CHARLIER BV

Res. Sables d' Or

Verkooplastenboek



LIGGING	Charlierhelling 2 8370 Blankenberge
BOUWHEER/AANNEMER/PROMOTOR	CHARLIER BV Nieuwe Steenweg 74 8377 Zuienkerke BE0803.244.330 Tel. 050/41 62 89 info@dhoore-construct.be www.dhoore-construct.be
ARCHITECT	CAAN ARCHITECTEN Gustaaf Callierlaan 35 9000 Gent Tel. 09/233 18 22 architecten@caan.be
IR ARCHITECT	STUDIEBUREAU VIAENE BV Sint Idesbaldusstraat 9 8630 Veurne Tel. 058/31 12 88 wim@stbviaene.be
IR STABILITEIT	COBE INGENIEURS BV Rijselstraat 236 8200 Brugge Tel. 050/37 67 00 info@cobe.be
NOTARIS	NOTARIS SABBE JEAN-LOUIS De Smet de Naeyerlaan 128 8370 Blankenberge Tel. 050/42 82 72
JURIDISCH ADVIES	BAELDE ADVOCATEN BV Scheepsdalelaan 29 8000 Brugge Tel. 050/64 12 00 gb@baelde-advocaten.be

Inhoud

1. RUIMTELIJKE OMGEVING EN INDELING GEBOUW 5

1.1 ALGEMEEN 5
1.2 TOEGANG EN PRIVACY 6
1.3 ALTERNATIEVE ENERGIE, HET GROENE VERHAAL 7
EPB - REGELGEVING 7
GEOTHERMIE 7
HERNIEUWBARE ENERGIE 7

2. BESCHRIJVING VAN HET GEBOUW 8

2.1 INDELING 8
GEMENE DELEN 8
PRIVATIEVE DELEN 8
2.2 PRIVATE BERGINGEN 9

3. GESLOTEN RUWBOUW 9

3.1 VOORAFGAANDE WERKEN 9
AFSLUITEN VAN DE BOUWPLAATS EN SLOPEN 9
DIVERSE AANSLUITINGEN 9
3.2 GRONDWERKEN EN FUNDERINGEN 10
3.3 DRAAGSTRUCTUUR 10
GEWAPEND BETON 10
METSELWERK 10
UITWENDIGE BEKLEDING 10
OPVOEGEN VAN DE GEVELS 11
OPVOEGEN VAN DE RAMEN 11
3.4 VLOERPLATEN 11
3.5 DORPELS 11
3.6 TERRASSEN EN BORSTWERING 11
3.7 ISOLATIE 11
VOCHTKERING 11
AKOESTISCHE ISOLATIE 11
3.8 AFVOER 12
3.9 RIOOLNET 12
3.10 TRAPPEN 12
3.11 PLATTE DAKEN EN (DAK)TERRASSEN 12
3.13 PLEISTERWERKEN 12
3.14 LIFT 13
3.15 KOKERS 13
3.16 BUITENSCHRIJNWERK 13
RAMEN EN DEUREN 13
SCREENS 14
BRIEVENBUSSEN 14

4. AFWERKING & TECHNIEKEN 14

4.1 BRANDVEILIGHEID 14
HOOGBOUW 14
4.2 BINNENSCHRIJNWERK 14
SLEUTELPLAN 14
GEMENE DELEN 15
PRIVATE DELEN 15
4.3 ELEKTRICITEIT 15

GEMENE DELEN *15*
PRIVATE DELEN *15*
4.4 VERWARMING 17
KELDER *17*
4.5 DE SANITAIRE INSTALLATIE 17
TELLER *17*
LEIDINGEN *17*
GEMENE DELEN *17*
PRIVATE DELEN *18*
4.6 VENTILATIE 20
4.7 VLOER- EN WANDAFWERKING, VERLAAGDE PLAFONDS 20
GEMENE DELEN *20*
PRIVATE DELEN *20*
4.8 MAATMEUBILAIR 22
4.9 SCHILDERWERKEN 23
GEMENE DELEN *23*
PRIVATE DELEN *23*

5. OPLEVERING 23

6. KLANTENBEGELEIDING 23

6.1 KLANTENBEGELEIDNG 23
6.2 TOEGANG TOT DE WERF 24

7. ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN 24

7.1 PLANNEN 24
7.2 LASTENBOEK EN PLANNEN 24
7.3 WIJZIGINGEN VAN GEBRUIKTE MATERIALEN 24
7.4 ERELONEN VAN DE ARCHITECT, COÖRDINATIEKOSTEN, ADMINISTRATIEKOSTEN 24
7.5 WERKEN UITGEVOERD DOOR DERDEN 25
7.6 ZETTING VAN HET GEBOUW 25
7.7 MEUBILERING 25

1. RUIMTELIJKE OMGEVING EN INDELING GEBOUW

1.1 ALGEMEEN

Residentie Sables d'Or is een unieke nieuwbouw - realisatie die een nieuwe referentie zal vormen langs de Belgische kust.

Het gebouw is geïnspireerd op de grandeur van de eclectische gebouwen uit de bloeiende Belle Epoque periode van Blankenberge met zijn genereuze kustvilla's en chique hotels zoals Hotel Stein en het Grand Hotel du Kursaal.

De architectuur wordt gekenmerkt door zijn sterke gelaagdheid en ritmerende gevelopbouw bestaande uit ruime openingen van ongeveer 2,4 m breed afgewisseld met 70 cm slanke penanten. In dit ritme worden zowel terrassen als raamopeningen verwerkt waarmee het statige gebouw een rustige uitstraling naar de omgeving wil genereren.

