



Crystal Residence

Oostende

Fase V



Verkoopslastenboek

Beschrijving van de werken en materialen

Crystal Residence Oostende

Fase V

Betreft	Crystal Residence – Troonstraat 226 – 8400 Oostende
Appartement of studio	
Koper	
Datum	
Modelappartement	
Bouwheer	Joyce Invest NV Monnikenwerve 17-19 8000 Brugge
Datum van opstelling	juli 2021 (BB)
De makelaar,	De koper,
“Voor neerlegging”	“Voor ontvangst”



1. Algemeen

Beschrijving

Woongebouw bestaande uit:

Kelderverdiepingen -1/ -2/ -3/ -4

Autostaanplaatsen, garages, bergingen
technische ruimtes en fietslokalen

Gelijkvloers

Appartementen

Verdiepingen 1 > 7

Appartementen

Dakverdieping

Appartementen

Betaling

In opeenvolgende schijven volgens de vordering van de werken, zoals omschreven in de verkoopsovereenkomst. De voorlopige oplevering van het appartement vindt plaats na volledige betaling van de verschuldigde sommen door de koper.

Veranderingen door de bouwheer

De bouwheer behoudt zich het recht om de beschreven materialen te vervangen door gelijksoortige en evenwaardige materialen, alsook het recht van gevelmaterialen, voegen en buitenschrijnwerk te bepalen, teneinde het esthetisch aspect van het geheel te vrijwaren.

Op uitdrukkelijke voorwaarde dat de kostprijs van de aangewende materialen niet onder deze van de voorziene materialen mag liggen, mag de bouwheer materialen wijzigen wegens niet tijdige levering.

De plannen mogen aangepast worden en de uitvoeringstermijn mag verlengd worden op verzoek van de bevoegde administratieve autoriteiten.

Tevens behoudt de bouwheer zich het recht om naar aanleiding van nieuwe of aangepaste wetten/normeringen of reglementeringen, af te wijken van de bestaande beschrijving. Een motivatie voor deze wijzigingen kan door de klant opgevraagd worden bij de oplevering van het gebouw.

2. Omschrijving der werken

2.1 Studies

De studies van architectuur, stabiliteit en eventueel andere speciale technieken worden toevertrouwd aan gespecialiseerde onafhankelijke studiebureaus.

2.2 Ruwbouwwerken

2.2.1 Voorbereidende en grondwerken

Alle bestaande bebouwing wordt afgebroken en afgevoerd.

Alle nodige bomen en begroeiingen worden geroid en afgevoerd.

De bouwput wordt uitgegraven tot op het peil nodig tot realisatie van het op te richten gebouw.

De wederaanvulling rondom de kelder- of andere wanden gebeurt met grond komende van de uitgravingen.

Volgens de omvang van de grondwerken en de topografie van het terrein, en rekening houdende met de eventueel latere tuinaanleg, wordt alle grond die niet nodig is om de aanvullingen en buitenaanleg uit te voeren, weggevoerd van het terrein.

2.2.2 Riolering

Alle rioleringen worden uitgevoerd conform de vigerende wetgeving en voorschriften.

De riolering van het gebouw wordt uitgevoerd in kunststofbuis, opgehangen in de kelderverdieping of ingegraven in de grond. Hierbij behoren alle nodige grondwerk, hulpstukken, beton- en metselwerken voor toezichtputten enz.

Daar waar nodig wordt deze ingewerkt in de betonstructuur en doorheen de metselwerken.

De buissecties en systemen zijn berekend om een goede afvoer van regenwaters en vuilwater te verzekeren.

Deksels op toezichtputten in metselwerk of kunststof zijn reukdicht en geschilderd met twee lagen roestwerende verf.

2.2.3 Betonwerken

De betonwerken moeten uitgevoerd worden overeenkomstig de geldende voorschriften en onder toezicht van een raadgevende betoningenieur.

Alle in het zicht blijvend beton is glad bekist: zoals o.a. in de parking en kelders, noodtrapzalen enz. In de noodtrapzalen worden prefab trappen geplaatst met ingestorte antislipneus. Ook deze trappen blijven in het zicht, evenals de plaatsingsvoeg.

De betonwerken worden uitgevoerd door middel van ter plaatse gestort beton of prefabbeton.

De terrassen van het gebouw bestaan uit architectonisch prefabbeton, waarvan alle zichtvlakken een uitgewassen aspect hebben en granulaten zoals silex of kwarts.

Berekeningen, ontwerp, fabricage, montage en oppervlaktebehandeling: overeenkomstig de wetgeving, normen en voorschriften ter zake.

2.2.4 Metselwerken

De gemetselde binnenwanden van bergingen en technische lokalen bestaan uit betonblokken, verwerkt als zichtbaar blijvend metselwerk.

Indien er snelbouwsteen gebruikt dient te worden in de kelders of bijhorende ruimtes, wordt deze eveneens verwerkt als zichtbaar blijvend metselwerk.

De wanden van de bergingen worden tot op deurhoogte gemetst (indien geen specifieke brandweereisen) om de bergingen te ventileren en te verlichten vanuit de gang. Daarom wordt er geen linteel boven de deuren geplaatst.

De gevels en de terrasmuren worden uitgevoerd met bakstenen en/of beton.

De keuze van de gevelafwerking en de prefabbeton wordt door de architect bepaald. De voorgevel bestaat ook uit prefab terrassen (kleur: door architect te bepalen).

De isolatie van de spouwmuur is geëxtrudeerd polyurethaan van 8 cm dik of in een ander, evenwaardig materiaal met dezelfde isolatiewaarde. De keuze van het type isolatie kan variëren naargelang de toepassing, de verwerking en opgelegde eisen in verband met energieprestatie van het gebouw.

De gemetselde dragende binnenmuren bestaan uit geperforeerde, machinale snelbouwsteen, betonblokken of silicaatsteen.

