

# DE WANDELAAR

*— beleef de Zee —*

LASTENBOEK



# KORTE TECHNISCHE OMSCHRIJVING

## VAN RESIDENTIE “DE WANDELAAR”

---

### BOUWHEER CONSTRUCTIES

JOKKEBROK bvba  
Vismijnstraat 13, 8380 Zeebrugge  
t. 0475 24 59 79  
info@jokkebrok.eu  
www.jokkebrok.eu

### BASISAKTE

Notariaat Drongen - Gheeraert, Coorevits & Verhoeve  
Antoon Catriestraat 18, 9031 Drongen

### BOUWPLAATS

Vande Castelestraat 1  
8420 Wenduine

### ARCHITECT

Architektenburo Wim Baekelandt bvba  
Kalvekeetdijk 147, 8300 Knokke-Heist  
t. 0486 95 76 19  
info@architektenburo.be

### VERKOOP

WE INVEST  
Vismijnstraat 13, 8380 Zeebrugge  
t. 0475 24 59 79

Immo Florizoone  
Kerkstraat 59, 8420 Wenduine  
t. 050 41 38. 29

### COÖRDINATIE

Duin 13 bvba  
Brugsesteenweg 57, 8420 Wenduine  
t. 0475 94 52 37  
sofie@duin13.be  
www.duin13.be



**JOKKEBROK** bvba  
PROJECT DEVELOPMENT

# ALGEMEEN

# RESIDENTIE “DE WANDELAAR”

---

## RUIMTE - RUST - PRIVACY

Het project “DE WANDELAAR” is gelegen aan de Vande Casteelestraat 1, te Wenduine.

De residentie kenmerkt zich door haar luxueuze vormgeving en modern karakter. De afwerking is van een hoogwaardige kwaliteit en voldoet aan de laatste normen met betrekking tot isolatiewaarden en energie-efficiëntie. De residentie heeft open uitzichten en is centraal gelegen in de badplaats Wenduine (De Haan).

Op het gelijkvloers situeren wij de inkom en een ruim appartement. De 1ste, 2de, 3de als wel de vierde verdieping omvatten telkens 2 entiteiten per bouwlaag. De zesde en hoogste bouwlaag is gereserveerd voor het exclusieve penthouse. Verder realiseren wij een grote gemeenschappelijke fietsenstalling en voor ieder appartement een ruime privé berging op -1.

De Vande Casteelestraat is centraal gelegen en heeft directe toegang tot de belangrijkste uitvalswegen. De autoluwe locatie “Vande Casteelestraat” draagt bij aan de rust waar dit gedeelte van de familiale badplaats Wenduine om gekend is. In de nabijgelegen Kerkstraat is het goed winkelen bij de lokale handelaren. Ook de markt, het binnenzwembad maar ook de prachtige natuur van de duinen liggen op een boogscheut binnen wandelafstand van de residentie. Blankenberge en de Haan liggen op 10 minuten fietsen. Knokke en Brugge op 20 minuten met de auto. De nabijgelegen kusttram brengt u van de Panne tot aan het Zoute.

## VEILIGHEID

Videfoon welke toelaat te zien zonder gezien te worden. Een 3-punts slot + spion aan voordeur appartement.

## ISOLATIE

Akoestische isolatie middels zwevende draagconstructie en ontkoppeling van muren. Thermische isolatie van muren en koudebruggen als wel toepassing van hoogwaardige thermische beglazing.

## MEERWAARDE

De meerwaarde van uw appartement, mede door het concept en de ligging, is zonder twijfel gegarandeerd.

Inspiratie, eigen accenten en inbreng: zolang de constructie niet is aangevat kunnen veranderingen aangebracht worden aan de indeling van uw privaat, rekening houdend met de integriteit van het gebouw en de technische aspecten.

In samenspraak met onze interior professional worden u eigen ideeën en accenten geïntegreerd in ons ontwerp.

Met begeleiding van A tot Z realiseren wij samen met u uw droomappartement aan zee.

Communicatie en opvolging zijn prioritair binnen ons concept.

