



## Residentie **TESSA**

Hoek Schipperstraat – Cirkelstraat  
8400 Oostende

---

**LASTENBOEK**

---



**Residentie Tessa**, gelegen op de hoek Schipperstraat (nr. 18) - Cirkelstraat (nr. 17) is maar enkele stappen van strand, kaai en haven verwijderd.

De residentie bestaat uit:

5 appartementen met 1 slaapkamer op het gelijkvloers en op verdiepingen 1-3

3 appartementen met 2 slaapkamers op de verdiepingen 1-3

2 duplex appartementen met 3 slaapkamers op verdiepingen 4-5

Elk appartement heeft zijn eigen berging in het kelderverdiep.



# slpks	m <sup>2</sup>	terras	totaal €
---------	----------------	--------	----------

#### 4° VERDIEP dakverdiep

04.02	duplex	3	115	3 m <sup>2</sup>	<b>315.000</b>
04.01	duplex hoek	3	95	2 m <sup>2</sup>	<b>275.100</b>

#### 3° VERDIEP

03.02	appt.	1	78		<b>VERKOCHT</b>
03.01	appt. hoek	2	82	3 m <sup>2</sup>	<b>VERKOCHT</b>

#### 2° VERDIEP

02.02	appt.	1	75		<b>206.850</b>
02.01	appt. hoek	2	82	3 m <sup>2</sup>	<b>VERKOCHT</b>

#### 1° VERDIEP

01.02	appt.	1	75		<b>206.850</b>
01.01	appt. hoek	2	82	3 m <sup>2</sup>	<b>VERKOCHT</b>

#### GELIJKVLOERS

00.02	appt.	1	65		<b>173.250</b>
00.01	appt. hoek	1	75		<b>215.250</b>

**Al deze prijzen zijn exclusief BTW, kosten basisakte, kosten nutsvoorzieningen en notariskosten.  
Alle prijzen ten alle tijde vatbaar voor wijzigingen en zonder enige verbintenis.  
100% voltooiingwaarborg met wet Breyne.**

## 1. ALGEMEEN

### **ONTWERP**

Het geheel wordt gebouwd volgens het ontwerp en de plannen van Architect VERLINDE Rik, Oostendestraat 227, 8820 Torhout.

### **STABILITEIT**

De berekeningen, technische voorwaarden en stabiliteitsplannen werden uitgevoerd door het Studiebureau BOUCHERIE.

### **VEILIGHEIDSCOORDINATOR**

VERLINDE Rik

### **ALGEMENE AANNEMER**

BEYAERT A&W NV

### **LIGGING**

De appartementen, verdeeld over het gelijkvloers, de eerste, 2<sup>de</sup>, 3<sup>de</sup> en 4<sup>de</sup> verdieping zijn gelegen in een rustige woonzone met ruime diversiteit aan winkelpanden en bankinstellingen.

Op het gelijkvloers bevindt zich een fietsenstalling, vuilnislokaal en berging, samen in één klein bijgebouw. (zie plan)

Deze omschrijving omvat de opsomming van:

- de te gebruiken materialen in de gebouwen
- de technische uitrusting der gebouwen
- de handelswaarde van bepaalde onderdelen en materialen

## 2. GEVELS

De gevels worden uitgevoerd in lichtkleurige gevelsteen in gebakken aarde traditioneel verwerkt en gevoegd.

De deurdoorpel wordt uitgevoerd in blauwe hardsteen.

## 3. BUITENSCHRIJNWERK

De ramen en deuren worden vervaardigd in PVC profielen en zijn voorzien van isolerende beglazing met een  $\mu$ -waarde van 1.1, globale  $\mu$ -waarde van 1.5. De ramen zijn voorzien van passende raamdorpsels in blauwe hardsteen.

De borstweringen van de balkons worden uitgevoerd in gelakte structuren of aluminium.

De ramen hebben een vast en/of opendraaiend gedeelte eventueel uitgerust met een draaikip-systeem.

Waar er balkons aanwezig zijn, worden deze uitgevoerd in sierbeton; prefab elementen, indien de constructie het toelaat.