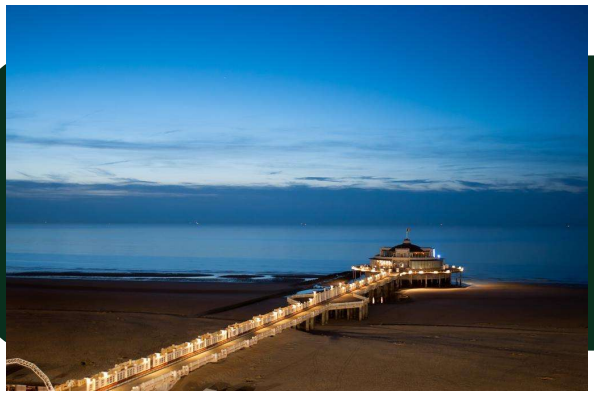
Het gebouw wordt, zowel op vlak van materialiteit als volume, gekenmerkt door zijn sterke geleding. Zo gaat er onderaan het gebouw veel aandacht naar de rijkelijke, donkere uitwerking van de sokkel waarmee het gebouw de stijlvolle architectuur van weleer naar de buurt wil uitdragen. De uiterst verfijnde detaillering en het ritme van de penanten vormen zo een de solide basis voor de bovenliggende verdiepen. In deze sokkel gaat er verder extra aandacht naar de afgeronde hoek waar een mooie brasserie komt welke de buurt verder zal opfleuren.

De bovenliggende verdiepen worden gekenmerkt door hun geboetseerd volume met extra aandacht voor terugspringende bouwlagen, diverse kroonlijsten en ruime terrassen. Door er specifiek voor te zorgen dat niet alle verdiepen hetzelfde zijn en deze naar boven toe versmallen wordt het volume als elegant en speels ervaren. Deze verfijning wordt nog eens extra benadrukt door de donkerdere kroon waar de penthouses zitten.

Qua materialen wordt er gewerkt met neutrale kleuren zoals genuanceerde beige baksteen en donkere lintelen. Om de 2 verdiepingen worden de ramen uitgewerkt met een lichte boog als knipoog naar het rijke belle epoque verleden maar ook om de verticaliteit van het geheel te benadrukken.

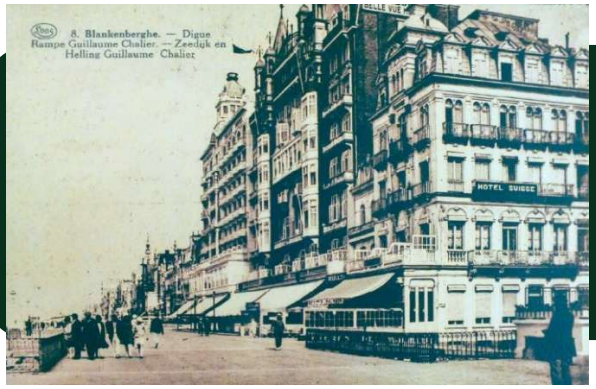
Dit alles maakt dat dit een markant nieuw gebouw is en dat de mooiste hoek van de Blankenbergse Zeedijk ter hoogte van de Charlierhelling, een stukje van de grandeur van weleer terugkrijgt. Het zal een plek worden die de kustlijn verder zal definiëren en een unieke referentie wordt binnen de stad.

Het pand is gelegen nabij het bruisende centrum van Blankenberge met vele winkels op wandelafstand. Het station bevindt zich op 700m van het pand. Ook de jachthaven en surfclub zijn nabij.



Avondzicht op de pier van Blankenberge

De pier is een icoon in het beeld van Blankenberge. De eerste versie van de pier dateert al van 1894, volop in de Belle époque periode.



Zeedijk – Charlierhelling

Het pand op de hoek tijdens de Belle époque hoogdagen.



Locatie van Sables d'Or

Prachtig zeezicht, midden in het centrum en goed bereikbaar.

De bouwheer en de architect hebben elk het recht aan de plannen wijzigingen aan te brengen die zij nuttig of noodzakelijk zouden achten, hetzij om ze in overeenstemming te brengen met het gebruik van nieuwe materialen, hetzij om redenen van artistieke, technische, structurele, wettelijke of esthetische aard.

Zij worden ter kennis gebracht aan de koper. Dit verkoopslastenboek verschaft de individuele kopers van de privatieve een duidelijk en beknopt overzicht van de kwaliteit en de afwerking van het gebouw en zijn omgeving.

1.2 TOEGANG EN PRIVACY

Er wordt bijzondere zorg besteed aan het wooncomfort en aan de veiligheid, rust en de privacy van de bewoners. De toegang tot de appartementen verloopt via de inkomhal op de Charlierhelling, met brievenbussen en een bellenbord.

Alle wooneenheden zijn voorzien van een inkomdeur met gecodeerd veiligheidscilinder, driepuntsluiting en spionoog. Ook beschikken de appartementen over een videofonie met deuropeningsinstallatie. De privatieve bergingen en andere gemeenschappelijke

delen (fietsenberging en vuilnis- en tellerlokalen), zijn strikt toegekend aan de privatieven en zijn eveneens uitsluitend toegankelijk voor de desbetreffende gebruikers.

Via de achterliggende Graaf Jansdijk is er via een erfdienstbaarheid voor voetgangers en fietsen toegang tot de kelder.

1.3 ALTERNATIEVE ENERGIE, HET GROENE VERHAAL

EPB - REGELGEVING

Stel je voor: een modern appartement dat niet alleen een comfortabele leefomgeving biedt, maar ook actief bijdraagt aan een duurzame toekomst.

Het op te richten gebouw is onderhevig aan de EPB-regelgeving die in voege is op het moment van indienen van de omgevingsvergunningsaanvraag (2023).

In elke project streven we naar een gunstig Epeil. Onze partners in EPB doen hiervoor de nodige berekeningen en de bouwheer voorziet minimum het gewenste Epeil. Indien mogelijk nog beter.

Deze waarden hangen af van verschillende factoren zoals compactheid, thermische isolatie, luchtdichtheid, ventilatie, verwarming,...

Hoe lager het E-peil, hoe energiezuiniger het appartement is. Voor residentie Sable d'Or is er voor elk appartement een E-peil van maximaal 30 vooropgesteld.

