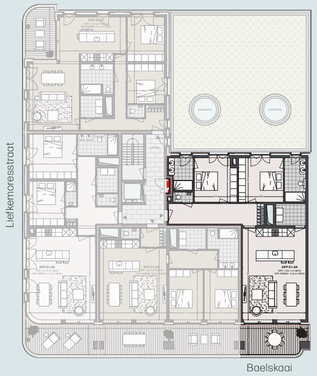


APPARTEMENT 03
VERDIEPING 1 TOT 3
1.03 / 2.03 / 3.03



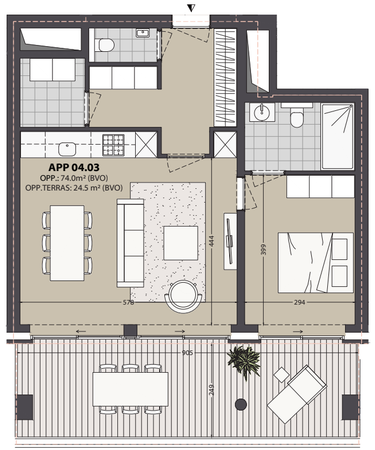


0 0,5 1 2mtr.



APPARTEMENT 04
VERDIEPING 1 TOT 3
1.04 / 2.04 / 3.04



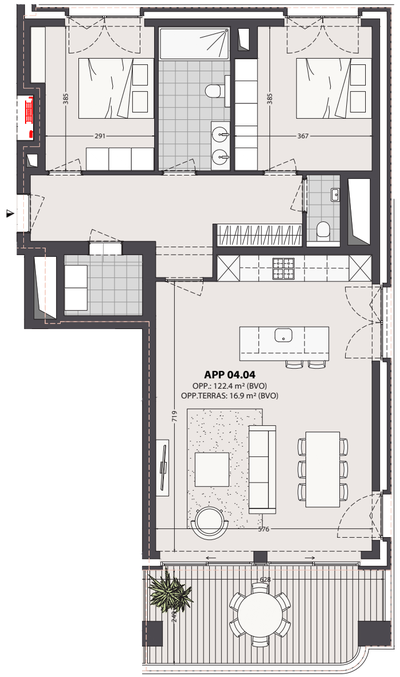


0 0,5 1 2mtr.

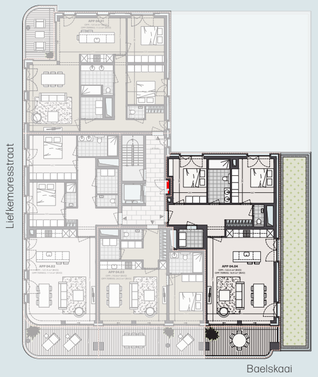


APPARTEMENT 03
VERDIEPING **4 TOT 6**
4.03 / 5.03 / 6.03





0 0,5 1 2mtr.