De binnenwanden en scheidingswanden van de appartementen dewelke niet in beton, metselwerk of silicaatsteen worden uitgevoerd, worden vervaardigd uit massieve gipsblokken.

De scheidingswanden tussen de appartementen en/of gemeenschappelijke delen op eenzelfde verdieping bestaan uit een dubbele wand in gipsblokken van 22cm dik, die voldoen aan de akoestische norm. De opbouw van deze wand is zo gemaakt dat de geluidsoverdracht doorheen deze wanden tot een minimum beperkt blijft. Omwille van stabiliteitsredenen kan hier tevens geopteerd worden voor betonwanden. De aannemer is vrij om een alternatief te bieden voor de dubbele wand uit gipsblokken op voorwaarde dat dit alternatief geen invloed heeft op de gestelde akoestische eigenschappen.

2.2.5 Dakdichting

De dakdichting gebeurt door een kunststof dakdichting, ofwel een dakdichting op basis van bitumen naargelang de toepassing.

Op het hellende dak worden pannen of kunststofleien toegepast (niet van toepassing).

De dakrand wordt uitgevoerd in kunststof of alu-dakrandprofielen.

Op de waterdichting wordt een garantie van 10 jaar gegeven, dit conform de voorwaarden van de Belgische Dakdekkers Federatie.

Daar waar deze dakdichting beloopbaar is (b.v. de dakterrassen), wordt een afwerking voorzien in bankirai of ander afwerkmateriaal.

De hemelwaterafvoer van alle platte daken gebeurt via tapbuizen in kunststof die de aansluiting met de dakhuid verzorgen. Vanaf deze tapbuizen loopt het regenwater via afvoerbuizen, in zink of PVC van aangepaste diameter en vastgemaakt met de nodige bevestigingsbeugels, naar het rioleringsstelsel.

2.2.6 Buitenschrijnwerk en beglazing

Het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in aluminium (kleur en tint door de architect te bepalen).

De profielen, glasdikten enz. worden uitgevoerd volgens de voorschriften van de STS ter zake.

De raamdorpels zijn voorzien in aluminium, natuursteen of prefabbeton naargelang de toepassing.

De hoofdinkomdeuren en de sasdeuren op het gelijkvloers zijn van hetzelfde materiaal als het andere buitenschrijnwerk.

Deze deuren zijn bovendien zelfsluitend en voorzien in het geval van de sasdeuren van een elektrisch deurslot dat bediend wordt d.m.v. de videofonie.

Alle buitenbeglazing, met uitzondering van de hoofdinkomdeuren, is dubbel glas met $K = 1,0 \text{ W} / \text{m}^2 \text{ } ^\circ\text{K}$.

Alle gebruikte glasplaten zijn van het "klare" type (helder doorschijnend).

De beglazing van de inkomdeur en/of de sasdeur is uitgevoerd in inbraakwerend gelaagd glas.

De sasdeuren maken deel uit van het sleutelsysteem van het gebouw.

Dit wil zeggen dat de bewoner van een appartement met zijn sleutel alle deuren kan openen tot dewelke hij toegang mag/kan hebben. (bvb de hoofd inkom van het gebouw, het privaat appartement)

De poort van de kelder wordt geopend door middel van een sleutelcontact in het gebouw en aan de buitenzijde. Indien mogelijk wordt ook deze bediening opgenomen in het sleutelsysteem. Een handzender is als optie verkrijgbaar en is zeker nuttig voor de bewoners dewelke een staanplaats in de parking hebben.

2.2.7 Metaalwerken

De terrasleuning en op de verdiepingen en alle andere leuning in het gebouw worden uitgevoerd in geanodiseerd aluminium of metaal indien de toepassing ervan dit vereist.

De vormgeving van deze leuning wordt bepaald door de architect.

Zij zijn stevig verankerd in de aangrenzende constructies en hebben een minimumhoogte van 1m.

Trappen in de privatieve delen van het gebouw zijn uitgevoerd in metaal of hout.

2.2.8 Omgevingswerken

De aanleg van de tuin, de toegangswegen tot het gebouw, op- en afritten worden uitgevoerd volgens een apart op te maken lay-out plan van de architect.

Indien hij dit nodig acht zal zelfs het advies van een tuinarchitect gevraagd worden.

De aanleg moet ervoor zorgen dat de architectuur en het geheel van het gebouw optimaal tot zijn recht komt. Verdere bepalingen staan eveneens vermeld in de basisakte van het gebouw.

2.3 Afwerking

2.3.1 Gemeenschappelijk delen

Pleisterwerken

Deze omvatten alle mogelijke werken ter voorbereiding van de ondergrond, t.t.z. verwijderen van losse stukken, voorbehandelen met een hechtpleister op betonoppervlakken en waar nodig aanbrengen van een wapeningsweefsel, bv bij overgang op andere materialen.

De bepleistering wordt toegepast op alle muren behalve dewelke niet zijn uitgevoerd in zichtbaar blijvend beton en -metselwerk. De plafonds worden afgewerkt met gladde spuitpleister.

Het type van pleisterwerken, gespoten of traditioneel, wordt toegepast naargelang de ondergrond.

De stukadoor zal uitzonderlijke zorg besteden aan alle reeds afgewerkte en geplaatste constructieonderdelen zoals ramen, deuren, ...

Aan alle hoeken is een versterkingsprofiel, in gerekt metaalgaas dat verzinkt is, in de bezetting voorzien.

Vloerafwerking

Eerst wordt een uitvullingslaag aangebracht tot aan de bovenzijde van de reeds geplaatste verdeelleidingen van sanitair en elektra.

Vervolgens wordt een contactgeluid- isolatie, type Ethafoam dikte 5mm, aangebracht op dewelke de chape aangebracht wordt.

De akoestische isolatie wordt ook tegen de muren opgetrokken zodat de chape volledig vlottend is.