## 4. DAK

Het daktimmerwerk is uitgevoerd in geïmpregneerd naaldhout.

De ramen in de schuine dakvlakken zijn van het merk Velux.

De dakbedekking bestaat uit grijze pannen voorzien van een onderdak in vaste plaat.

De dakgoten en de dakafvoeren zijn vervaardigd uit zink.

De platte daken worden uitgevoerd in kunststof.

## 5. THERMISCHE EN AKOESTISCHE ISOLATIE

De verluchte spouwen zijn voorzien van een 4 cm dikke waterafstotende half-stijve platen.

Het dak is voorzien van 12 cm dikke spijkerflensdekens met dampscherm.

Om de thermische akoestische isolatie tussen de appartementen te optimaliseren zijn de vloerplaten voorzien van een isolatie onder zwevende dekvloer.

## 6. BINNENMUREN

- De scheidingsmuren tussen de appartementen onderling worden uitgevoerd in een dubbele snelbouwsteen met daartussen akoestische isolatie
- Alle muren in de appartementen worden schildersklaar opgeleverd
- De dragende muren worden uitgevoerd in beton, snelbouw en/of betonsteen. De niet dragende muren worden uitgevoerd in snelbouw.
- Muren en plafonds van de traphallen en inkom worden door de bouwheer geschilderd

## 7. DRAAGSTRUCTUUR

De vloerplaten worden uitgevoerd met predallen, voorzien van bijkomende wapening en druklaag. De appartementen worden voorzien van een zwevende dekvloer, volledig los van de draagconstructie en de muren om een goede akoestische isolatie tussen de appartementen mogelijk te maken.

## 8. VLOEREN

In de badkamers, keukens, bergingen, inkomhallen, toiletten en woonkamer wordt een keramische tegelvloer met handelswaarde 20 €/m<sup>2</sup> (excl. BTW en niet geplaatst) voorzien. In de gemeenschappelijke hallen op de verdiepingen wordt een keramische vloer geplaatst.

De muren van de badkamers en w.c.'s worden betegeld tot op 2m hoogte. In de keukens zijn er muurtegels voorzien tussen de keukenkasten.

De voorziene handelswaarde bedraagt 25 €/m<sup>2</sup> (excl. BTW en niet geplaatst). De voorziene plaatsingsprijs voorziet de plaatsing van tegels 20/20, 20/25, 20/40 zonder decors en geplaatst zonder verband.

In de slaapkamers wordt enkel een chape voorzien.

Losliggende laminaat wordt niet toegestaan tenzij geplaatst met dempende isolatie.

De raamtabletten binnenkant gebouw worden uitgevoerd in natuursteen.

De ramen tot op de grond worden niet voorzien van raamtabletten.

De inkom van het appartementsgebouw (gelijkvloers) wordt voorzien van natuursteen.

## 9. KEUKENINRICHTING

In de appartementen is een moderne keukeninrichting voorzien met onder- en bovenkasten bekleed met kunststof. De keuken bevat o.a. dampkap, oven, kookplaat voorzien van 4 kookplaten, koelkast met vriesvak, dubbele spoelbak met afdruiplaat en een ééngreepsmengkraan.

In de verkoopprijs is een handelswaarde voorzien van 4.000 € (exclusief BTW) voor keukeninrichting.

## 10. SANITAIRE INSTALLATIE EN VERWARMING

Algemene diensten:

In de kelder worden de tellers geplaatst voor water, gas en elektriciteit in de daartoe voorziene ruimtes.

Ieder appartement krijgt hierin zijn eigen teller met bijhorende afsluiters en de wettelijk noodzakelijke voorzieningen.

Per appartement is er een individuele verwarmingsinstallatie voorzien op gas.

De koud waterleidingen vanaf de teller en de warmwaterleidingen vanaf de gas wandketel zijn uitgevoerd in kunststof.

Alle verticale afvoeren zijn in HDPE.