APPARTEMENT 04
VERDIEPING **4 TOT 6**
4.04 / 5.04 / 6.04





7+1



7+1

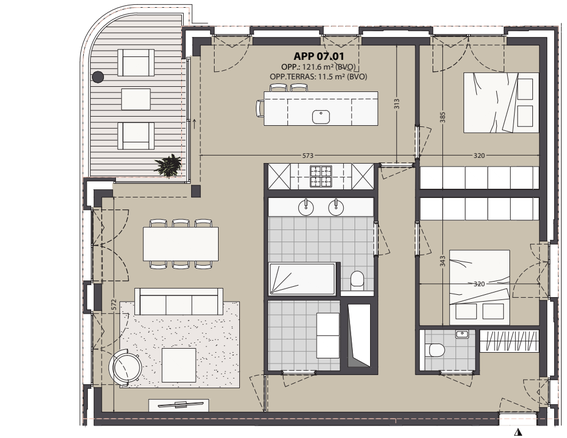
26

BAELSKAAI 26
GRONDPLAN
VERDIEPING 7+1

38
39



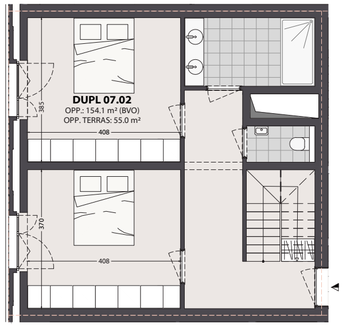




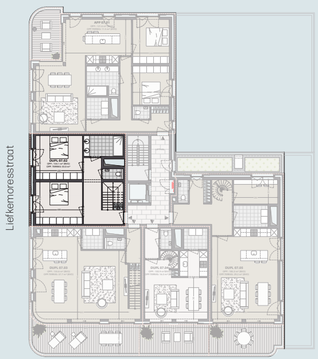


APPARTEMENT 07 01
VERDIEPING **7**





0 0,5 1 2mtr.



APPARTEMENT 07 02
VERDIEPING **7**



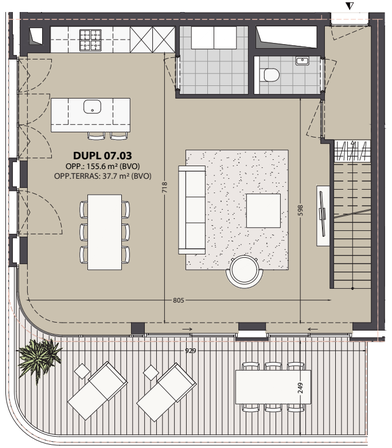


0 0,5 1 2mtr.

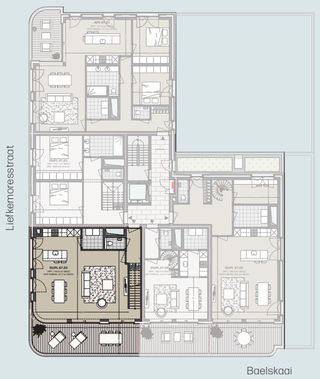


APPARTEMENT 07 02+1
VERDIEPING **8**



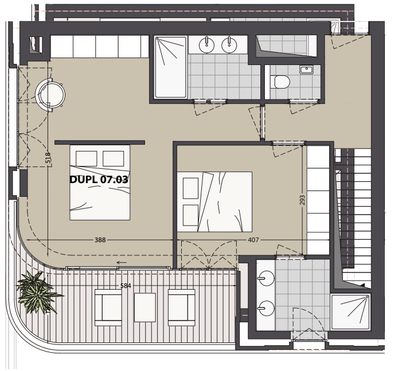


0 0,5 1 2mtr.



APPARTEMENT 07 03
VERDIEPING **7**



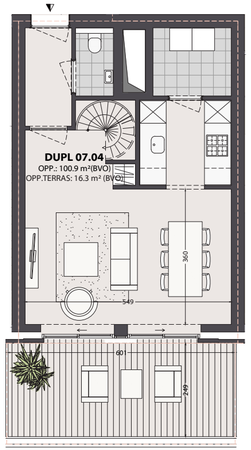


0 0,5 1 2mtr.

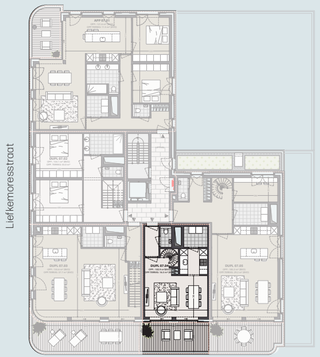


APPARTEMENT 07 03+1
VERDIEPING **8**



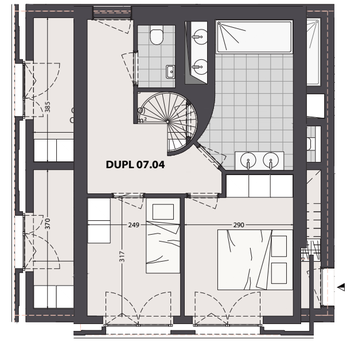


0 0,5 1 2mtr.



