

Sables d'Or

Verkooplastenboek



LIGGING	Charlierhelling 2 8370 Blankenberge
BOUWHEER/PROMOTOR	CHARLIER BV Nieuwe Steenweg 74 8377 Zuienkerke BE0803.244.330 Tel. 050/41 62 89 info@dhoore-construct.be
AANNEMER	D'HOORE CONSTRUCT BV Brugsesteenweg 111 8420 Wenduine Tel 050/41 62 83 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@stbviane.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

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
HERNIEUWBARE ENERGIE.....	7
2. BESCHRIJVING VAN HET GEBOUW	7
2.1 INDELING	7
GEMENE DELEN	7
PRIVATIEVE DELEN.....	8
2.2 PRIVATE BERGINGEN.....	8
3. GESLOTEN RUWBOUW	8
3.1 VOORAFGAANDE WERKEN	8
AFSLUITEN VAN DE BOUWPLAATS EN SLOPEN.....	8
DIVERSE AANSLUITINGEN	9
3.2 GRONDWERKEN EN FUNDERINGEN.....	9
3.3 DRAAGSTRUCTUUR.....	9
GEWAPEND BETON	9
METSSELWERK.....	9
UITWENDIGE BEKLEDING.....	9
OPVOEGEN VAN DE GEVELS.....	10
OPVOEGEN VAN DE RAMEN	10
3.4 VLOERPLATEN	10
3.5 DORPELS.....	10
3.6 TERRASSEN EN BORSTWERING	10
3.7 ISOLATIE	10
VOCHTKERING.....	10
AKOESTISCHE ISOLATIE	10
3.8 AFVOER	10
3.9 RIOOLNET.....	11
3.10 TRAPPEN.....	11
3.11 PLATTE DAKEN EN (DAK)TERRASSEN.....	11
3.13 PLEISTERWERKEN	11
3.14 LIFT	11
3.15 KOKERS	11
3.16 BUITENSCHRIJNWERK.....	12
RAMEN EN DEUREN.....	12
SCREENS.....	12
BRIEVENBUSSEN	12
4. AFWERKING & TECHNIEKEN	12
4.1 BRANDVEILIGHEID	12
HOOGBOUW	12
4.2 BINNENSCHRIJNWERK.....	13
SLEUTELPLAN	13
GEMENE DELEN	13
PRIVATE DELEN	13

4.3 ELEKTRICITEIT	13
GEMENE DELEN	13
PRIVATE DELEN	13
4.4 VERWARMING	15
KELDER.....	15
4.5 DE SANITAIRE INSTALLATIE	15
TELLER.....	15
LEIDINGEN.....	15
GEMENE DELEN	15
PRIVATE DELEN	16
4.6 VENTILATIE.....	17
4.7 VLOER- EN WANDAFWERKING, VERLAAGDE PLAFONDS.....	17
GEMENE DELEN	17
PRIVATE DELEN	18
4.8 KEUKEN & MAATMEUBILAIR.....	19
4.9 SCHILDERWERKEN	19
GEMENE DELEN	19
PRIVATE DELEN	19
5. OPLEVERING	20
6. KLANTENBEGELEIDING	20
6.1 KLANTENBEGELEIDING	20
6.2 TOEGANG TOT DE WERF.....	20
7. ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN	20
7.1 PLANNEN	20
7.2 LASTENBOEK EN PLANNEN.....	20
7.3 WIJZIGINGEN VAN GEBRUIKTE MATERIALEN	21
7.4 ERELONEN VAN DE ARCHITECT, COÖRDINATIEKOSTEN, ADMINISTRATIEKOSTEN	21
7.5 WERKEN UITGEVOERD DOOR DERDEN.....	21
7.6 ZETTING VAN HET GEBOUW	21
7.7 MEUBILERING	21
7.8 WINSTDERVING	21
8. ADDENDUM 1.....	23

1. RUIMTELIJKE OMGEVING EN INDELING GEBOUW

1.1 ALGEMEEN

Residentie Sables d'Or is een uniek nieuwbouw project dat 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 haar genereuze kustvilla's en chique hotels zoals Hotel Stein en het Grand Hôtel 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 slanke penanten. In dit ritme worden zowel terrassen als raamopeningen verwerkt waardoor het statige gebouw een rustige uitstraling naar de omgeving zal uitstralen.