Volgende toestellen en aansluitingen zijn voorzien:

- |            |   |
|------------|---|
| - keuken   | koud- warm wateraansluiting   |
| - badkamer | douche met douche wand (handdouche met flexibel)/+ ingebouwde lavabo<br>+ lavabomeubel met inbegrip van spiegel |
| - WC       | 1 wc monobloc wit, met jachtbak en deksel inclusief WC-papierhouder   |
| - berging  | vulleiding – afvoer voor gaswandketel<br>wateraansluiting + afvoer wasmachine                                   |

## 11. ELEKTRICITEIT

### **Algemene diensten:**

Ieder appartement krijgt hierin een afzonderlijke kWh-teller in de kelder voorzien van een scheidings-schakelaar en hoofdzekering. De voorziening per appartement is bepaald op 230V/40A mono hetgeen

neerkomt op een vermogen van ongeveer 10kW.

In de inkom van het gebouw wordt verlichting voorzien, dewelke automatisch aangeschakeld wordt

bij het binnenkomen.

In de gemeenschappelijke delen worden de nodige wand-verlichtingstoestellen en verlichte drukknoppen voorzien geschakeld door een trappenhuis-automaat met voorsignalisatie in combinatie met een bewegingsdetector. Eveneens wordt er volgens de geldende

normen in alle gemeenschappelijke delen de nodige veiligheidsverlichting voorzien.

### **Voorzieningen per appartement:**

In de berging, of op een passende plaats, wordt de zekeringkast geplaatst met daarin de algemene, verliesstroomschakelaar. De verliesstroomschakelaar voor vochtige ruimten en toestellen en de nodige automatische zekeringen.

### **Leefruimte:**

- 2 lichtpunt (plafond) centraal, bedienbaar van op twee plaatsen.
- 2 stopcontacten in de TV-hoek.
- 1 TV-contact in de TV-hoek (coaxkabel inbegrepen)
- 2 enkele stopcontacten (naar keuze van de koper)
- 1 Telefoon-stopcontact. (telefoniebekabeling inbegrepen)
- Thermostaat voor de instelling van de verwarming.

### **Keuken:**

- 1 lichtpunt boven aanrecht, bedienbaar van op één plaats
- 1 lichtpunt (plafond) centraal, bedienbaar van op één plaats
- 1 vaste aansluiting voor de kookplaat (aparte kring)
- 1 stopcontact achter de keukenkasten
- 1 stopcontact voor de oven
- 1 stopcontact voor de koelkast
- 1 stopcontact voor de dampkap
- 2 enkele stopcontacten boven het aanrecht.

### **Hal:**

- 1 verlichtingspunt bedienbaar van op 2 verschillende plaatsen
- 1 stopcontact
- 1 bel type "ding-dong" (drukknop aan de inkomdeur in de traphal)

**Badkamer:**

- 2 lichtpunten (plafond en boven wastafel) afzonderlijk bedienbaar van op één plaats.
- 1 stopcontact rechts of links van de lavabo

**Berging:**

- 1 lichtpunt (plafond) centraal, bedienbaar van op één plaats.
- 1 stopcontact voor de wasmachine
- 1 stopcontact voor de droogkast
- 1 vaste aansluiting voor de gaswandketel (aparte kring).

**Slaapkamer (groot):**

- 1 lichtpunt (plafond) centraal, bedienbaar van op twee plaatsen (aan deur en naast het bed).
- 1 dubbel stopcontact in de TV-hoek
- 1 TV-contact in de TV-hoek (coaxkabel inbegrepen)
- 2 enkele stopcontacten naast het bed (links en rechts)
- 1 Telefooncontact naast het bed. (telefoniekabel inbegrepen)

**Slaapkamer (klein):**

- 1 lichtpunt (plafond) centraal, bedienbaar van op één plaats (aan deur).
- 2 enkele stopcontacten.

**Toilet:**

- 1 lichtpunt (plafond) centraal, bedienbaar van op één plaats.