Deze vloersamenstelling optimaliseert de akoestische eigenschappen en is tevens afhankelijk van eisen opgelegd in verband met energieprestatieregelgeving.

Tegelwerken

De vloeren van de inkomhal en de gangen van het gebouw zijn voorzien in keramische tegels met verhoogde slijtweerstand.

De overgang naar een ander type vloerbekleding wordt uitgevoerd met een messing profiel of een stofdorpel in 2 cm dikke marmer.

De plinten in de gangen zijn eveneens uit hetzelfde materiaal vervaardigd.

Andere vloerbekledingen

In de inkomhal van het gebouw wordt een voetmat voorzien.

Tenzij door omstandigheden een ander type zou nodig zijn; wordt deze mat in zwarte kokos voorzien.

De vloeroppervlakte van de kelders, technische ruimtes en bergingen wordt afgewerkt met glad afgestreken beton.

De betonoppervlakte van de -eventuele- afrit naar de parking daarentegen zal met borstelstroken opgeruwd worden om een betere grip te bekomen.

Binnenschrijnwerk

De inkomdeur van een appartement is een brandvertragend deurblad van EI 30', eveneens voorgeplamuurd en klaar om te schilderen.

Omwille van de brandveiligheid zijn de deuromlijstingen vervaardigd uit massief grenenhout of multiplex.

De deuren worden door een erkende plaatser gemonteerd zodat de plaatsing conform de brandweervoorschriften ter zake gebeurt.

Zij zijn voorzien van een dag en nachtslot dat bediend wordt d.m.v. een cilinderslot dat deel uitmaakt van de combinatie.

De deuren in de parking die toegang geven tot de parking of de meterlokalen zijn eveneens brandvertragende deuren zoals hiervoor omschreven en zijn bovendien zelfsluitend door middel van een deurduwer.

De deurbladen worden met minimaal drie paumellen opgehangen en zijn voorzien van krukken en schildplaten in geëloxeerd aluminium.

De deuren hebben een cilinderslot dat samenwerkt met het gehele sleutelplan van het gebouw.

De deuren naar de noodtrapzalen zijn eveneens brandvertragende deuren zoals hiervoor omschreven en zijn ook zelfsluitend.

De deurbladen worden met minimaal drie paumellen opgehangen en zijn voorzien van krukken en schildplaten in geëloxeerd aluminium.

De deuren hebben geen cilinders gezien zij, omwille van de brandveiligheid, nooit mogen afgesloten worden.

De deuren voor individuele kelders zijn schilderdeuren met honingraatvulling van het stompe type - 40 mm dik- bekleed met een hardbord en voorgeplamuurd.

Ze worden geplaatst in een omkasting van multiplex of MDF volgens de verschillende toepassingen.

De deurbladen worden met minimaal drie paumellen opgehangen en zijn voorzien van krukken en schildplaten in geëloxeerd aluminium.

De deuren hebben een insteekslot met dag- en nachtsluiting (baardslot)

Schilderwerken

Alle wanden van de verdiepingsgangen worden geschilderd.

De muren van de noodtrapzalen zijn uitgevoerd met betonwanden die in het zicht blijven.

De inkomdeuren van de appartementen en de deuren van A.D. (kant afgewerkte lokalen) worden enkel langs de gangzijde met twee lagen synthetische verf geschilderd.

Indien meranti-buitenschrijnwerk aangewend wordt, krijgt deze twee beschermlagen op basis van beitsproducten of een door de architect opgegeven kleur.

In de parkings is de belijning tussen dewelke de wagens dienen te parkeren en de verkeers-signalisatie op de betonvloer aangebracht.

De kleuren van de gangen en de kleur van alle decoratiewerken aan de buitenzijde van het gebouw (kleur van de terras en trapeuningen, het buitenschrijnwerk, enz.) worden bepaald door de architect, om een zo esthetisch mogelijk geheel te verkrijgen.

Verdere bepalingen staan eveneens vermeld in de basisakte van het gebouw.

Brievenbussen

In de inkomhal wordt een geheel van brievenbussen geplaatst in hetwelk de videofonie wordt ingewerkt. Deze videofonie verzekert een veilige en discrete toegangscontrole tot het gebouw.

2.3.2 Private delen

Pleisterwerken

Deze omvatten alle mogelijke werken ter voorbereiding van de ondergrond, t.t.z. verwijderen van losse stukken, voorbehandelen met een hechtpleister op betonoppervlakken en waar nodig aanbrengen van een wapeningsweefsel, bv bij overgang op andere materialen.

De bepleistering wordt toegepast op alle muren en plafonds, behalve dewelke niet zijn uitgevoerd in zichtbaar blijvend beton en -metselwerk.

Het type van pleisterwerken, gespoten of traditioneel, wordt toegepast naargelang de ondergrond.

De stukadoor zal uitzonderlijke zorg besteden aan alle reeds afgewerkte en geplaatste constructieonderdelen zoals ramen, deuren, ...

Aan alle hoeken is een versterkingsprofiel, in gerekt metaalgaas dat verzinkt is, in de bezetting voorzien.

Vloerafwerking

Eerst wordt een uitvullingslaag aangebracht tot aan de bovenzijde van de reeds geplaatste verdeelleidingen van sanitair en elektra.

Vervolgens wordt een contactgeluid- isolatie, type Ethafoam dikte 5mm, aangebracht op dewelke de chape aangebracht wordt.

De akoestische isolatie wordt ook tegen de muren opgetrokken zodat de chape volledig vlottend is. Deze vloersamenstelling optimaliseert de akoestische eigenschappen van het appartement en is tevens afhankelijk van eisen opgelegd in verband met energieprestatieregelgeving.

Vloerbekledingen

De vloeren van de badkamers en de toiletten zijn voorzien in tegels met een particuliere handelswaarde van €44,00 excl. BTW. De koper kan indien hij dit wenst een andere tegel kiezen die binnen het vooropgestelde budget ligt. Dit gebeurt in samenspraak met de bouwheer.