## CONSTRUCTIE EN VORMGEVING

De constructies en vormgeving worden verwezenlijkt met 1e keus bouwmaterialen, waaronder de voornaamste zijn :

1. handvormgevelsteen kleur lichtgrijs in combinatie met donkergrijs dunbedmortel of gelijmd
  2. buitenschrijnwerk in strak aluminium kleur antraciet
  3. balustrades in glas/aluminium volgens keuze architect
- Opzet van bovenstaande is een modern ogende gevel met contrastrijke materialen.  
Details nader te bepalen door de architect.

### A. BESCHRIJVING VAN MATERIALEN EN TECHNISCHE UITRUSTING.

#### **1. Grondwerken**

De grondwerken omvatten de uitgravingswerken volgens de afmetingen van het plan voor het uitvoeren van funderingen, kelders en riolering.

#### **2. Funderingen**

De aard van de funderingen is in functie van de bodemgesteldheid. De plannen en de keuze van het type van funderingen worden opgemaakt door een gespecialiseerd studie bureau.

#### **3. Riolering**

Wordt aangesloten op de gemeenteriolering volgens de vigerende voorschriften.

#### **4. Metselwerk**

Zal uitgevoerd worden met cementmortel van goede hoedanigheid. De funderingen en keldermuren in betonbouwstenen, beton of snel bouw baksteen, binnenwanden tussen de lokalen worden uitgevoerd in traditionele baksteen van 9 cm dikte.

#### **5. Gewapend beton**

Betonconstructies, zoals kolommen, lateien, enz. worden opgemaakt door een gespecialiseerd studie bureau zoals onder artikel 2 vermeld. De samenstelling van het te gebruiken beton wordt tevens door dit bureau gespecificeerd.

#### **6. Gevelbekleding**

Alle gevels worden uitgevoerd in witgrijze gevelsteen (dunbedmortel of gelijmd) in combinatie met een antracietgrijze gevelsteen. De overige materialen zijn voornamelijk antracietgrijs gelakt buitenschrijnwerk en klaar glas.

#### **7. Isolatie**

Bijzondere aandacht wordt gegeven aan de thermische en akoestische isolatie:

- a) Hydro: alle opgaande muren zullen onder het peil van het gelijkvloers voorzien zijn van een laag roofing om opstijgend vocht tegen te houden.
- b) Geluid: toepassing van "zwevende vloer" waarop een cement chape.
- c) Thermisch: spouwmuurisolatie minstens conform de EPB-vereisten, isolatie tussen gemene delen en appartementen minstens 2.5 cm party wall of gelijkwaardig.

#### **8. Dak**

Meerlaagse dak dichting met 10 jaar waarborg. De dakisolatie minstens conform de EPB-vereisten.

#### **9. Voegwerk**

Voorgevel wordt uitgevoerd in dunbedmortel of gelijmd.

#### **10. Dorpels in blauwe hardsteen**

Hardsteen herkomstig uit éénzelfde geologische etage, mag noch schilfering, noch verwerking vertonen. De horizontale vlakken zijn blauw geslepen.

#### **11. Koperwerken**

Afvoerbuizen, goten in zink (natuurkleur of anthra-zinc).

#### **12. Dakranden**

Conform dakbedekking (kleur en textuur nog nader te bepalen door de architect).

### **13. Chapevloeren**

In functie van de vloerafwerking.

### **14. Bepalingen/sputplamuur**

De muren (1-laags pleisterwerk) en plafonds (sputplamuur) zullen volledig vlak en zuiver afgewerkt worden volgens de regels der kunst, idem de gemene delen. Alle hoeken worden beschermd met hoekijzers.

### **15. Buitenschrijnwerk**

Alle ramen vooraan zijn vervaardigd in aluminium (kleur te bepalen door de architect).

### **16. Tussendeurstukken**

Uit te voeren in alu, inox of koperlijst (enkel waar verschillende bevoelingen elkaar raken).

### **17. Glaswerk**

De ruiten zullen een dikte hebben die in functie is van de grootte van het chassis. Alle woonlokalen zijn van dubbele beglazing voorzien (k-waarde beglazing 1.0 Watt/m<sup>2</sup>/°K en minstens conform de EPB-vereisten).

### **18. Kokers - afvoerleidingen - verluchtingen**

De verluchting van de badkamers, W.C., en douches wordt uitgevoerd bij middel van een mechanisch verluchtingssysteem. De dampkappen in de keukens worden aangesloten op een centraal verluchtingssysteem of zijn van het type koolstoffilter.