**Algemene bepalingen:**

- Alle leidingen, stopcontacten en schakelaars worden voorzien uitgezonderd de verlichtingsarmaturen.
- Alle appartementen worden uitgerust met een videofoon-installatie.
- De binnenpost wordt geplaatst in de leefruimte van het appartement, de buitenpost wordt geplaatst aan de brievenbussen op het gelijkvloers
- De te plaatsen ledige buizen voor de distributie en telefonie zijn voorzien
- De indienststelling van de elektriciteit, distributie en telefoon is ten laste van de koper.
- Per appartement wordt een elektrisch dossier opgemaakt ( installatieplan + ééndraad-schema).
- De installatie wordt gekeurd volgens het A.R.E.I. door een erkend keuringsorganisme.
- Kosten ten laste van de bouwheer.
- Alle schakelaars en stopcontacten zijn van het merk NIKO.

## 12. VERWARMING

De verwarming met gekoppelde warm waterbereiding is individueel per appartement. Het betreft een installatie op aardgas, met gecombineerde gas wandketel.

Elke ketel heeft een aan- en afvoer van lucht en verbrandingsgassen via het centrale CLV-kanaal.

De verwarming gebeurt door middel van plaatstalen paneelradiatoren.

Het systeem houdt rekening met volgende temperaturen bij een buitentemperatuur van  $-8^{\circ}\text{C}$ :

- living :  $22^{\circ}\text{C}$
- keuken :  $20^{\circ}\text{C}$
- badkamer :  $24^{\circ}\text{C}$
- slaapkamer :  $18^{\circ}\text{C}$

De regeling van de installatie gebeurt door middel van een klokthermostaat.

Alle kranen zijn thermostatische radiatorkranen.

### **13. VENTILATIE**

Alle natte of ingesloten ruimtes zoals badkamers, toiletten en bergingen worden voorzien van een dynamische afzuiging op het dak.

In de slaapkamers en leefruimtes zijn de nodige ventilatieroosters voorzien.

Voor de dampkappen zijn de nodige uitlaten rechtstreeks naar buiten of afvoerkanalen naar het dak voorzien

### **14. BINNENSCHRIJNWERK**

De inkomdeuren van de appartementen zijn brandvertragend (Rf 30') met een cilinderslot. De ingangdeur van de appartementen worden enkel aan de buitenzijde geschilderd door de bouwheer. De overige deuren zijn gewone schilderdeuren.

### **15. SCHILDERWERKEN**

Muren, plafonds en deuren(kant hall) en de liftdeuren van alle gemeenschappelijke delen op het gelijkvloers en de verdiepingen worden geschilderd in een nog te bepalen kleur. In de appartementen zelf zijn geen schilderwerken voorzien.

### **16. TOEGANG**

#### **Inkom appartementsgebouw**

De inkomhal zal worden ingericht met aangepaste bevoering in natuursteen, wandafwerking, verlichting.

De inkomhal zal onder meer bevatten, gecombineerde brievenbussen met individuele naamplaatjes, en videofooninstallatie.

In de gemeenschappelijke delen zijn ook de nodige alarmen, brandblussers, brandhaspels, branddrukknoppen en pictogrammen voorzien. Indien dit opgelegd wordt door de brandweer.

Er worden in de inkomhal, op de verdiepingen (overloop), in het vuilnis-fietsenlokaal en in de kelder en tellerlokalen brand-rookdetectoren geplaatst die gekoppeld zijn aan de branddetectiecentrale.

#### **Trappen**

De gemeenschappelijke trap wordt uitgevoerd in beton, enkel de aantreden worden bekleed in natuursteen. De leuningen worden uitgevoerd in stalen gelakte kokerprofielen of in aluminium profielen.

Er wordt een rookkoepel geplaatst, bediend met een drukknop in de inkomhal gelijkvloers, eveneens aangesloten aan de brandcentrale.

#### **Liften**

Het gebouw zal uitgerust worden met een hydraulische lift.

- Hefvermogen in kg: 480 kg (7 personen)
- Snelheid: 1 m/sec
- Afmeting liftkooi: breedte 1000 mm  
diepte 125000 mm  
deuren 900 mm

Deze lift is uitgerust met een spiegel en leuning, aanduidingen van de positie(binnen en buiten).