APPARTEMENT 07 04
VERDIEPING **7**



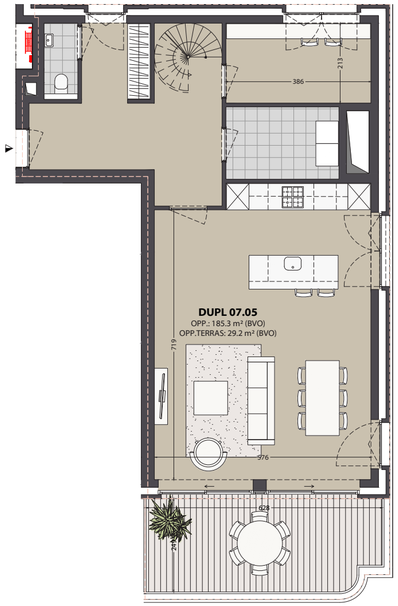


0 0,5 1 2mtr.

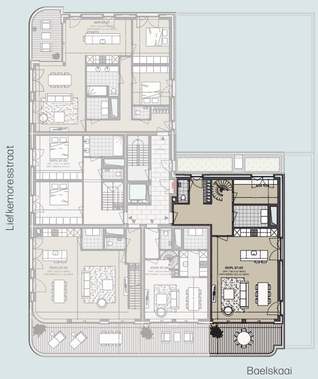


APPARTEMENT 07 04[+1]
VERDIEPING **8**



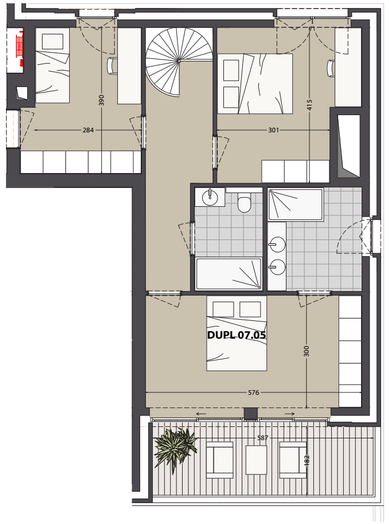


0 0,5 1 2mtr.



APPARTEMENT 07 05
VERDIEPING **7**





0 0,5 1 2mtr.



APPARTEMENT 07 05^{+1}
VERDIEPING **8**





BAELSKAAI

26

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
1.1 Ondergrondse verdiepingen (parkeerplaatsen- & garageboxen) 54
1.2 Gelijkvloers en verdiepingen 54
1.3 De gemene delen 54
1.4 De privatieve delen 55

2 RUWBOUWWERKEN 55
2.1 Het afsluiten van de bouwplaats 55
2.2 Diverse aansluitingen 55
2.3 Het slopen, schoren en beplanken 55
2.4 De grondwerken, uitgravingen, grondopruiming 55
2.5 Funderingen 55
2.6 Draagstructuur 55
2.7 Blauwe hardsteen 56
2.8 Gewapend beton 56
2.9 Vloerplaten 56
2.10 Borstweringen 56
2.11 EPB (Energie Prestatie Binnenklimaat) 56
2.12 De isolatie 56
2.13 Afvoer 56
2.14 Het rioolnet 57
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

3 BUITENSCHRIJNWERK 57
3.1 Ramen en deuren 57
3.2 Garagepoorten 58

4 BINNENSCHRIJNWERK 58
4.1 Sleutelplan 58
4.2 Binnendeuren 58

5 ELEKTRISCHE INSTALLATIE 58
5.1 Private delen 58
5.2 Gemene delen 59

6 SANITAIRE INSTALLATIE 59
6.1 Leidingen 59
6.2 Sanitaire installatie 59

7 KOKERS 60

8 CENTRALE VERWARMING 60
8.1 Verwarming - energieopwekking (warmtenet) 60
8.2 Vloerverwarming 60

9 VENTILATIE 60
9.1 Ventilatie in de wooneenheden 60

10 VLOER- EN WANDAFWERKING 61
10.1 Vloerisolatie 61
10.2 Chape 61
10.3 Vloertegels/ parket en plinten 61
10.4 Wandbekleding 61
10.5 Raamtabletten 61

11 BINNENTRAPPEN 61

12 KEUKENINRICHTING 61

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 Liefkemoresstraat 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 m^2 tot 185 m^2 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 bouwtaks
- 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 aannemingssom 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-

geduid op de plannen.