GEOTHERMIE

Elk appartement is voorzien van **een geothermische warmtepomp**, die de beschikbare grondwarmte omzet naar de gewenste temperatuur

Geothermie levert zeer economische energie en is milieuvriendelijk. Het is een warmtewinning door het onttrekken van aardwarmte aan de bodem. Eventueel wordt de geothermie aangevuld met een aanvullend verwarmingssysteem.

Het water, aangevuld met koelvloeistof, circuleert in een gesloten circuit via ondergrondse leidingen en dient als basis voor de warmtepomp. De opgepompte warmte wordt via de leidingen naar elk appartement gebracht.

HERNIEUWBARE ENERGIE

Omwille van de complexiteit van het gebouw en zijn architectuur zijn er enkele appartementen die van één of meerdere zonnepanelen kunnen worden voorzien, dit om te voldoen aan het opgelegde E-peil. Dit creëert geen recht op zonnepanelen maar enkel een eventuele toevoeging indien noodzakelijk voor het te behalen EPB.

Het gaat om volgende appartementen:

0701	400Wp	0902	800Wp	1101	2400Wp
0801	400Wp	0903	400Wp	1102	400Wp
0802	400Wp	1001	400Wp	1201	1600Wp
0803	400Wp	1002	400Wp		
0901	400Wp	1003	400Wp		

2. BESCHRIJVING VAN HET GEBOUW

Het project wordt volledig opgebouwd met kwalitatieve en onderhoudsvriendelijke materialen die de duurzaamheid en de esthetiek van het gebouw ten volle garanderen. De ontwikkeling van het project gebeurt met een intensieve kwaliteitszorg.

2.1 INDELING

GEMENE DELEN

De gemene delen behelzen onder andere:

- De grondwerken, funderingen, metselwerken, de scheidingswanden, het gewapend beton en de vloerplaten, de drempels
- De riolering, de verzamelriolen en de waterafvoer
- De dakbedekking, de dakgoten, hun afleiders en bolroosters
- De afwerking van de gemene delen
- De lift, de trap en het noodverlichting
- Kelder
- Het toegangsweggetje (erfdienstbaarheid) tot de kelder vanuit de Graaf Jansdijk
- Het buitenschrijnwerk en glaswerk van ramen en deuren
- Het binnenschrijnwerk van de gemene delen
- De opgaande kokers voor het loodgieterswerk en van de water- en elektriciteitsleidingen
- De water- en luchtafvoerkanalen
- De leidingen van de centrale verwarming met uitzondering van de leidingen en de toestellen die zich binnen ieder appartement of privé-lokaal bevinden
- De videofonie en de elektrische deuropener
- De gemeenschappelijke elektriciteitsleidingen
- De buitenverlichting met armaturen
- De binnenverlichting van de gemene delen met armaturen
- Het schilderwerk van de gemene delen
- De teller-bergkast of tellerlokalen
- Vuilnislokalen en fietsenbergingen

Deze opsomming wordt gegeven bij wijze van voorbeeld en is dus niet beperkend.

PRIVATIEVE DELEN

Bij de privatieve delen behoren in hoofdzaak:

- De dekvloeren (chapes)
- De vloer- en muurbekledingen (de betegelings- en pleisterwerken)
- Het binnenschrijnwerk met hang- en sluitwerk
- De sanitaire installatie
- De installatie, leidingen en de toestellen voor de verwarming
- De elektrische installatie
- Het ventilatiesysteem
- Het eventuele alarmsysteem
- De individuele rookdetectie
- De aansluiting op radio- en TV-distributie
- De keukeninrichting

Deze opsomming wordt eveneens gegeven bij wijze van voorbeeld en is evenmin beperkend. De basisakte is doorslaggevend.

2.2 PRIVATE BERGINGEN

De promotor voorziet privatieve bergingen in de appartementen, alsook de mogelijkheid om bij ieder appartement een berging (op kelderniveau) aan te kopen om het comfort van de kopers te verhogen.

3. GESLOTEN RUWBOUW

De residentie SABLES D'OR wordt opgetrokken in duurzame materialen van zeer goede kwaliteit en vrij van alle gebreken die de soliditeit en/of esthetische gaafheid van het gebouw zouden kunnen schaden.

3.1 VOORAFGAANDE WERKEN

AFSLUITEN VAN DE BOUWPLAATS EN SLOPEN

De bouwheer 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 gemeente Blankenberge ter zake. Haar onderhoud valt ten laste van de bouwheer gedurende de ganse tijd van de aanneming. De bouwheer 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 van de bouwheer.

De slopingswerken zijn ten laste van de bouwpromotor, alsook de staat van bevindingen voor en na de afbraak.

DIVERSE AANSLUITINGEN

De voorlopige aansluitingen (in de bouwfase) op water en elektriciteit vallen ten laste van de bouwpromotor. De individuele aansluitingen zijn voorzien. De kosten van de maatschappijen voor de meters, tellerborden, etc., de aansluitingkosten op het openbaar net en eventuele verkavelingskosten daartoe zijn ten laste van de koper. Dit geldt tevens voor de werken uit te voeren door andere openbare diensten en of nutsmaatschappijen. De aanvragen voor de individuele in dienst stellingen gebeuren in opdracht en voor rekening van de klant.

De nodige wachtleidingen zullen voorzien worden voor de invoer van nutsleidingen en dit overeenkomstig de eisen van de leverende maatschappijen.

Het verbruik wordt gerekend vanaf de voorlopige oplevering van het appartement, zowel voor de privatieve als gemeenschappelijke verbruiken.

3.2 GRONDWERKEN EN FUNDERINGEN

De wijze van uitvoering van de fundering wordt bepaald door het studiebureau, aangeduid door de bouwheer, in functie van de aard der gronden.

3.3 DRAAGSTRUCTUUR

GEWAPEND BETON

De betonstudie is conform aan de voorschriften van NBN 15 en wordt toevertrouwd aan een gespecialiseerd bureau welke de uitsluitende verantwoordelijkheid draagt voor de inplanting en dimensionering van de dragende betonconstructie.