### **17. VUILNIS-, FIETSENLOKAAL**

- Het complex beschikt op het gelijkvloers over een gemeenschappelijke berging met fietsenlokaal en een daarin voorziene zone voor het bergen van de vuilnis.
- Er wordt een toegangsdeur voorzien waarvan de eigenaars van de appartementen een sleutel krijgen.

Het lokaal wordt voorzien van polybeton.

De toegang (doorgang tussen de twee gebouwen) wordt afgewerkt met betonklinkers of tegels. Er zijn verluchtingsgaten voorzien in de muur.



## **18. OPMERKINGEN**

### **1. Ereloon architect en ingenieur**

De erelonen van de architect en de ingenieur zijn inbegrepen in de verkoopprijs. Indien de koper echter zou overgaan tot wijzigingen, kan hiervoor een supplementair ereloon gevraagd worden, rechtstreeks te regelen tussen architect en ingenieur enerzijds en de klant anderzijds.

### **2. Zettingen van het gebouw**

Krimp- of zettingsbarsten veroorzaakt door temperatuur schommelingen of door de zetting van het gebouw, vallen niet onder de verantwoordelijkheid van de bouwheer en de architect; zij zijn geen reden tot het uitstellen van betalingen. Het gaat immers om verschijnselen inherent aan de natuur van het gebouw.

### **3. Materialen, handelswaarde en merkaanduidingen**

De bouwheer heeft het recht de plannen te wijzigen en andere materialen van gelijkwaardige kwaliteit te gebruiken dan diegene die in het bestek voorkomen, in de mate dat deze wijzigingen gevorderd worden door de architect, de ingenieur, de bevoegde overheden, de verzekeringsmaatschappijen, de distributiemaatschappijen van water, gas, elektriciteit en dergelijke, of in de mate dat deze wijzigingen nodig zijn omwille van de techniek der bouwkunst, of omdat de bouwheer meent dat deze wijzigingen de gemeenschappelijke of private delen of het nut ervan verbeterd zou worden of nog, in de mate dat de bouwheer in de loop van de bouwwerken meent dat deze wijzigingen nodig of nuttig zijn om ze in overeenstemming te brengen met gebruik van nieuwe materialen, ingevolge afwezigheid op de markt van de voorziene materialen, minderwaarde in kwaliteit, onverenigbare vertragingen in de leveringen en faling van de leveranciers of onderaannemers enzovoort.

In het lastenboek wordt een aantal malen de benaming "handelswaarde" gehanteerd. Hieronder dient verstaan te worden de particuliere verkoopprijs, materiaal geleverd op de werf, B.T.W. niet inbegrepen en geen plaatsing.

Vb: indien men een lavabo zou aankopen bij een groothandelaar wil "handelswaarde" zeggen : de verkoopprijs die de groothandelaar aan de particulier aanrekent. De plaatsingskosten zijn in de opgegeven prijs inbegrepen voor wat het sanitair en de keuken betreft, in andere gevallen is de opgegeven waarde exclusief plaatsingskost.

Het kan in het lastenboek voorkomen dat er een merknaam vermeld wordt, deze aanduiding is enkel informatief.

### **4. Toegang tot de werf**

Om veiligheidsredenen, mag de koper of zijn vertegenwoordiger enkel de werf bezoeken indien hij vergezeld is van een vertegenwoordiger van de verkoper en/of van de werfleider. De bezoeken gebeuren steeds op eigen risico.

### **5. Werken uitgevoerd door derden lastens de koper of door de koper zelf**

Indien de koper beslist zelf werkzaamheden te laten uitvoeren, of zelf uitvoert, kunnen deze slechts uitgevoerd worden na de voorlopige oplevering van het desbetreffend appartement.

Deze werken mogen in geen enkel geval de vooruitgang van de totaliteit der werken hinderen. Er dienen vooraf afspraken vastgelegd te worden binnen welke termijn deze werken dienen beëindigd te worden, alsook de bepaling van de bijkomende kosten en hun invloed t.o.v. het totaal project.