De overgang naar een ander type vloerbekleding wordt uitgevoerd met een messing profiel, tegen de wanden wordt een plint geplaatst.

Op de wanden van de badkamers, ter plaatse van het bad of de douche + de wand waartegen het badkamermeubel gemonteerd wordt, tot tegen het plafond, wordt eveneens een tegel met een particuliere handelswaarden van €44,00 excl. BTW voorzien.

Tussen de keukenkasten worden tegels van dezelfde kwaliteit geplaatst.

Andere vloerbekledingen

In de living, inkom en slaapkamers wordt een samengestelde breedplanken parket 15mm geleverd en geplaatst.

Het parket wordt verlijmd op de chape en stopt ongeveer 5 mm voor de muren om spanningen te vermijden. Indien de oppervlakte te groot is worden voegen voorzien, die worden afgedekt met profielen in dezelfde kleur en materiaal of gelijkwaardige overgangsprofielen.

De berging in het appartement is voorzien in tegels met een particuliere handelswaarde van €22,00 excl. BTW. De koper kan indien hij dit wenst een andere tegel kiezen die binnen het vooropgestelde budget ligt. Dit gebeurt in samenspraak met de bouwheer. De overgang naar een ander type vloerbekleding wordt uitgevoerd met een messing profiel, tegen de wanden wordt een plint geplaatst.

Raamtabletten

Deze zijn voorzien in licht grijs geaderd marmer of Moleanos met een dikte van 2 cm en zonder doublure.

Alle zichtvlakken zijn gepolijst, rechte hoeken lichtjes afgeschuind.

Toe te passen waar er ramen met borstweringen voorkomen.

Binnenschrijnwerk

De binnendeuren van de appartementen zijn schilderklare deuren met honingraatvulling van het stompe type - 40 mm dik- bekleed met een hardbord en voorgeplamuurd. De deur naar de living is een doorzichtige glazen deur.

Ze worden geplaatst in een omkasting van multiplex of MDF volgens de verschillende toepassingen.

De trapeziumvormige omlijstingen zijn gemaakt uit MDF of een hardhoutsoort naargelang de toepassing.

De deurbladen worden met minimaal drie paumellen opgehangen en zijn voorzien van krukken en schildplaten in geëloxeerd aluminium. De deuren hebben een insteekslot met dag- en nachtsluiting (baardslot). De inkomdeuren van de appartementen hebben een brandvertragend deurblad van EI 30', eveneens voorgeplamuurd en klaar om te schilderen.

Omwille van de brandveiligheid zijn de deuromlijstingen vervaardigd uit massief grenenhout of multiplex.

De deuren worden door een erkende plaatser gemonteerd zodat de plaatsing conform de brandweervoorschriften ter zake gebeurt.

Zij zijn voorzien van een dag- en nachtslot dat bediend wordt d.m.v. een cilinderslot dat deel uitmaakt van de combinatie.

Schilderwerken

Er zijn geen schilder- of decoratiewerken voorzien in de privatieve gedeelten.

Keukeninstallatie

De keuken is vervaardigd uit vochtbestendige platen die bekleed zijn met een stoot- en krasvrije stratifiéplaat. De deurfronten zijn uitgevoerd in afgewerkte stratifiéplaten of gelakte panelen. Het werkblad is uitgevoerd in composiet of natuursteen.

De elementen zijn voorzien van alle nodige uitsnijdingen of sparingen voor inbouw van toestellen, elektra, sanitair enz. De uittreklades zijn voorzien van een remsysteem.

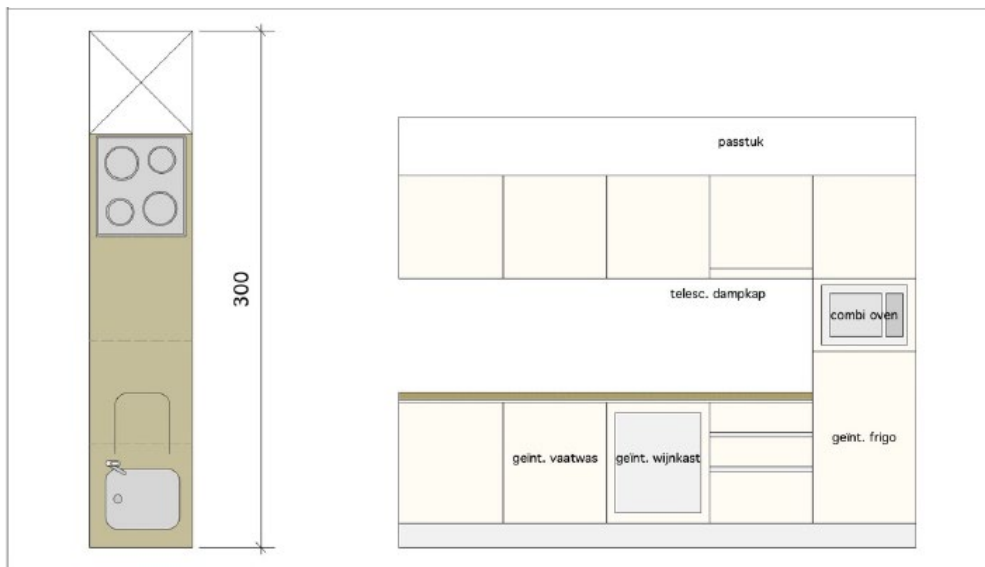
De keuken is uitgerust met alle nodige toestellen van het merk Miele:

- › Een geïntegreerde koelkast van 140 l, met diepvriesvak
- › Ingebouwde combi micro-grill oven
- › Enkele onderbouwspoelbak Francke in inox en eengreepsmengkraan Grohe
Anderhalve onderbouwspoelbak Francke in inox en eengreepsmengkraan Grohe voor appartementen waar een keuken met eiland voorzien is
- › Inductiekookplaat met vier kookplaten
- › Geïntegreerde telescopische dampkap 60 cm, met inbouwverlichting.
- › Geïntegreerde vaatwas
- › Wijnkast (niet voorzien bij type V.(1-7)D)
- › Werkblad in composiet of natuursteen
- › Geïntegreerde verlichting onder de hangkasten

De afmetingen op de plannen zijn informatief en niet strikt-bindend; de opstelling van de keuken is ook afhankelijk van technische leidingen, aan -en afvoeren.