De betonsamenstelling wordt bepaald door de verantwoordelijke ingenieur. 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 funderingspalen of – putten, de funderingsbalken, funderingsplaten, de balken en kolommen, de trappen en de wanden volgens studie ingenieur.

Scheidingswanden tussen de appartementen worden in volle betonwanden of silicaatstenen uitgevoerd.

De coëfficiënten van overbelasting en spanning worden door de verantwoordelijke ingenieur bepaald. Voorziene werken in beton: de funderingsbalken, de (kelder)wanden, de balken en kolommen en de trappen volgens ingenieursstudie. Het geraamte in gewapend beton, al dan niet geprefabriceerd, zal uitgevoerd worden volgens de plannen die het voorwerp geweest zijn van een studie door het bureel van de ingenieur.

METSELWERK

Al de metselwerken zullen goed pas en recht geplaatst worden volgens de afmetingen en de vorm aangeduid op de plannen.

De volgende metselwerken zijn voorzien :

- Dragend metselwerk in snelbouwsteen, betonsteen, betonwanden of silicaatstenen
- Niet-dragende binnenmuren in metselwerk, voorzetwanden in stijlwand, metselwerk of gipsblokken

UITWENDIGE BEKLEDING

De gevel zal in hoofdzaak bestaan uit architectonisch beton, gevelparement, gevelbepleistering, plaatmateriaal, zichtscherm en balustrades. Juiste materiaalkeuze en kleur zal door de architect en bouwheer gebeuren en hierdoor kunnen er andere gevelmaterialen aangewend.

OPVOEGEN VAN DE GEVELS

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

OPVOEGEN VAN DE RAMEN

De uitvoering van dit werk zal gebeuren met een soepele voeg door een gespecialiseerde firma, daar waar dit vereist is volgens de goede uitvoering.

3.4 VLOERPLATEN

De afdekking van de niveaus gebeurt in predallen en voorgespannen gewelven, opgegoten met een gewapende beton met een dikte, bepaald volgens de sterkteberekeningen van de ingenieur.

3.5 DORPELS

Voorzien aan de inkomdeur van het gebouw en poorten voor zover deze niet meegaand met het raam of met de gevel uitgevoerd worden. Alle stenen worden met zorg afgewerkt en samengevoegd, zulks conform de schetsen, profielen en tekeningen. De architect beslist over de steensoort.

3.6 TERRASSEN EN BORSTWERING

De terrassen van de appartementen zijn onderdeel van de draagstructuur en worden afgewerkt met houten beplanking.

De terrasleuningen en/of borstweringen zijn in aluminium of stalen spijlen, volgens ontwerp architect.

3.7 ISOLATIE

De diktes en types van de isolatie worden bepaald door de EPB-verslaggever, zodoende het K-peil en E-peil ruimschoots voldoet aan de recentste normering.

VOCHTKERING

Aan de basis van iedere muur in opstand zal een roofing, zwarte poly-ethyleenfolie of vloeibare dichting geplaatst worden. Het materiaal is ondoordringbaar voor water en heeft een hoge scheur- en drukweerstand, wat garant staat voor een perfect droog gebouw.

AKOESTISCHE ISOLATIE

De appartementen voldoen aan de norm NBN S01-400-1 en meer bepaald aan het normaal akoestisch comfort.

3.8 AFVOER

De afvoerbuizen voor het regenwater, indien aanwezig, worden uitgevoerd in zink met aangepaste sectie, met bevestigingsbeugels om de ca. 2 meter indien zij aan de gevels bevestigd zijn. Ingewerkte afvoerbuizen (bv. In kokers) worden in PE of gelijkwaardig uitgevoerd. De diameter, inclusief de nodige tapbuizen, inspectie-elementen, draadbolroosters en verbindingsstukken met de riolering worden gedimensioneerd volgens noodzaak en uitgevoerd overeenkomstig de plaatsingsvoorschriften van de fabrikant. Conform de goede uitvoering van platte daken worden noodspuwers of back-upafvoeren voorzien om bij eventuele verstopping van de afvoerpijpen het regenwater te evacueren.

Het regenwater wordt optimaal hergebruikt. In de appartementen op niveau +1 tot en met +6 zullen de toiletten en wasmachine aangesloten worden op regenwater. In het geval dat de regenwaterput leeg zou zijn wordt deze aangevuld via de waterteller van de gemene delen.

3.9 RIOOLNET

De rioolbuizen in kokers en kelder zijn PE-buizen die Benor-gekeurd zijn (of gelijkwaardig).

De bevestiging van deze buizen gebeurt door middel van beugels. De leidingen hebben een voldoende helling en hebben een passende doorsnede om een adequate lozing van het afval- en huishoudwater te verzekeren. De buizen zijn uitgerust met de nodige toezichtstukken, bogen, verbindings- en verloopstukken. De verluchting van de valleidingen 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.

3.10 TRAPPEN

De trappen in de residentie worden uitgevoerd in zichtbaar blijvend beton met ingegoten antislipneus.

De betonwanden in de trapkernen worden niet geschilderd noch gepleisterd.

3.11 PLATTE DAKEN EN (DAK)TERRASSEN

Dakdichting zal uitgevoerd worden volgens de recentste normen.

Alle platte daken worden afgewerkt met uitvulling in helling en geïsoleerd volgens de EPB-regelgeving. De dakdichting is voorzien van dampscherm en dichtingsla(a)g(en). Alle aangewende materialen bezitten een Benor keurmerk. Een gespecialiseerde aannemer in dakdichting geeft hierop een 10-jarige waarborg.

3.13 PLEISTERWERKEN

Gemetselde wanden, uitgezonderd ingesloten bergingen, garages en tellerlokalen, worden éénlagig gepleisterd op basis van gips en zorgvuldig afgewerkt.