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 verfijnde detaillering en het ritme van de penanten vormen zo een solide basis voor de bovenliggende verdiepen. Extra aandacht gaat naar de afgeronde hoek waar een mooie brasserie wordt voorzien die 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 zich bevinden.

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 en om de verticaliteit van het geheel te benadrukken.

Dit alles maakt dat dit een markant nieuw gebouw is, waarmee de mooiste hoek van de Blankenbergse Zeedijk ter hoogte van de Charliershelling, een stukje van de grandeur van weleer terugkrijgt. Het wordt een plek 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 700 meter van het pand, ook de jachthaven en surfclub liggen vlakbij.



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 Epoque 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 delen 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, de veiligheid, rust en privacy van de bewoners. De toegang tot de appartementen verloopt via de inkomhal op de Charlierhelling, voorzien van brievenbussen en een bellenbord.

Alle wooneenheden zijn voorzien van een inkomdeur met gecodeerde 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 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 elk project streven we naar een gunstig E-peil. Onze partners in EPB doen hiervoor de nodige berekeningen en de bouwheer voorziet minimum het gewenste E-peil – 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 wordt er voor elk appartement een E-peil van maximaal 30 vooropgesteld.

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, indien dit noodzakelijk blijkt om te voldoen aan het opgelegde E-peil. Dit creëert geen automatisch 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	240Wp
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 hetgebouw 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. Het 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 indienststellingen 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 de voorschriften van NBN 15 en wordt toevertrouwd aan een gespecialiseerd bureau, dat 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 zouden kunnen ontstaan. Na verharding van het beton worden de bekistingen verwijderd, mits de toelating van de ingenieur en onder de verantwoordelijkheid van de aannemer.

Voorziene werken in beton : de funderingspalen of – putten, funderingsbalken, funderingsplaten, balken en kolommen, trappen en wanden volgens de studie van de ingenieur.

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

De coëfficiënten van overbelasting en spanning worden bepaald door de verantwoordelijke ingenieur. 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 bureau 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. De juiste materiaalkeuze en kleur zullen door de architect en bouwheer gebeuren. Hierdoor kunnen er andere gevelmaterialen aangewend worden.

OPVOEGEN VAN DE GEVELS

De voegwerken worden uitgevoerd volgens een 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, waar dit vereist is volgens de goede uitvoering.

3.4 VLOERPLATEN

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

3.5 DORPELS

Dorpels worden 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, 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 het ontwerp architect.

3.7 ISOLATIE

De diktes en types van de isolatie worden bepaald door de EPB-verslaggever, zodat het K-peil en E-peil ruimschoots voldoen 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 een 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 verbindingstukken 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 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 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 een ingegoten anti-slipneus.

De betonwanden in de trapkernen worden noch geschilderd, noch gepleisterd.

3.11 PLATTE DAKEN EN DAKTERRASSEN

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 gegalaniseerde 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 tot de appartementen gebeurt via 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, 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- (Jules de Toozlaan) en westkant (Charlierhelling) van het gebouw zijn er screens voorzien voor de ramen. Deze screens zijn translucents, en niet verduisterend. Deze screens zijn individueel te bedienen en zullen bij avondval automatisch openen. Ze worden ook gekoppeld aan een weerstation zodat ze automatisch openen bij voorspeld stormweer of hevige wind.

BRIEVENBUSSEN

In de inkomhal van de residentie wordt een wandgeheel voorzien met 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 het bijzonder is de voordeur van elke wooneenheid voorzien als brandwerende deur met CE-markering conform de voorschriften EI30 (30 minuten vlamdicht en isolerend) en is een optische rookdetector voorzien in de nachthal van elk privaat. 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 omlijstingen worden volledig afgewerkt. Aan de inkomdeuren van de appartementen staat een knop aan de halzijde, een kruk aan de appartementszijde. Er is een valdorpel voor extra tochtafsluiting, een spionoog en een 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 recentste 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 (ingesteld met bewegingssensor) in de trapzalen en gemeenschappelijke hallen.
- Voorzieningen voor de liftinstallatie
- Veiligheidsverlichting
- Voorzieningen voor de branddetectie en brandcentrale
- Lichtpunten, infrarooddetectoren 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 voorschriften van de 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 de voorschriften van de stroom leverende maatschappij. De schakelaars, stopcontacten, ... zijn van het geruisloze type, merk NIKO type Original white of gelijkwaardig.