### **19. Balustrades**

De balustrades worden uitgevoerd in gelakt aluminium al dan niet in combinatie met klaar glas. (kleur en textuur nog nader te bepalen door de architect).

### **20. Terrassen**

Zijn geprefabriceerde elementen in sierbeton, ook het loopvlak (zie plan) (kleur en textuur te bepalen door de architect). Waar dakdichting wordt een houten terras voorzien in tropisch hardhout.

### **21. Lift**

Zal beantwoorden aan nationale en Europese normen.

Grootte: maximaal in beschikbare koker en minstens conform de wetgeving inzake toegankelijkheid.

## **B. GEMENE DELEN**

### **1. Inkomdeur**

Glas in alu-deur met deuropomp en deurtrekker.

### **2. Tussendeur**

In hout, maximaal beglaasd en met elektrisch slot. Glas in houten schrijnwerk, voorzien van een elektrisch springslot.

### **3. Brievenbuskastjes**

Een kastje per appartement geplaatst in hall. Uitgevoerd in hout of gelakte aluminium, volgens detail plan architect.

### **4. Inkom**

Luxe inkom evenredig met de standing van het gebouw, volgens detail plan architect.

### **5. Trap + trapzaal**

Evacuatietrapp volgens keuze architect.

Trappleuning in aluminium. Gemeenschappelijke trapzaal in natuursteen of in imitatie natuursteen in keramiek, muren voorzien van schilderwerk of spuitwerk.

## C. TECHNISCHE UITRUSTING

### **1. Centrale verwarming met aardgas**

Individuele verwarming met generator (wandtoestel) op aardgas, type condenserende ketel (rendement ca 108 %) met productie sanitair warm water via ingebouwde boiler of via doorstroomfunctie.

- radiatoren in plaatstaal met ingewerkte buizen. Muuraansluiting.
- klokthermostaat in living;
- warmteverdeling per kamer berekend bij een buitentemperatuur van - 10 °C;
  - living en keuken 22 °C
  - badkamer en douche 24 °C
  - slaapkamer 18 °C

### **2. Sanitaire inrichting**

De waterleidingen vanaf de individuele teller worden uitgevoerd in kunststofbuizen bestand tegen corrosie en hoge watertemperaturen. De individuele watertellers worden geplaatst in de kelder. Alle afvoerleidingen worden uitgevoerd in harde kunststofbuizen, temperatuurbestendig en speciaal geschikt voor sanitair afvoerwater. Alle verticale leidingen liggen in speciaal daarvoor voorziene kokers.

#### **Toestellen**

Alle toestellen worden geleverd in een witte kleur, volgens aanduiding in de verschillende types appartementen op het architectuurplan. De sanitaire toestellen en kranen voldoen aan de hoogste eisen inzake kwaliteit en comfort. De plaatsing van de opgesomde toestellen, in zoverre deze voorkomen op het plan en hun aansluiting aan koud en warm water volgens de keuze van het toestel, zijn in de prijs inbegrepen.

- ▶ Toilet
  - Hang-WC in porselein met inbouw element en inbouw spoeltoetsen en soft close toiletzitting.
  - Verchroomde papierrolhouder.
  - Handwasbakje met syphon en kraan.
  - Rechthoekige wandspiegel onzichtbare ophanging – handdoekstaafje.
- ▶ Badkamer
  - Ingebouwd ligbad in acryl
  - Ideal Standard Eco 1 badmengkraan met handsproeier Hans Grohe en handdouchehouder.
  - Badkamermeubel greeploos met 1 lade met geïntegreerd tablet met 1 of 2 verzonken wasbakken. Spiegel op paneel met ingebouwde verlichting in spiegel.
  - Ideal Standard Eco wastafelmengkranen met automatische lediging.
  - Verchroomde papierrolhouder.
- ▶ Douchekamer (indien aanwezig)
  - Douchetube in kunststof.
  - Thermostatische douchekraan met douchegarnituur met glijstang en handdouche.
  - Waar mogelijk douchedeur in helder veiligheidsglas met verchroomd profiel.
  - Badkamermeubel greeploos met 1 lade met geïntegreerd tablet met 1 verzonken wasbak. Spiegel op paneel met ingebouwde verlichting.
  - Ideal Standard Eco wastafelmengkraan met automatische lediging.
- ▶ Keuken
  - 1 keukenmengkraan keuken
- ▶ Berging
  - De aansluitingen zijn voorzien voor wasmachine.
- ▶ De particuliere handelswaarde van deze sanitaire installatie bedraagt inclusief BTW
  - Voor alle appartementen niveau 0/1/2/3 en 4 voorziet men € 3.500
  - Voor het dakappartement voorziet men € 4.000
  - Zie bijlage met documentatie sanitaire toestellen.