Betonwanden worden afgewerkt met spuitpleister of gips met een voorbehandeling van Betokontakt, naargelang de mogelijkheid. Gemetste wanden worden uitgepleisterd nadat deze een voorbehandeling kregen.

De plafonds worden zorgvuldig afgewerkt met gipspleister of spuitplamuur naar keuze van de bouwheer.

De zichtbare verticale en uitspringende hoeken worden beschermd met gegalvaniseerde hoekijzers tot plafondhoogte.

De ramen en buitendeuren worden uitgepleisterd of voorzien van lijsten.

3.14 LIFT

Er wordt een grote lift voorzien met een hogere snelheid, uitgerust met alle veiligheidssystemen. Deze lift is tevens ook de evacuatielift (lengte geschikt voor draagberrie) en gaat tot op verdiep -1.

Kenmerken:

- Goede toegankelijkheid voor rolstoelen en kinderwagens
- Liftdeuren: geschilderde automatische schuifdeuren
- Een rem ingeval van stroomonderbreking
- Een drukknop die toelaat de alarmbel te laten seinen ingeval van stroomonderbreking
- Afwerking van de liftkooi: bekleding wanden in esthetische en kwalitatieve kunststofplaten en vloer van de kooi met kwalitatieve vloerbekleding, een spiegel en een aangepaste verlichting
- Een ingebouwde telefoon voor noodoproepen
- De lift is toegankelijk voor rolstoelgebruikers

3.15 KOKERS

De kokers worden gedimensioneerd in functie van de ventilatiekanalen, de regenwaterafvoeren, de sanitaire afvoeren en de afvoerleidingen voor water en elektriciteit. De technische kokers zijn aangeduid op de typeplannen en zijn te beschouwen als vaste elementen.

3.16 BUITENSCHRIJNWERK

RAMEN EN DEUREN

De ramen, deuren en schuiframen zijn vervaardigd uit hoogwaardige, thermisch onderbroken ALU profielen. Het buitenschrijnwerk wordt voorzien van een in een kleur te bepalen door de architect. Alle ramen worden voorzien van een hoog rendement-beglazing met U-waarde = 1,0 W/m²K. Bij de bepaling van de glassamenstelling c.q. 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.

Het buitenschrijnwerk sluit aan de binnenzijde aan op het pleisterwerk. Aan de buitenzijde sluit het schrijnwerk aan op de bakstenen door middel van een elastische voegvulling (tenzij de gevel uit ander materiaal bestaat) .

De toegang naar de appartementen is een ruime open inkomhal zonder voordeur. In deze ruimte zijn de brievenbussen en het bellenbord voorzien.
De sasdeur sluit de open inkomhal af en is voorzien van een elektrisch slot en een aluminiumkruk aan de binnenzijde en een trekker aan de buitenzijde.
Een videofooninstallatie bedient alle appartementen. Ieder appartement heeft een drukknop die het elektrisch slot van de sasdeur in het gebouw aandrijft. De videofoon met drukknoppen, naambordjes en camera wordt decoratief ingewerkt in de sassen van het gebouw.

SCREENS

Op de zuid- en westkant van het gebouw zijn er screens voorzien voor de ramen. Deze screens zijn translucent, zijn niet verduisterend. Deze screens zijn individueel te bedienen en zullen bij avondval automatisch openen. Ze zullen ook gekoppeld worden aan een weerstation zodanig dat ze ook automatisch zullen openen bij voorspeld stormweer of hevige wind.

BRIEVENBUSSEN

In de inkomhal van de residentie wordt een wandgeheel voorzien met telkens esthetisch geïntegreerde brievenbussen met naam- en nummervermelding (met slot).

4. AFWERKING & TECHNIEKEN

4.1 BRANDVEILIGHEID

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 met CE-markering conform de voorschriftenEI30 (30 minuten vlamdicht en isolerend) en is een optische rookdetector voorzien in de nachthal van elk privatief. Per verdieping worden een brandhaspel en een poederblusser voorzien.

Er is een dubbel trappenhuis aanwezig zodat in geval van evacuatie alles vlot kan verlopen.

HOOGBOUW

Het gebouw valt onder de categorie hoogbouw, daarom is er een dubbel trappenhuis aanwezig.

4.2 BINNENSCHRIJNWERK

SLEUTELPLAN

Er is een sleutelplan voorzien waarbij de individuele sleutels van de inkomdeuren ook de deuren van de gemeenschappelijke ruimtes en brievenbussen kunnen bedienen.

GEMENE DELEN

Branddeuren EI30 volgens de bouwplannen en conform de voorschriften van de brandweer. Type schilderdeuren: volle deuren uit gepatenteerde houtspaanderplaat. De deuren en de omlijstingen worden volledig afgewerkt. Aan de inkomdeuren van de appartementen staat een knop aan de hal-zijde, een kruk aan de appartementszijde. Er is een valdorpel voor extra tochtafsluiting en een spionoog en 3-puntssluiting voorzien.

PRIVATE DELEN

Binnendeuren: type schilderdeuren

De binnendeuren zijn volkerndeuren met een omlijsting in meranti. Alle binnendeuren zijn voorzien van hang- en sluitwerk (littoslot) en L-kruk Ø20mm in inox.

Deurstoppen te plaatsen door kopers na oplevering (of schilderwerken).

Volgens de recenste EPB-regelgeving wordt onder de binnendeuren een spleet voorzien teneinde aan de ventilatienorm te kunnen voldoen.

4.3 ELEKTRICITEIT

GEMENE DELEN

Volgende elektrische installaties zijn voorzien:

- Lichtpunten, verlichtingen drukknoppen en (ingesteld met bewegingssensor) in de trapzalen en gemeenschappelijke hallen.
- Voorzieningen voor de liftinstallatie
- Veiligheidsverlichting
- Voorzieningen voor de branddetectie en brandcentrale
- Lichtpunten, infra-rooddetectoren 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
- Tellerbatterij volgens energieleverancier
- Verdeeldoos telefonie en kabeldistributie in inkomhal gelijkvloers of meterlokaal
- Het inkomportaal, de brievenbussen, en deurbellen worden verlicht

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 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.