Meubilering op verkoopsplannen ingetekend is enkel indicatief afgebeeld en niet bindend, alsnog inbegrepen.

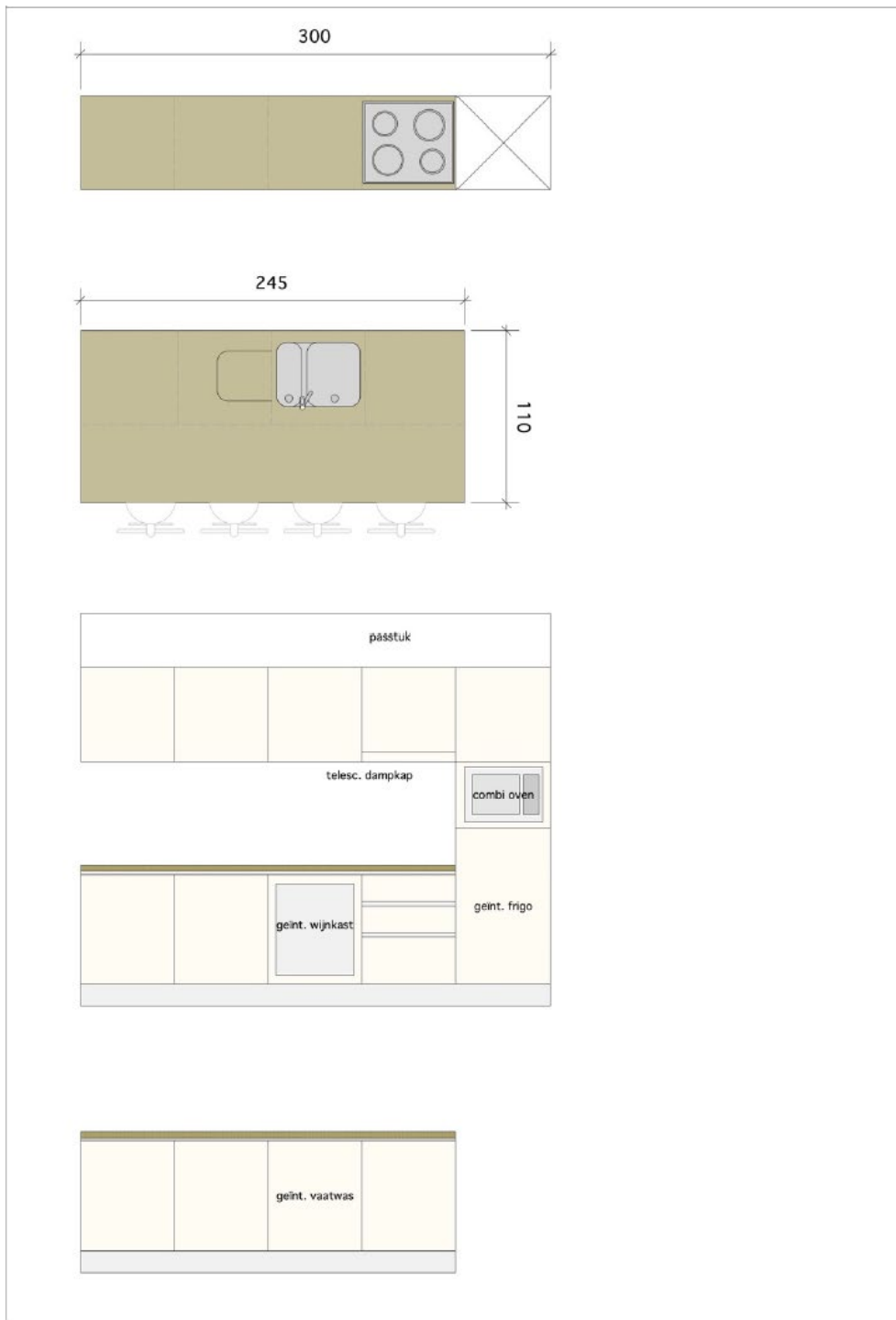
Appartementen type V.0A - V.0B - V.0D - V.0E