### **6. Plannen**

De plannen van het appartement welk aan de koper overhandigd worden, dienen als basis voor het opstellen van de verkoopovereenkomst. Voor wat de afwerking en inrichting van de appartementen betreffen zijn de aanduidingen op de plannen als louter indicatief te beschouwen, de beschrijving in dit lastenboek heeft steeds voorrang op aanduidingen op de plannen.

## 7. Nutsvoorzieningen

De aankoppelings-, aansluitings-, plaatsings-, abonnementskosten en keuringskosten van de nutsvoorzieningen (water, gas, elektriciteit, riolering, telefoon en TV-FM-distributie) zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs en vallen ten laste van de kopers. De kopers zullen op eerste verzoek hun aandeel in deze kosten voldoen.

Deze kosten door de nutsmaatschappij aan BVBA IMMO PROJECTS CARPENTIER & PARTNERS aangerekend, worden gedeeld door de eigenaarkopers van de appartementen. In deze overeenkomst door 10 voor gas, riolering, telefoon en TV. Door 11 (10 + alg diensten) voor water en elektriciteit.

## 8. Wijzigingen algemeen

Bij de uitvoering van het ontwerp kan het nodig zijn dat er door de aannemer, promotor, in overleg met de ontwerper, aan deze beschrijving evenals aan de bijgevoegde plannen wijzigingen worden aangebracht die geen invloed hebben op het algemeen concept.

De eigenaars-kopers kunnen hiertegen geen bezwaren indienen, op voorwaarde dat de waarde van het gehele werk hierdoor niet vermindert.

## 9. Wijzigingen door de kopers

Wanneer de koper om welke reden dan ook wijzigingen wenst aan te brengen aan dit bestek (ttz. Aan de afwerking van zijn appartement), kan dit slechts in de mate dat de bouwheer hierover zijn akkoord geeft. Hetzelfde is geldig indien de koper zou wensen zijn materialen bij een andere leverancier te bestellen dan deze welke door de bouwheer aangeduid werd. Het is de koper niet toegelaten zelf (of door derden) werken uit te voeren op de werf (te verstaan voor de voorlopige oplevering).

Wanneer dit uitzonderlijk toch wordt toegestaan (dit is wanneer dit door de kopers tijdig gevraagd werd en er geen problemen ontstaan met reeds geplaatste bestellingen of de planning van de werf in het algemeen) dan zal de koper 75 % van het voorziene budget kunnen recupereren. Dit bedrag zal dan in mindering gebracht worden van de laatste schijf.

Eventuele wijzigingen kunnen alleen uitgevoerd worden na voorafgaandelijk akkoord aangaande de kostprijs van de wijzigingen. Deze kostprijs wordt bepaald door de promotor in samenspraak met de aannemer, architect en adviserend ingenieur, en zal schriftelijk aan de koper worden meegedeeld. In dit bestek zijn alle afwerkingen duidelijk opgegeven. De koper verklaart dat het appartement verkocht werd met de afwerking hierin zoals in dit bestek beschreven zonder verder uitzonderingen tenzij deze expliciet in dit bestek genoteerd werd en door de verkoper ondertekend.

## 10. Garantiebewijzen

De wettelijk voorziene waarborgtermijnen zijn van toepassing (10 jarige aansprakelijkheid op verborgen gebreken). Voor de toestellen, zoals frigo, lavabo, douche, oven, enz... de fabriekswaarborgperiode (1 jaar) en dit vanaf de voorlopige oplevering.





**BOUWHEER:**

**BVBA IMMO PROJECTS CARPENTIER &  
PARTNERS**

**ARCHITECT:**

**VERLINDE RIK**

**NOTARIS:**

**PIERRE DE BRABANDER**

**VERKOOPKANTOOR:**

**ESTATE4U**  
**Aartshertoginnestraat 50**  
**8400 OOSTENDE**  
**T 059 432 002**  
**F 059 432 009**  
**info@estate4u.be**  
**www.estate4u.be**

BTW BE 0568 479 584  
RPR Brugge Afd Oostende  
bank BE21 0689 0157 3803

Erkende vastgoedmakelaars **B.I.V. 507677 en 503118**  
Kantoren in Brugge en Oostende