De basisuitvoering wordt voorzien in Niko Original, kleur wit of gelijkwaardig.

Living:

- **1 lichtpunt met dubbele richting boven de eetkamer**

- **2 lichtpunten boven de zithoek met dubbele richting**
- **8 stopcontacten op plinthoogte**
- **1 videofoon**
- **1 telefoonwandcontactdoos met kabel tot verdeelpunt in tellerlokaal**
- **1 wandcontactdoos voor tv/fm aansluiting**
- **2 datacontacten RJ45 (voor internet & digitale televisie)**

Keuken:

- **1 lichtpunt met dubbele richting boven het eiland**
- **1 stopcontact voor de koelkast**
- **1 stopcontact voor de (microgolf)oven**
- **1 voeding voor de kookplaat**
- **1 stopcontact voor de dampkap**
- **4 stopcontacten op werkbladhoogte**
- **stopcontact voor de vaatwasmachine**
- **1 lichtpunt gesitueerd boven het keukengeheel**

Inkom - nachthal:

- **3 lichtpunt aan het plafond 3 dubbele richting**
- **1 stopcontacten op plinthoogte**
- **1 rookmelder (1 per bouwlaag)**

Toilet:

- **1 lichtpunt met enkele richting**

Slaapkamers:

- **1 centraal lichtpunt aan het plafond driedubbele richting**
- **3 stopcontacten op plinthoogte**
- **1 wandcontactdoos RJ45 voor internet in de grootste slaapkamer**
- **1 tv contact (tv/fm) in de grootste slaapkamer**

Badkamer(s):

- **1 lichtpunten aan plafond enkele richting**
- **1 lichtpunt boven de wastafel enkele richting**
- **2 stopcontacten**
- **1 stopcontact voor elektrische handdoekradiator**

Berging in appartement:

- **1 centraal lichtpunt enkele richting**
- **1 voeding voor binnenunit van de warmtepomp**
- **1 stopcontact voor wasmachine**
- **1 stopcontact voor droogkast**
- **1 stopcontact voor kabeldistributie**
- **voeding voor de ventilatieunit**

Terrassen:

- **1 terrasarmatuur met enkele richting voor elk appartement met een overdekt balkon aan de straatzijde**
- **1 uplight op astroklok op de terrassen van de hoekappartementen**
- **De terrassen achteraan hebben geen verlichting**

Berging in de kelder:

- **1 licht aangesloten op gemene delen**
- **1 stopcontact**

4.4 VERWARMING

Elk appartement is voorzien van een geothermische warmtepomp, die de beschikbare grondwarmte omzet naar de gewenste temperatuur.

Bij een buitentemperatuur van -6°C zijn met de voorziene verwarming volgende binnentemperaturen te bekomen.

- Living: 20°C
- Keuken: 20°C
- Slaapkamers: 18°C
- Badkamer: 24°C

Verdere specificaties :

- Basisverwarming appartement is vloerverwarming
- In de badkamer wordt een bijkomende elektrische radiator voorzien
- De algemene besturing van de verwarming gebeurt door middel van een kamerthermostaat met dag- en nachtregeling geplaatst in de leefruimte, er wordt een aparte thermostaat voorzien voor de slaapkamers

De mogelijkheid bestaat om de installatie uit te breiden met module voor vloerkoeling. Dit is te bespreken met de bouwheer en EPB-verslaggever en is steeds ten laste van de koper.

Een permanente minimale temperatuur van 15°C in het appartement is noodzakelijk voor een aangenaam binnenklimaat.

KELDER

De kelder is een niet verwarmde ruimte. Hierdoor kan er condensatie ontstaan in de privatieve bergingen. Dit is een normaal gevolg van de weersomstandigheden en temperatuur buiten.

We raden daarom af om in deze bergingen zaken te stockeren die hieraan gevoelig kunnen zijn (matrassen, kleding…).

4.5 DE SANITAIRE INSTALLATIE

TELLER

Elk appartement heeft een eigen waterteller.

LEIDINGEN

De Afvoerleidingen worden uitgevoerd in PE-kunststofbuizen of gelijkwaardig. De aanvoerleidingen worden uitgevoerd in kunststofleidingen, type meerlagenleiding of gelijkwaardig.

GEMENE DELEN

Elke verticale circulatie is voorzien van een afsluitbare dienstkraan t.b.v. onderhoud van de trappenhuizen en overlopen (enkel op gelijkvloers).

PRIVATE DELEN

De sanitair warm water productie in de appartementen gebeurt via de individuele geothermische warmtepomp per flat. Deze is voorzien van een voorraadvat (boiler) waarin het sanitair warm water opgeslagen wordt.

De sanitaire installatie wordt gekeurd door een erkend en onafhankelijk keuringsorganisme.

Sanitaire installatie volgens onderstaande opsomming rekening houdend met de voorziene handelswaarde.

Appartementen: 01.01, 02.02, 02.03, 03.02, 03.03, 04.02, 04.03, 05.02, 05.03, 06.02, 06.03, 07.01, 07.02, 07.03, 08.01, 09.03, 10.03, 11.03 **€6000,00**