De volgende metselwerken zijn voorzien :
- Ondergronds metselwerk in betonblokken of snel bouwsteen effen gevoegd
- Opgaand metselwerk in snel bouwsteen, betonwanden, kalkzandsteen of cellenbeton
- Niet-dragende binnenmuren in niet dragend metselwerk en voorzetwanden in gyproc of metselwerk
- Gevelmetselwerk in façadesteen 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 façadesteen. Juiste materiaalkeuze zal door de architect gebeuren.

OPVOEGING DER GEVELS
De voegwerken worden uitgevoerd volgens staal 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 dorpels op het gelijkvloers zijn voorzien in blauwe hardsteen. De raamdorpels waar niet over getreden wordt, worden uitgevoerd in alu-kleur meegaand 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 aan de voorschriften van de N.B.N. 15 en wordt toevertrouwd aan een gespecialiseerd bureel 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 liftwanden volgens studie ingenieur.

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

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

2.10 BORSTWERINGEN
De terrasleuningen 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 bouwdelen 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 worden harde isolatieplaten geplaatst van minimum 12 cm dikte. Deze platen zijn rot- en vochtbestendig en absoluut vochtwerend. Ze worden niet aangetast door ongedierte.
Daken
Op het bovenste plat dak worden harde of gespoten isolatie(panelen) in polyurethaan voorzien met een minimumdikte van 16 cm. De terrasdaken (met terrasbeplanking 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 teneinde een goede akoestische en thermische isolatie te bewerkstelligen.
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 een valdorpel.

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

2.13 HET RIOOLNET
De binnen rioolbuizen van de sanitaire installatie 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 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 of voor de overloop van het regenwater aansluiting geven op de bufferbuis die de vijver 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 parkings in polybeton, grijs. De liftdeuren en traprooster worden afgewerkt met een lakverf, de plafonds met een dispersieverf.

Er zijn schilderwerken voorzien in inkom en bovengrondse lifthallen
Alle armaturen gemene delen zijn voorzien. De kasten elektrische meters, het ensemble van brievenbussen, de sasdeur, 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
Dakverdichting zal uitgevoerd worden volgens de nieuwste normen. Alle platte daken worden afgewerkt met hellingbeton volgens een pyrothermsysteem geïsoleerd volgens de EPB-regelgeving. De dakverdichting is voorzien van 2 dichtingslagen. De toplaag is een hoogwaardige dakrol met polyesterinlage of vloerbare verdichting of epdm. Alle aangewende materialen bezitten een Benor keurmerk. Een gespecialiseerde aannemer in dakverdichting geeft hierop een 10-jarige waarborg.

2.17 DAKWATERAFVOER
Het regenwater wordt afgevoerd met regenwaterafvoerpijpen uit PE (polyethyleen). De diameter, inclusief de nodige tapbuizen, inspectie-elementen, draadbolroosters en verbindingsstukken 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 afvoerpijpen 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 afwatering van de terrassen is voorzien. Elk terras is enkel bestemd voor privatief 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 binnenmuren, kolommen en balken worden zorgvuldig afgewerkt met 1 laag gipsmortel. De plafonds worden afgewerkt met spuitplamuur. In het geval van plaasterblokken vervalt de gipsmortel.
De verticale en uitspringende hoeken worden beschermd met gegalvaniseerde hoekijzers tot plafondhoogte.

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

In de kelderverdieping en bovengronds trappenhuis wordt geen pleisterwerk voorzien. De binnenmuren 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/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.

3.2 GARAGEPOORTEN

De toegangspoort naar de ondergrondse parkeergelegenheden wordt elektrisch bediend met zender, sleutelcontact of badge (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 garagepoort heeft standaard een automatisatie.