De volledige installatie is voorzien van een schakelschema, een 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 de geldende 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 plintheogte
- 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
- 1 stopcontact voor de vaatwasmachine
- 1 lichtpunt gesitueerd boven het keukengeheel

Inkom - nachthal:

- 3 lichtpunten aan het plafond, met driedubbele richting
- 1 stopcontact op plintheogte
- 1 rookmelder (1 per bouwlaag)

Toilet:

- 1 lichtpunt met enkele richting

Slaapkamers:

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

Badkamer(s):

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

Berging in appartement:

- 1 centraal lichtpunt met enkele richting
- 1 voeding voor binnenunit van de warmtepomp
- 1 stopcontact voor wasmachine
- 1 stopcontact voor droogkast
- 1 stopcontact voor kabel distributie
- 1 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 de gemene delen
- 1 stopcontact

4.4 VERWARMING

De appartementen zijn uitgerust met een collectief lucht-waterwarmtepompsysteem voor zowel verwarming als sanitair warm water. De installatie maakt gebruik van hernieuwbare energie door warmte aan de buitenlucht te onttrekken via collectieve buitenunits die op het dak worden geplaatst.

Om akoestische hinder en trillingen te beperken, wordt de installatie ontkoppeld opgesteld. In elk appartement is een binnensysteem met geïntegreerde boiler voorzien, opgesteld in de technische berging.

De verwarming gebeurt via vloerverwarming, aangepast aan het benodigde vermogen per ruimte. In de badkamer wordt een aanvullend verwarmingselement voorzien indien nodig om de comfortabele warmte te garanderen.

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

De temperatuurregeling gebeurt via één thermostaat in de leefruimte en één in het slaapkamergedeelte. De thermostaten werken in een master-slave configuratie, waarbij de hoofdthermostaat (in de leefruimte) de werking bepaalt en de tweede thermostaat binnen het systeem volgt. Dit zorgt voor een efficiënte en comfortabele regeling van de temperatuur in het hele appartement.

Een permanent ingestelde minimale temperatuur van 15°C in het appartement waarborgt een aangenaam binnenklimaat.

De installatie is voorbereid op koeling, die als optie kan worden voorzien. De warmtepomp kan op een flexibele manier zowel verwarmen als koelen, afhankelijk van de seizoensbehoefte.

Dankzij het vierpijpssysteem is het technisch mogelijk om gelijktijdig te verwarmen en te koelen per entiteit in het gebouw. Dit verhoogt het comfort en laat toe om in te spelen op individuele wensen per appartement.

De mogelijkheid en toelating tot koeling wordt steeds beoordeeld in overleg met de bouwheer en EPB-verslaggever tijdens het klantenbegeleidingstraject. Eventuele meerwerken hiervoor zijn ten laste van de koper.

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 SANTAIRE 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 het gelijkvloers).

PRIVATE DELEN

De productie van sanitair warm water in de appartementen gebeurt via een collectief lucht-waterwarmtepompsysteem. Deze is voorzien van een voorraadvat (boiler) waarin het sanitair warm water wordt opgeslagen.

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

€6.000,00 excl. BTW

Badkamer

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

Toilet

- Toilet en handwasbakje

Appartementen: 02.01, 03.01, 04.01, 05.01, 06.01

€6.000,00 excl. BTW

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

€6.000,00 excl. BTW

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

Toilet

- Toilet en handwasbakje

Appartementen: 09.01, 10.01, 11.01

€5.700,00 excl. BTW

Badkamer

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

Toilet

- Toilet en handwasbakje

Appartementen: 09.02, 10.02, 11.02

€8.400,00 excl. BTW

Badkamer

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

Doucheruimte

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

Toilet

- Toilet en handwasbakje

Appartementen: 12.01, 13.01

€9.000,00 excl. BTW

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

€5.500,00 excl. BTW

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.

CHAPE

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

MUURBEKLEDINGEN

De vernoemde handelswaarden van de producten hebben betrekking op de handelswaarden van de tegels.