Badkamer

- Douche 150x90 (glazen wand)
- Dubbele lavabo met spiegel

Toilet

- Toilet en handwasbakje

Appartementen: 02.01, 03.01, 04.01, 05.01, 06.01 **€6000,00**

Badkamer

- Douche 170x90 (glazen wand)
- Dubbele lavabo met spiegel

Toilet

- Toilet en handwasbakje

Appartementen: 02.04, 03.04, 04.04, 05.04, 06.04, 07.04, 08.03 **€6000,00**

Badkamer

- Douche 180x90 (glazen wand)
- Dubbele lavabo met spiegel

Toilet

- Toilet en handwasbakje

Appartement: 08.02 **€10900,00**

Badkamer 1

- Douche 150x90 (glazen wand)
- Dubbele lavabo met spiegel

Badkamer 2

- Douche 190x90 (glazen wand)
- Dubbele lavabo met spiegel

Toilet

- Toilet en handwasbakje

Appartement 09.01, 10.01, 11.01 **€5700,00**

Badkamer

- Douche 140x90 (glazen wand)
- Dubbele lavabo met spiegel

Toilet

- Toilet en handwasbakje

Appartementen: 09.02, 10.02, 11.02 **€8400,00**

Badkamer

- Douche 190x90 (glazen wand)
- Dubbele lavabo met spiegel

Doucheruimte

- Douche 90x90 (douchedeur)
- Enkele lavabo met spiegel

Toilet

- Toilet en handwasbakje

Appartementen: 12.01, 13.01 **€9000,00**

Badkamer 1

- Douche 190x90 (gemetste muur)
- Dubbele lavabo met spiegel
- Toilet

Badkamer 2

- Douche 160x85
- Enkele lavabo met spiegel

Toilet

- Toilet en handwasbakje

Appartementen: 12.02, 13.02 **€5500,00**

Badkamer

- Douche 180x90 (gemetste muur)
- Dubbele lavabo met spiegel

Toilet

- Toilet en handwasbakje

4.6 VENTILATIE

Vanuit energetisch oogpunt wordt gekozen om alle wooneenheden te voorzien van een mechanisch ventilatiesysteem systeem D.

Systeem D is een balansventilatie, waarbij constant verse lucht wordt aangevoerd en interne lucht wordt afgezogen.

Hierbij wordt een gedeelte van de warmte van de afblaas gerecupereerd via een warmtewisselaar in het ventilatietoestel.

Via de warmtewisselaar wordt de warmte overgebracht naar de aangevoerde buitenlucht, zodat een gedeeltelijke warmterecuperatie wordt bekomen.

De benodigde debieten van de aangevoerde en afgevoerde lucht in de verschillende ruimtes worden vastgelegd op basis van de EPB voorschriften.

De keukens hebben een recirculatiedampkap met koolstoffilter (gesloten systeem). Indien de koper een droogkast plaatst, dient deze van het type met ingebouwde condensatieopvang te zijn.

4.7 VLOER- EN WANDAFWERKING, VERLAAGDE PLAFONDS

GEMENE DELEN

Een bevloering in keramiek met een te vergelijken design met aangepaste plinten. Deze bevloering is voorzien in de inkomhallen en trapoverlopen. De inkomhal wordt uitgevoerd volgens ontwerp van de architect.

Aan de inkomdeur van de gemeenschappelijke delen op de gelijkvloerse verdieping wordt een kwalitatieve voetschrapermat ingewerkt.

De vloeren in de ondergrondse tellerlokalen en bergingen bestaan uit vetvrije, slipvaste keramische tegels of polierbeton.

De gelijkvloerse inkomhallen kunnen voorzien zijn van een verlaagd plafond uit gyproc, afgewerkt zoals de gepleisterde wanden, volgens de richtlijnen van de architect.

PRIVATE DELEN

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.

CHAPE

De chape wordt uitgevoerd als ‘zwevende dekvloer’ om contactgeluiden te vermijden. De cementgebonden dekvloer wordt gewapend met een gegalvaniseerd wapeningsnet in gemiddelde dikte van 7cm. Het bovenvlak is volkomen effen en vlak, volgens de geldende normen.

MUURBEKLEDINGEN

De vernoemde handelswaarden van producten zijn steeds de handelswaarden van de tegels.

Voor de wandtegels is er een keuzemogelijkheid (voor zover niet geplaatst) uit een gamma, bij een leverancier, door de promotor aangeduid.

De faience wordt voorzien aan de muren in de douche. In de toiletten is de Sanbloc betegeld.

De tegels bestaan uit verglaasde keramiektegels, gerectificeerd, formaat 30/60 (zonder sierstukjes, listellen en dergelijke)

Appartementen: 0101, 0202, 0203, 0303, 0403, 0503, 0603, 0703	**€40,00/m² excl. BTW**
Handelswaarde, exclusief levering en plaatsing	

Appartementen: 0204, 0404, 0604	**€50,00/m² excl. BTW**
Handelswaarde, exclusief levering en plaatsing	

Appartementen: 0802, 0901, 0902, 0903, 1001, 1002 1003, 1101, 1102, 1103, 1201, 1202, 1301, 1302	**€75,00/m² excl. BTW**
Handelswaarde, exclusief levering en plaatsing	

TEGELVLOEREN

In het appartement worden keramische vloertegels formaat 30/30 tem 60/60, recht legpatroon, gerectificeerd, voorzien.

Appartementen: 0101, 0202, 0203, 0303, 0403, 0503, 0603, 0703	**€40,00/m² excl. BTW**
Handelswaarde, exclusief levering en plaatsing	

Appartementen: 0204, 0404, 0604	**€50,00/m² excl. BTW**
Handelswaarde, exclusief levering en plaatsing	

Appartementen: 0802, 0901, 0902, 0903, 1001, 1002 1003, 1101, 1102, 1103, 1201, 1202, 1301, 1302	**€75,00/m² excl. BTW**
Handelswaarde, exclusief levering en plaatsing	

De promotor biedt de mogelijkheid aan om een parket te kiezen in de living en/of andere ruimtes, mits betaling van meerprijs, verrekend per m². Indien er parket gekozen wordt, dient er rekening gehouden te worden met een langere droogtijd van de chape vooraleer de parket kan geplaatst worden, vandaar dat er automatisch een termijnverlenging bijkomt van 15 werkdagen.

LAMINAAT

Alle slaapkamers worden voorzien van een laminaat vloerbekleding of fineerparket (volgens opsomming hieronder). Het laminaat wordt geplaatst op geluidsisolerende onderdoek.