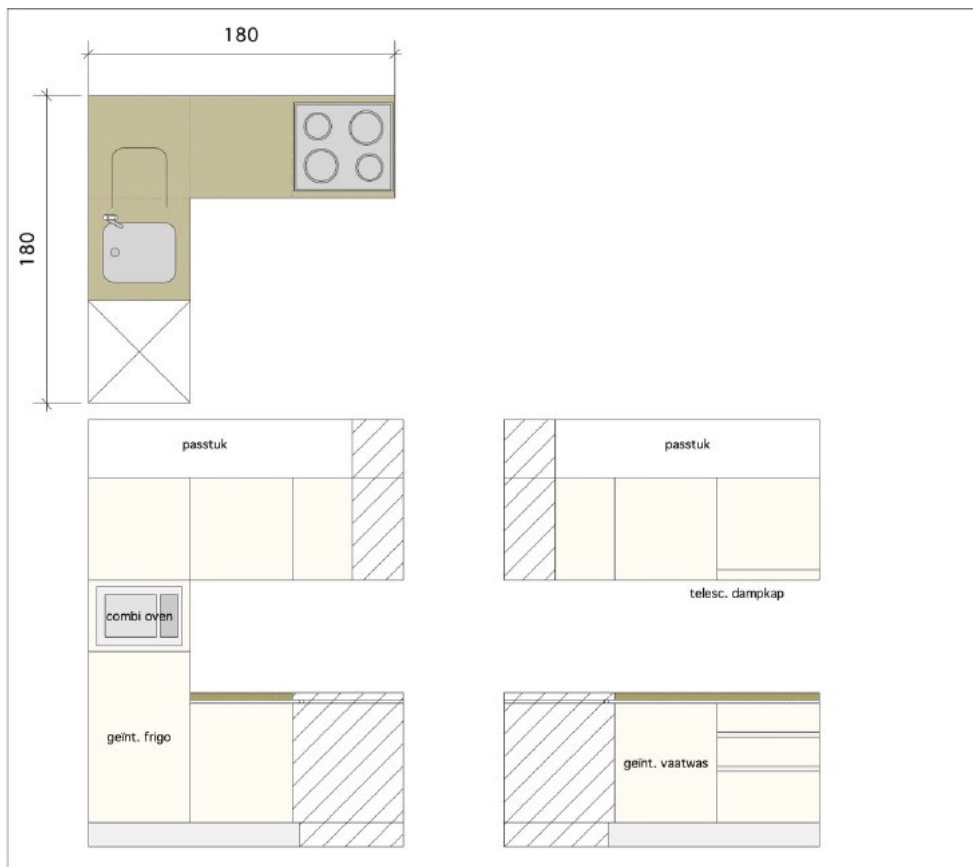
Appartementen type V.(1-7)B



Appartementen type V.0C - V.(1-7)A - V.(1-7)C - V.8A - V.8B



Appartementen type V.(1-7)D



2.4 Technieken

2.4.1 Lifstinstallatie

Er zijn liften voorzien vanuit de kelder tot het dakverdiep.

De liftdeuren zijn telescopische opende schuifdeuren uitgerust met een elektronisch beveiligingsoog dat de deur heropent wanneer zich een voorwerp in de deuropening bevindt. Op het gelijkvloers zijn die deuren in inox voorzien.

De liftkooi is op een passende wijze afgewerkt met een aantal speciale decoratieve elementen zoals een spiegel, handgeleider, discrete verlichting, zijdelings openschuivende inox deuren, enz.

Op de gelijkvloerse verdieping en in de kooi kan men op een LC- display steeds zien op welke verdieping de lift zich bevindt. De lift heeft een snelheid van min. 0,6 m/sec.

De lift is verplichtend uitgerust met een noodtelefoon of noodknop waardoor steeds een storing of blokkering aan een noodcentrale doorgegeven kan worden.

2.4.2 Sanitair

Sanitair algemeen

Vanaf de hoofdwaterteller in de meterkasten of meterlokaal vertrekken verdeelleidingen naar de schachten en zorgen zo voor de bevoorrading van de appartementen.

Elk appartement heeft zijn individuele waterteller en zijn hoofdafsluitkraan die op de gemeenschappelijke bordessen of onder de keukenblok gemonteerd worden.

De leidingen, terugslagkleppen enz. dienen te voldoen aan het reglement van de plaatselijke waterdistributiemaatschappij.

Vanaf de hoofdaansluiting loopt parallel een brandleiding van grote diameter (6/4" of meer) die de brandhaspels in de kelder, op het gelijkvloers en op de verdiepingen voedt.

Zie verder bij brandveiligheid.

Sanitaire toestellen

Alle sanitaire toestellen, kranen, leidingen en toebehoren zijn allen van 1ste keuze van het merk Grohe, Villeroy & Boch of gelijkwaardig.

De sanitaire toestellen zijn wit van kleur. Het sanitair kraanwerk is in verchromde messing.

Volgende toestellen zijn standaard voorzien:

› Ligbad in acryl of	Villeroy & Boch 170/70
› Douche in acryl	Villeroy & Boch 80x80x6 met rainshower en doorzichtig douchescherm
› Kraanwerk	Grohe ééngreepsmengkranen
› Handdoekradiator	Acova
› Lavabomeubel met onderkast	Wit meubel met wit kunst-marmeren wastafelblad
› Papierhouder	Geesa
› Hangtoilet	Villeroy & Boch
› Indien apart toilet	Handwasbakje Villeroy & Boch
› Verlichte spiegel	Breedte van tablet tot H=+/- 2m

Al de toestellen zijn afsluitbaar dmv Shell-kraantjes .

Douche of ligbad: zie daarvoor het specifieke plan van het appartement

Sanitaire warmwater

Het sanitaire warmwater wordt geproduceerd door middel van een warmtewisselaar geïntegreerd in het satellietstation van de CV installatie (zie verder).

Dit apparaat heeft een voorkeurschakeling voor de productie van dit sanitair warmwater, zodat de werking van de verwarming geen invloed heeft op uw sanitair comfort.

2.4.3 Elektriciteit

Elektisch verdeelnet

In de meterkasten of meterlokalen worden de metertellergehelen opgesteld zowel voor de individuele appartementen als voor de algemene delen.

Deze aansluitingen zoals de aankoop van de meters als de installatie ervan zijn ten laste van de kopers, zie ook de betreffende artikels in de basisakte.

In deze tellerensembles is een hoofdschakelaar gemonteerd waardoor de voedingskabel naar het appartement spanningsloos kan gemaakt worden.

De ganse elektrische installatie wordt uitgevoerd conform de voorschriften van het AREI en zal gekeurd worden door een onafhankelijk keuringsorganisme.

Elektrische installatie van de appartementen

Volgende zaken zijn voorzien:

Elk appartement is voorzien van een individueel verdeelbord, half verzonken geplaatst op de meest hiervoor geschikte plaats in het appartement of in opbouw in de berging van het appartement.