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

Faïence wordt voorzien aan de muren in de douche. In de toiletten wordt de Sanbloc betegeld.

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

Appartementen: 0101, 0202, 0203, 0303,
0403, 0503, 0603, 0703

Handelswaarde, exclusief levering en plaatsing €40,00/m² excl. BTW

Appartementen: 0204, 0404, 0604

Handelswaarde, exclusief levering en plaatsing €50,00/m² excl. BTW

Appartementen: 0802, 0901, 0902, 0903, 1001, 1002
1003, 1101, 1102, 1103, 1201, 1202, 1301, 1302

Handelswaarde, exclusief levering en plaatsing €75,00/m² excl. BTW

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

Handelswaarde, exclusief levering en plaatsing €40,00/m² excl. BTW

Appartementen: 0204, 0404, 0604

Handelswaarde, exclusief levering en plaatsing €50,00/m² excl. BTW

Appartementen: 0802, 0901, 0902, 0903, 1001, 1002
1003, 1101, 1102, 1103, 1201, 1202, 1301, 1302

Handelswaarde, exclusief levering en plaatsing €75,00/m² excl. BTW

De promotor biedt de mogelijkheid om een parket te kiezen in de living en/of andere ruimtes, mits betaling van een 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. Hierdoor wordt automatisch een termijnverlenging van 15 werkdagen voorzien.

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

Handelswaarde laminaat, exclusief levering en plaatsing

€30,00/m² excl. BTW

Appartementen: 0802, 0901, 0902, 0903, 1001, 1002, 1003, 1101
1102, 11103, 1201, 1202, 1301, 1302

Handelswaarde, exclusief levering en plaatsing

€45,00/m² excl. BTW

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 KEUKEN & MAATMEUBILAIR

De keukeninrichting is te kiezen uit een voorgestelde collectie kleuren. Het werkblad wordt uitgevoerd in composiet, de kasten in laminaat afgeboord met bijhorende ABS-kantenband.

De keuken is uitgerust met:

- Inductie kookplaat
- Oven
- Microgolfoven
- Koelkast met vriesvak
- Vaatwasmachine
- 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 eindereksen bepaalde toestellen niet meer aangeleverd 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 keukeninrichting. 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 noch 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 KLANTENBEGELEIDING

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.

Als u bij ons een appartement gekocht hebt, verklaart u zich akkoord dat alles via ons klantenportaal Ziggu verloopt, alsook met alle stappen vermeld in addendum 1.

Bijvoorbeeld 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 worden twee 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.

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 wijzigingen aan te brengen in de keuze van materialen voor zover deze wijzigingen geen nadeel berokkenen aan de in het lastenboek voorziene kwaliteit. Dergelijke wijzigingen kunnen zich in principe slechts voordoen om welbepaalde economische of commerciële redenen, zoals bijvoorbeeld verdwijnen van een product van de markt, een 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 immersom 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.

7.8 WINSTDERVING

Wanneer de koper om bepaalde redenen beslist om een gedeelte van de voorziene afwerkingsbudgetten (zoals keuken, sanitair, vloeren, binnenschrijnwerk, ...) niet te laten uitvoeren door de aannemer, dient dit tijdig en schriftelijk te worden aangevraagd.

Deze aanvraag kan slechts worden aanvaard indien hierdoor geen problemen ontstaan met reeds geplaatste bestellingen, de uitvoering of de algemene werfplanning.

Indien de bouwpromotor hiermee instemt, kan de koper maximaal 70% van het voorziene budget voor het betreffende onderdeel recupereren. Dit bedrag wordt in mindering gebracht van de laatste schijf van de betalingsstaat.

Dergelijke afwijkingen kunnen enkel worden toegestaan na schriftelijk akkoord tussen koper en bouwpromotor. Dit wordt als bijlage bij het contract gevoegd.

Indien de koper beslist om de badkamer en/of keuken niet via de aannemer te bestellen, dient hij aan de bouwpromotoreen technisch plan te bezorgen met de inplanting en maatvoering van lichtschakelaars, stopcontacten, watertoevoeren, afvoeren, enz.