Appartementen: 0101, 0202, 0203, 0204, 0303, 0403, 0404, 0503, 0603, 0604, 0703	**€30,00/m² excl. BTW**
Handelswaarde laminaat, exclusief levering en plaatsing	

Appartementen: 0802, 0901, 0902, 0903, 1001, 1002 1003, 1101, 1102, 1103, 1201, 1202, 1301, 1302	**€45,00/m² excl. BTW**
Handelswaarde fineerparket, exclusief levering en plaatsing	

PLINTEN

De plinten zijn steeds analoog aan de vloeren. De handelswaarde van de keramische plinten zijn inbegrepen in deze van de bijhorende vloer.

4.8 MAATMEUBILAIR

Keukeninrichting te kiezen uit een voorgestelde collectie kleuren. Tablet in composiet, kasten in laminaat afgeboord met bijhorende abs kantenstrook.

De keuken is uitgerust met:

- **Inductie kookplaat**
- **Oven**
- **Microgolf**
- **Koelkast met vriesvak**
- **Vaatwas**
- **Dampkap met recirculatiefilter (de architect adviseert randafzuiging via de kookplaat zodat de dampkap niet visueel aanwezig is)**
- **Spoelbak met mengkraan**

Er worden steeds kwalitatieve toestellen voorgesteld volgens het aanbod van onze leverancier. Wanneer er omwille van stockbreuken of eindereeksen bepaalde toestellen niet meer aangeleverd zouden kunnen worden, wordt er een evenwaardig alternatief voorgesteld.

Alle tekeningen, plannen en 3D beelden van de keukens zijn indicatief en niet bindend.

Appartementen: 0101, 0202, 0203, 0303, 0403, 0503, 0603, 0703	**€12.500 excl. BTW**
Appartementen: 0204, 0404, 0604	**€15.000 excl. BTW**
Appartementen: 0802, 0901, 0902, 0903, 1001, 1002 1003, 1101, 1102, 1103, 1201, 1202, 1301, 1302	**€18.000 excl. BTW**

Bij de aankoop van een appartement krijgt de klant bovengenoemd basisbudget voor de keuken. Voor dit bedrag kan een kwalitatieve, mooi afgewerkte keuken geplaatst worden. De keuken zal ontworpen worden naar eigen behoefte en smaak. Alles boven dit basisbudget zijn meerwerken en zijn voor rekening van de klant.

4.9 SCHILDERWERKEN

GEMENE DELEN

De gepleisterde muren worden afgewerkt met een kwalitatieve acrylaatverf of analoog met structuurverf. Kleur volgens keuze van de architect.

De traphallen worden niet geschilderd noch gepleisterd. De betonstructuur zal zichtbaar blijven.

PRIVATE DELEN

Ten laste van de koper.

5. OPLEVERING

Bezemschoon, met verwijdering van alle puin en afval.

6. KLANTENBEGELEIDING

6.1 KLANTENBEGELEIDNG

Ziggu is het gebruiksvriendelijk online platform voor alle communicatie tussen de koper en de bouwheer. Belangrijke documenten, beslissingen en vragen worden via die weg behandeld.

Wanneer de koper een keuze maakt in een van de toonzalen, zal deze ook pas definitief zijn na acceptatie via Ziggu. De koper wordt ook online op de hoogte gehouden over het vorderen van de werkzaamheden. Dit door middel van foto's en updates. Hier zijn alle documenten binnen handbereik. De klantenbegeleiding is ook steeds via deze weg bereikbaar.

6.2 TOEGANG TOT DE WERF

Tijdens de bouwwerkzaamheden zijn er 2 bezoekmomenten voorzien voor de kopers om het appartement te bezoeken. Deze bezoekmomenten worden door de promotor ingepland op vooraf afgesproken momenten. Er is een bezoekmoment voorzien na plaatsing van de technieken en een bezoekmoment na plaatsing van alle vloeren en het pleisterwerk. De kopers krijgen hierbij ruim voldoende op voorhand de kans een passend moment uit te kiezen om het appartement onder begeleiding te bezoeken.

In kader van het garanderen van de veiligheid op de werf is het onder geen enkele omstandigheden toegestaan om de werf onaangekondigd en zonder begeleiding te betreden. Bij inbreuk kunnen er boetes opgelegd worden, zie: sancties_N.pdf (socialsecurity.be)

7. ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN

7.1 PLANNEN

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

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

Voor regelgeving omtrent toegestane afwijkingen verwijzen we naar de NBN normen (vb NBN EN 1996-2)

7.2 LASTENBOEK EN PLANNEN

De bouwpromotor behoudt zich het recht voor detail aanduidingen van huidige lastenboek en plannen te wijzigen indien deze nodig geacht worden door de architect, of voorgesteld worden door de bevoegde administratieve overheden.

7.3 WIJZIGINGEN VAN GEBRUIKTE MATERIALEN

De werken zullen door de aannemers uitgevoerd worden met de materialen die in de beschrijvingen aangegeven zijn.

Op advies van de architect behoudt de bouwpromotor zich het recht voor wijzingen 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 normaal gang der werken, enz.

7.4 ERELONEN VAN DE ARCHITECT, COÖRDINATIEKOSTEN, ADMINISTRATIEKOSTEN

De erelonen van de architect zijn inbegrepen in de verkoopprijs. Deze erelonen behelzen de verplichtingen die normalerwijze eigen zijn aan een architect. Na het ondertekenen van de verkoopovereenkomst heeft iedere koper recht op 1 gewijzigd plan.

7.5 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, uitgezonderd met schriftelijke toelating van de bouwpromotor.

7.6 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.

De verschillende uitzettingen van verschillende materialen veroorzaken barsten in het pleisterwerk. Overgangen tussen beton en baksteen, gipswanden, stalen liggers kunnen zich aftekenen na de oplevering.

7.7 MEUBILERING

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

Voor akkoord, (handtekenen + elke pag. paraferen)	Voor akkoord, (handtekenen + elke pag. paraferen)
De bouwheer	De koper