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

INKOMDEUR VAN HET APPARTEMENT

De kwaliteitsvolle inkomdeur van het appartement is een vlakke deur voorzien van een omlijsting met een brandweerstand van een halfuur (rf1/2h). 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, deurkrukken 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 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, wisselspanning tweefasig. Beschikbaar vermogen; 9,2 kVA (40A/2p)

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

LIVING
- 4 lichtpunten aan het plafond (zit en eethoek) enkele richting. In 1 slaapkamerappartementen zijn dit er 2.
- 10 stopcontacten op plinthoogte. In 1 slaapkamerappartementen zijn dit er 7.
- 1 TV aansluiting.
- 1 tel/data aansluiting.

KEUKEN
- 1 lichtpunt onder hangkasten.
- 2 lichtpunten enkele 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.

HAL
- 2 lichtpunten dubbele richting.
- 1 deurbel met naamplaat in de gemeenschappelijke hal.
- 1 videofooninstallatie + deuropener.
- 1 stopcontact op plinthoogte.
- Autonome rookmelder op lithium batterij

WC
- 1 lichtpunt enkele richting.

BERGING
- 1 lichtpunt enkele richting.
- 1 stopcontact op plinthoogte.
- 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 lavabokast enkele richting (badkamer en douche) + schakelaar.
- 2 stopcontacten met aarding.

PER SLAAPKAMER
- 1 lichtpunt dubbele richting centraal aan plafond.
- 3 stopcontacten op plinthoogte.
- 1 extra aansluitpunt voor tv-ditributie 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

GARAGEBOX
- Voorzien van 1 lichtpunt en stopcontact (opbouw)

5.2 GEMENE DELEN

Volgende elektrische installaties zijn voorzien:
- Lichtpunten, verlichte drukknoppen en (ingesteld op minuterie) in de trapzalen en gemeenschappelijke hallen.
- Voorzieningen voor de liftinstallatie
- Veiligheidsverlichting
- Buitenverlichting
- Voorzieningen voor de branddetectie
- Lichtpunten, infraroodddetectoren en armaturen in de gemeenschappelijke inkomhal
- Een volledige videofooninstallatie verbindt alle wooneenheden met de inkomhal van het gebouw. Iedere wooneenheid beschikt over een deurknop op de videofooninstallatie voor het bedienen van het elektrisch deurslot
- Tellerkast volgens stroomleverende maatschappij
- Verdeeldoos telefonie en kabeldistributie in inkomhal gelijkvloers of meterlokaal
- 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, douchecel, 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 combilus. . De warmwaterleidingen wordt voorzien tot in de badkamer, douchecel 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 handelswaarde.

‹ 58
59

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

BADKAMER / MEUBEL (DUBBEL EN/OF ENKEL)
- Design badkamermeubel
- Verchroomde luxe 1-greeps mengkranen

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

DOUCHE (INDIEN VOORZIEN OP VERKOOPPLAN)
- Douchetub in hoogwaardige acryl
- Thermostatische mengkraan, compleet met douchestang en handsproeier, type design.
- Glazen douchescherm, met aluminium profiel en helder veiligheidsglas

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(*)

7 KOKERS

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.

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.

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.

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

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 handdoekradiator voorzien.

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.

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

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 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 vooropgesteld peil gemakkelijk kan behaald worden.

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.

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.

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.

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.

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 bevloering, inbegrepen in de maximum particuliere handelswaarde van de vloer.
In de badkamers stuiten de faiencetegels onmiddellijk op de vloer (dus zonder plint).

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 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:

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

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.

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 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.

Het werktablet is vervaardigd uit composiet. De schuiven 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:
- 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 particuliere handelswaarde van deze keukeninrichting bedraagt inclusief 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(*)

13 LIFTINSTALLATIE

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.

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 opgemaakt 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 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.

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

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.

Alle privatieve 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 verwijdering van alle puin, afval en vuilnis. De ramen en beglazing worden ontdaan 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 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 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 normaler 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 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.


BAELSKAAI
26

BURCO COAST
REAL ESTATE DEVELOPMENT
MEMBER OF
JEAN DE CLOEDT GROUP

INFO EN VERKOOP

Sales office Burco Coast
Hendrik Baelskaai 20, Oostende
Tel 0470 37 57 68
info@baelskaai.be

www.baelskaai.be