Indien de koper beslist om de vloeren en/of het binnenschrijnwerk (uitgezonderd de inkomdeur) niet via de bouwpromotor te laten uitvoeren, dient hij eveneens een plan te bezorgen met aanduiding van de draairichtingen van de deuren, de plaatsing en dikte van de wandtegels, enz., binnen de termijn opgelegd door de bouwpromotor.

Voor akkoord,
(handtekenen + elke pag. paraferen)

Voor akkoord,
(handtekenen + elke pag. paraferen)

De bouwheer

De koper

8. Addendum 1

U heeft een appartement gekocht bij ons, wat nu?

Vorbereid aan dit bouwavontuur starten

Een nieuwbouw appartement of woning kopen is een speciale gebeurtenis. Voor sommigen is dit een eenmalig feit, andere hebben meer ervaring. Hoe dan ook brengt dit proces enkele vragen met zich mee. Wij proberen hieronder op de meest voorkomende alvast een antwoord te bieden.

Hoe gaat bouwen met Charlier in z'n werk?

Een samenwerking met Charlier is gebaseerd op vertrouwen en respect. We vinden het belangrijk dat onze klanten van A tot Z ontzorgd worden. Uw project wordt steeds met zorg door onze deskundige collega's uitgevoerd. U gaat met ons een contract aan en wij leveren aan. We doen dit volledig in eigen beheer of met betrouwbare partners. Doorheen het project wordt u door ons op de hoogte gehouden over de stand van zaken. We streven steeds naar een mooi afgewerkt product en waar er problemen opduiken, denken we samen na over oplossingen! We komen samen tot een resultaat waar zowel u als Charlier trots op zijn!

1. We hebben onze aankoopbelofte of compromis ondertekend. Wat nu?

Proficiat! Hier begint het avontuur! We starten met een eerste gesprek waarin we enkele praktische zaken en de timing van het project zullen overlopen. Als u al bepaalde vragen heeft, is dit zeker een goed moment. We nemen uitgebreid de tijd om mekaar te leren kennen en uit te spreken wat de verwachtingen zijn.

2. Hoeveel besprekingen zijn er voorzien?

Kort na het tekenen van onze overeenkomst hebben we een uitgebreide kennismaking. Nadat u al uw keuzes hebt gemaakt, volgt er een tweede gesprek. Zodra de technieken geplaatst zijn, plannen we een werkbezoek in. U wordt een laatste maal uitgenodigd op de werf na het plaatsen van de vloeren en plakwerken. Andere besprekingen en vragen zullen standaard via ons communicatiekanaal Ziggo verlopen. Wanneer u kiest voor een interieurbegeleidingstraject kunnen er nog meer besprekingen ingepland kunnen worden.

3. Ik wil meer begeleiding voor mijn interieur. Kan dit?

Jazeker, we hebben een interieurarchitect in dienst. Een volledig ontwerp van uw interieur, 3D-beelden, hulp bij het maken van de keuzes... Alles is mogelijk. Afhankelijk van wat u juist verwacht, zal er een prijsophaal offerte opgemaakt worden.

4. Mag ik langskomen op de werf wanneer ik toevallig passeer?

Nee, bezoeken aan de werf zijn steeds op afspraak én onder begeleiding van de klantenbegeleider, projectleider of makelaar. Tijdens het bouwproces zijn er twee bezoekmomenten vastgelegd waarvoor u een uitnodiging zult ontvangen. Om veiligheidsredenen zijn wij steeds verplicht om de aanwezigheden op de werf bij sociale zekerheid aan te geven. Een ongepland bezoek kan dan ook beboet worden wegens inbreuk tegen de wetgeving van checkin@work en registratie. De boetes liggen tussen de 600 en 6.000 euro.

5. Waarom is er geen bezoekmoment meer gepland na het plaatsen van de keuken?

De keuken is steeds een van de allerlaatste zaken die geplaatst worden. De oplevering van het appartement ligt meestal zo dichtbij dit moment dat dit geen meerwaarde heeft.

6. Kan ik de indeling van mijn appartement nog wijzigen?

Indien het technisch mogelijk is en de binnenmuren zijn nog niet geplaatst, is het geen enkel probleem om de indeling te wijzigen. Nadien is dit ook nog mogelijk mits een technische haalbaarheidscontrole en dit tegen een meerprijs.