#### **4. Elektrische installatie**

De installatie voldoet aan de laatste technische eisen en is conform de voorschriften van de stroom leverende maatschappij. Alle lichtpunten en schakelaars worden uitgevoerd volgens aanduiding op detailplan elektriciteit. De installatie is zonder inbegrip van armaturen of lampen. De afdekplaatjes zijn van het merk NIKO of gelijkwaardig. De volledige installatie is voorzien van een schakelschema, schakelkast met automatische zekeringen, een verliesstroomschakelaar en wordt gekeurd door een erkend organisme.

##### **Beschrijving van de installatie per appartement**

- ▶ Living
  - 2 lichtpunten aan het plafond (zit-en eethoek) enkele richting
  - 6 stopcontacten op plinthoogte
  - 1 TV aansluiting
  - 1 data aansluiting
- ▶ Keuken
  - 1 lichtpunt onder hangkasten
  - 1 lichtpunt aan plafond enkele richting
  - 3 stopcontacten boven werkblad
  - 1 aansluiting voor de koelkast
  - 1 aansluiting voor de vaatwasmachine
  - 1 aansluiting voor de kookplaat
  - 1 aansluiting voor de combi-oven
  - 1 aansluiting voor de dampkap
- ▶ Hall
  - 2 lichtpunten dubbele richting
  - 1 stopcontact op plinthoogte
  - 1 video-installatie
  - Autonome rookmelder op batterij
- ▶ Toilet
  - 1 lichtpunt aan plafond enkele richting
- ▶ Berging appartement
  - 1 lichtpunt aan plafond enkele richting
  - 1 stopcontact op plinthoogte
  - 1 stopcontact verwarmingsketel
  - 2 stopcontacten voor aansluiting wasmachine en droogkast (condensatie-type)
  - 1 dubbel stopcontact voor aansluiting data en tele-distributie apparatuur
  - Verdeelbord met automatische zekeringen en differentieel schakelaar
- ▶ Badkamer
  - 1 lichtpunt plafond enkele richting
  - 1 lichtpunt voor spiegelverlichting
  - 2 stopcontacten
- ▶ Douchekamer (indien vermeld op plan)
  - 1 lichtpunt plafond enkele richting
  - 1 lichtpunt voor spiegelverlichting
  - 1 stopcontact
- ▶ Slaapkamer(s)
  - 1 lichtpunt plafond dubbele richting
  - 3 stopcontacten op plinthoogte
  - 1 extra aansluitpunt voor TV-distributie en 1 voor data
- ▶ Berging kelder
  - 1 lichtpunt plafond enkele richting in opbouw
  - 2 stopcontacten op plinthoogte in opbouw



In elk appartement is het buizenet voor een aansluiting op het telefoonnet aanwezig. In elk appartement bestaat de mogelijkheid om aan te sluiten op het net van radio- en teledistributie.

#### **Beschrijving van de installatie in de gemene delen**

Volgende elektrische installaties zijn voorzien:

- Lichtpunten verlichte drukknopen (ingesteld op minuterie) in de trapzalen en gemeenschappelijke hallen
- Voorzieningen voor de liftinstallatie
- Voorzieningen voor branddetectie
- Lichtpunten en armaturen in de gemeenschappelijke inkomhal
- Een volledige videofooninstallatie verbindt alle wooneenheden met de inkomhal van het gebouw. Iedere wooneenheid beschikt over een deurknop voor het bedienen van het elektrisch deurslot

De schakelaar en stopcontacten in de garages en de bergingen zullen uitgevoerd worden in opbouw.

#### **5. Parlofoon en deuropener - videofoon**

Een volledige installatie voor videofoon verbindt alle appartementen met de inkom van het gebouw. Ieder appartement bevat ook een apparatuur met belknop die elektrisch slot, gelegen bij de ingang, inwerking stelt.

#### **6. Telefoon**

Het buizenet voor de aansluiting op de telefoon is voorzien voor ieder appartement, eveneens voeding in de lift.