Living

- › 2 lichtpunten (2 schakelaars)
- › 4 stopcontacten
- › 1 stopcontact voor teledistributie
- › 1 stopcontact voor telefoon
- › 4 bekabeling voor surround geluidstelsel

Keuken

- › 1 lichtpunt (1 schakelaar)
- › 2 gewone stopcontacten
- › 1 aansluiting voor kookfornuis 1 aansluiting voor microgolfoven
- › 1 aansluiting voor afzuigkap
- › 1 aansluiting voor ijskast
- › 1 aansluiting voor vaatwas
- › 1 aansluiting voor wijnfrigo

Hal (indien afzonderlijk voorzien)

- › 1 lichtpunt (1 schakelaar)
- › 1 videoparlofoon met bel en deuropener

Wc

- › Elk 1 lichtpunt (1 schakelaar)

Badkamer

- › 1 lichtpunt (1 schakelaar)
- › 1 voeding voor verlichte spiegel
- › 1 stopcontact met aarding aangesloten op de schakelaar
- › 1 stopcontact voor het satellietstation van de CV installatie (indien mogelijk in de berging geplaatst)

Slaapkamers

- › 1 lichtpunt (1 schakelaar + 1 schakelaar aan het bed) 2 stopcontacten in eerste slaapkamer
- › 1 stopcontact in tweede slaapkamer Distributieaansluiting + stopcontact in slaapkamers
- › 1 lichtpunt (+ schakelaar) aan beide zijden van het bed

Kantoor (indien voorzien)

- › 1 lichtpunt (1 schakelaar) 2 stopcontacten
- › 1 telefoonaansluiting

Berging (indien voorzien)

- › 1 lichtpunt (1 schakelaar)
- › 1 voorzieningen voor wasmachine 1 voorzieningen voor droogkast

Armaturen: in de individuele appartementen zijn geen verlichtingstoestellen voorzien.

Elektrische installatie van de algemene delen

Bergingen

Deze worden verlicht met TL buisverlichting 36 W of 58 W die geschakeld wordt door een minuterie, bewegingsschakelaars of handschakelingen, naargelang de situatie.

Lokalen van gemeenschappelijk nut

Per lokaal wordt één plafondlichtarmatuur met gewone gloeilamp of TL-buis (36 W) gemonteerd.

Inkomhal

Wand- of plafondlichten die gestuurd worden door een bewegingsschakelaar met ingebouwde schemerschakelaar. Het type en aantal armaturen worden door de architect bepaald.

Verdiepingsgangen

Deze worden verlicht met plafondarmaturen geschakeld door een minuterie of bewegingsschakelaars.

Noodtrapzalen

Deze worden verlicht door semi-industriële wandarmaturen.

Noodverlichtingen

In alle meterlokalen, gangen, trappen enz. worden de nodige noodverlichtingtoestellen met ingebouwde batterij geplaatst;

Het aantal en de plaats wordt door de KB - brandveiligheid bepaald.

Voedingen

Volgende voedingen zijn voorzien:

- › Garagepoort
- › Lift
- › Brandkoepel
- › Mechanische ventilatie van de parking
- › Dakextractoren

Telefonie

Het betreft hier het leidingennet vanuit de meterkasten of meterlokalen tot in de appartementen. Er wordt standaard één aansluiting in de woonkamer voorzien.

Zie verder ook de bepalingen van de basisakte.

Tv-distributie

Het betreft hier het leidingennet vanuit de meterkasten of meterlokalen tot in de appartementen. Er wordt standaard één aansluiting in de woonkamer voorzien.

Zie verder ook de bepalingen van de basisakte.

Parlofoon/ videofoon

In de inkomhal van het appartement of een plaats in de woonkamer, is een beeldscherm met parlofooninstallatie voorzien, om de oproepen vanuit de hoofdinkomhal van het gebouw te beantwoorden.

Verder is aan elke appartementsinkomdeur een beldrukknop voorzien, die enkel een bel of zoemer bedient.

2.4.4 Verwarming

2.4.4.1 Algemeen

Het leveren en plaatsen van een centrale stookplaats met individuele satellietstations per appartement, die zal instaan voor de productie van warm water voor de verwarming en het sanitair warm water van de individuele appartementen.

Door de aardgasmaatschappij wordt een algemene gasmeter geplaatst in een speciaal daarvoor voorzien meterlokaal in de kelders of op het gelijkvloers. Vandaaruit vertrekt een verdeelnet van gasleidingen naar de stookplaatsen.

Dit leidingennet, de ketels en de satellietstations worden door een erkend plaatser gemonteerd en deze levert een conformiteitattest af bij oplevering van de installaties.

2.4.4.2 Verwarmingsinstallatie in de appartementen

De studie van de verwarming wordt uitgevoerd door een technisch bureau.

Volgende temperatuur wordt gegarandeerd bij een buitentemperatuur van -10°C :

› living	22°C
› keuken	22°C
› hal	18°C
› slaapkamers	18°C
› badkamer	24°C

Het satellietstation in het appartement bevindt zich in de badkamer, berging of toilet van het appartement.

De regeling van de verwarming gebeurt door middel van een programmeerbare ruimte-thermostaat die staat opgesteld in de living.

De verbinding met de radiatoren gebeurt door middel van beschermde stalen leidingen of kunststofleidingen die vanaf een collector vertrekken.

Het is een warmtewisselaar in het satellietstation die instaat voor de productie van het sanitaire warmwater en waarbij in het apparaat een voorrangschakeling het verwarmingsstelsel kort onderbreekt om de warmwaterafgifte te bevoordelen.

De witte radiatoren van het merk RADSON, JAGA, of gelijkwaardig worden op de meest ideale plaats in het appartement opgesteld. Ze zijn vervaardigd van plaatstaal en krijgen een grondlaag en een eindlaag in witte kleur. Ze zijn voorzien van ontluchters, regelkraan en dies meer.

De afrekening van het verbruik wordt geregeld door warmtemeters in het satellietstation, zodat er een individuele afrekening mogelijk is per appartement.