## **D. AFWERKING APPARTEMENTEN**

### **1. Bevloering**

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

- Parket of keramische tegel over het gehele appartement volgens keuze. Met maximum particuliere handelswaarde, inclusief BTW, inclusief geplaatst tot 80€/m<sup>2</sup>.
- Plinten zijn in overeenstemming met de bevloering, inbegrepen in de maximum particuliere handelswaarde van de vloer.

In de badkamers sluiten de faïencetegels onmiddellijk aan op de vloer, hier wordt dus geen plint voorzien.

### **2. Faïencen**

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

De wandbetegeling wordt voorzien:

- In de douches over de volle wandhoogte rond de douchetube
- Onderaan en rondom het bad tot plafondhoogte
- In de keuken tussen werkblad en de hangkasten, en de opstanden van het vrijstaand keukenmeubel, tussen de kookplaat en de kastenwand
- De particuliere handelswaarde bedraagt 80€/m<sup>2</sup> inclusief plaatsing en inclusief BTW.

### **3. Venstertabletten**

Alle raamtabletten met borstwering worden voorzien van een venstertablet volgens keuze architect.

### **4. Binnen schrijnwerk**

Binnendeuren in volle kern, type schilderdeuren, met alu/ inox deurkruk. Inkomdeur van het appartement met 3-punts-slot met brandweerstand 1/2 uur, voorzien van een spion. Omlijsting in multiplex, R.N.D. of waterbestendig MDF. Ander meubilair is niet voorzien.

### **5. Keukens**

De keuken wordt uitgevoerd conform de nog op te maken detailtekening.

De twee zijden der panelen zullen afgewerkt zijn met een hoogwaardige melamine. De deuren zijn voorzien van stelbare scharnieren en evenals de lades zelfsuitend. De werktablet kan tevens bedekt worden met een composietsteen. Keuken zoals ingetekend op verkoopplan is louter indicatief.

Detailplannen van de keukens zullen eveneens huishoudtoestellen bevatten zoals:

- Keramische kookplaat
- Ingebouwde vaatwasmachine
- Combinatie oven/microgolf
- Koelkast met diepvriesvakje
  - Geïntegreerde dampkap
  - Inox spoeltafel

Allen van het merk AEG of gelijkwaardig.

De keukens hebben een particuliere handelswaarde ten bedrage van € 6.500 (incl. BTW).

## **6. Schilderwerken**

Voor de gemene delen van het gelijkvloers en de verdiepingen, zoals muren, plafonds en voorzijde der inkomdeuren, houtwerk, enz. zijn de nodige schilderwerken voorzien. De privatieven zelf worden niet geschilderd.

## **OPMERKINGEN**

### **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 danig schadevergoeding door één der partijen rechtvaardigen.

### **2. Lastenboek en plannen**

De bouwpromotor behoudt zich het recht voor detail aanduidingen van het 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 verkoper behoudt het recht om, op advies van de architect, wijzigingen aan te brengen in de keuze van materialen, voorzover deze niet nadelig zijn ten opzichte van de in het lastenboek voorzien kwaliteit.

### **4. Erelonen van de architect - Coördinatiekosten - Administratiekosten**

De erelonen van de architect zijn inbegrepen in de verkoopprijs.

Voor zover nodig bespreking plan met kopers + 1 aanpassing inbegrepen.

### **5. Tellers - Taksen**

Het huren van tellers (elektriciteit – gas – water - enz...) wordt afzonderlijk aan de kopers aangerekend, alsook de kost van definitieve aansluitingen van alle nutsvoorzieningen en de gebeurlijke bouwaksen.

### **6. Werken uitgevoerd door derden**

Het is de koper niet toegelaten werken door derden te laten uitvoeren, voor oplevering van het privatief.

Het is de koper bovendien niet toegelaten werken voorzien volgens het lastenboek en inbegrepen in de koopsom te laten uitvoeren door een derde aannemer.

### **7. Meubilering**

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

### **8. 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.

Voor akkoord, te Zeebrugge op ..... / ..... / .....

De verkoper,

De koper,



**JOKKEBROK** bvba  
PROJECT DEVELOPMENT

0475 24 59 79  
info@jokkebrok.eu  
Vismijnstraat 13, Zeebrugge

**WANDELAAR-WENDUINE.BE**