2.4.5 Ventilatie

De ventilatie van de appartementen gebeurt door middel van een mechanische verluchting en wordt ontworpen volgens eisen opgelegd door de energieprestatieregelgeving.

De lucht wordt afgezogen in de natte cellen, dit wil zeggen: wc, badkamer,...

Via kleproosters in de vensterramen, kan de verse lucht binnenstromen.

De afzuigroosters van het ventilatiesysteem zijn zelfregelend en vervaardigd van witte kunststof. Door de zelfregelende instelling, wordt steeds een optimale luchtverversing verkregen, zonder invloed van de op dit ogenblik heersende omgevingsatmosfeer.

In deze afzuigroosters is een brandklep voorzien die overslag van een brandhaard naar een ander appartement moet voorkomen.

De extractiemotors met geluidsreductie, worden zo mogelijk op het dak geplaatst en het buizenet in de technische schachten is in gegalvaniseerd metaal.

2.5 Veiligheid

2.5.1 Toegang

Het gebouw is uitgerust met een modern systeem van videofonie.

Elk appartement heeft zijn eigen monitor, langs dewelke men op makkelijke en efficiënte manier kan controleren wie er aanbelt.

Het gebouw is eveneens uitgerust met een sleutelcombinatiesysteem.

Dit wil zeggen dat een bewoner met 1 sleutel alle deuren kan openen tot dewelke hij toegang mag / kan hebben.

Zo kan hij met deze sleutel uiteraard zijn appartement openen, de toegangsdeur tot het gebouw, enz...

In de inkomhal zal door een bewegingsschakelaar gecombineerd met een schemerschakelaar, de verlichting steeds aanspringen als iemand deze inkomhal betreedt.

De elektrische motor van de garagepoort is zodanig geprogrammeerd dat hij de garagepoort binnen de minuut na het buiten- of binnenrijden van een personenwagen, terug sluit.

2.5.2 Brandpreventie

Al van bij de bouwaanvraag is er een samenwerking met de plaatselijke brandweercommandant, die erover waakt dat het gebouw voldoet aan de heersende normen betreffende de brandveiligheid.

Zo wordt het gebouw uitgerust met brandslangen op elke verdieping die een snelle tussenkomst van de brandweer mogelijk maken.

Ook wordt er voorzien in de installatie van poederblussers die door de bewoners zelf kunnen gebruikt worden om zelf in te grijpen bij brand.

Alle appartementen hun inkomdeur is van het brandvertragende type, evenals de nodige andere deuren, zodat een optimale compartimentering van het gebouw verkregen wordt.

Bij eventueel grotere branden wordt zo de schade tot een minimum beperkt. Verder worden er ook onzichtbare maatregelen genomen zoals brandkleppen in het ventilatiesysteem, zodat ook langs deze weg een eventuele brand niet kan verspreiden.

Uiteraard is eveneens de nodige noodverlichting in de gangen en trappen aanwezig die op deze manier een veilige vluchtweg voor de bewoners garandeert.

Meer aangaande de brandveiligheid staat ook vermeld in de basisakte van het gebouw.

2.6 Opmerkingen

Zettingen van het gebouw

Krimp- of zettingsbarsten veroorzaakt door temperatuurschommelingen of door zetting van het gebouw, vallen niet onder de verantwoordelijkheid van de bouwheer of zijn architect; het zijn immers fenomenen inherent aan de natuur van een gebouw.

Aansprakelijkheid

De promotor en architect kunnen niet aansprakelijk gesteld worden inzake betaling van schade en (of) herstelvergoeding indien door het vroegtijdig aanbrengen van behang- en schilderwerken door de koper, deze beschadigd wordt onder andere door uitslag van bouwvocht, uitslag van pleisterwerk, waterschade, enz...

Zo ook voor schade te wijten aan kleine zetting of scheurvorming.

Toegang tot de werf

Om veiligheidsredenen mag de koper of zijn afgevaardigde enkel de werf bezoeken, mits hij vergezeld is van een vertegenwoordiger van bouwheer of aannemer.

Deze bezoeken gebeuren steeds op eigen risico en ze kunnen enkel gebeuren op een nog te bepalen halve dag van de werkweek en mits voorafgaandelijk telefonische afspraak.

Werken uitgevoerd door derden op initiatief van de koper of door de koper zelf

Deze werken kunnen slechts uitgevoerd worden nadat het appartement en de algemene delen opgeleverd zijn.

De bouwheer of zijn aangestelde architect, ingenieur of coördinator, zullen nagaan of deze werken geen nadelige invloed of bijzondere impact op het geheel van de constructie en/of esthetisch karakter van het gebouw.

Zonder hun akkoord kunnen deze particuliere werken niet aanvangen.

De bouwheer wijst de eigenaar op het feit dat indien deze op eigen initiatief wijzigingen aan de binnenindeling wenst aan te brengen hij daarvoor moet voldoen aan de stedenbouwkundige voorschriften van de desbetreffende gemeente. De eigenaar is dan ook verplicht om een gewijzigde bouwvergunning aan te vragen alvorens de werken starten. Dit geldt eveneens voor het inrichten van de (dak)terrassen.

Plannen

Deze werden ter goeder trouw opgemaakt door de architect.

De maten op de plannen zijn informatief, minieme afwijkingen in min of meer die zich tijdens de ruwbouw kunnen voordoen, worden aanvaard als aanvaardbare verschillen, ze zullen geen eis tot schadevergoeding of meerprijs met zich meebrengen.

De aanduiding van keuken- en ander meubilair is enkel informatief.

De aanduidingen in dit lastenboek vervolledigen de plannen.

Opkuis van het gebouw

Op het moment van de voorlopige oplevering zal een eerste opkuis uitgevoerd worden door de bouwheer. Het grondig reinigen van de privatieven is ten laste van de kopers.