7. Mag ik een deel van het budget van de keuken overzetten naar sanitair?

Nee, wij hebben contracten met verschillende onderaannemers die financieel los staan van elkaar. De basis budgetten per post liggen vast.

8. Is de prijs van mijn keuzes definitief?

De prijs van uw keuzes ligt vast tenzij anders vermeld. Zo kan er in sommige omstandigheden nog een plaatsingskost bijkomen of een meerprijs indien een aanpassing noodzakelijk is na opmeting. Een meerprijs omwille van afwijkende afmetingen bij opmeting zijn voor de klant.

9. Met wie bespreek ik de details over het elektriciteitsplan, de indeling van de keuken enz.?

De details over de keuzes van uw afwerking worden met onze partners besproken. U ontvangt van ons een lijst bij wie u allemaal terecht kan. U wordt door onze partners tijdig gecontacteerd om uw keuzes te maken. Wanneer u extra interieurbegeleiding wenst, kunnen deze zaken ook met de interieurarchitect besproken worden.

10. Mag ik iets laten leveren op de werf?

Zo lang het appartement niet opgeleverd is, is het niet toegestaan goederen te laten leveren of stockeren op de werf. Dit om te vermijden dat er zaken beschadigd zouden worden.

11. Ik wens airco in mijn appartement. Kan dit?

Nee, dit kan niet, omwille van de huidige EPB eisen is airco niet mogelijk in de appartementen. Wij mogen geen toestel noch de voorzieningen plaatsen. Indien er koeling gewenst is, kan dit besproken worden. Via de vloerverwarming kan er eventueel een koelmodule voorzien worden.

12. Waar vind ik de uitleg over de werking en garanties van mijn toestellen of materialen?

U ontvangt steeds van ons een PostInterventie Dossier (PID). Hierin staan alle technische fiches, handleidingen, contactgegevens van plaatsers of leveranciers enz. om u verder te helpen.

13. Mijn badkamer is al geplaatst, kan ik nog iets wijzigen?

Indien het technisch mogelijk is, kunnen er tegen betaling nog wijzigingen gebeuren.

14. Wanneer mag ik een factuur verwachten?

Tijdens de werken worden de facturen uitgeschreven volgens de betalingsschijven vermeld in uw aankoopakte. Eventuele meerwerken tot 5.000 euro excl. btw(per lot) worden gefactureerd bij bestelling. Bij een bedrag hoger dan 5.000 euro, betaalt u 50% bij bestelling en 50% bij levering.

Het saldo moet betaald worden voor oplevering om over te kunnen gaan tot overhandiging van de sleutels. U ontvangt alle facturen via finance@charlier-bv.be

15. Ik wens nog iets extra maar deze keuze staat niet op Ziggu.

Stuur ons gerust een berichtje en dan kijken we naar de haalbaarheid van de vraag. Indien het kan, vragen we een offerte op en plaatsen deze op Ziggu. (Bijvoorbeeld schilderwerken, meubilair, gordijnen...)

16. Ontvang ik de planning van de werken?

We houden u steeds op de hoogte van het verloop van de werkzaamheden. Op Ziggu zult u een tijdlijn zien met de mijlpalen die reeds behaald zijn en welke verwacht worden. Zo blijft u op de hoogte van de vorderingen van de werken van uw appartement.

17. Nutsvoorzieningen

Wij sluiten voor u op voorhand een contract af met de telecom- en energieleverancier. Tijdens de drukte van de verhuis hoeft u hier dan geen extra aandacht aan te besteden. Zodra u de tijd gevonden heeft, kunt u indien gewenst overschakelen naar de telecom- en energieleverancier van uw keuze.

18. Kan mijn appartement vroeger opgeleverd worden?

Wij laten tijdig weten wanneer het mogelijk is om de appartementen op te leveren. We begrijpen dat naarmate de tijd vordert het enthousiasme groot is om uw nieuwe stek te betrekken. We vinden het echter belangrijk dat we kwaliteit kunnen afleveren. Vroeger (en dus té vroeg) opleveren, leidt enkel tot frustraties. Om dit zowel voor u als voor onszelf een fijne ervaring te maken, is vroegtijdig opleveren dus geen optie.

19. Hoe verloopt de voorlopige oplevering van het appartement?

De voorlopige oplevering geschiedt volgens de Wet Breyne. Deze wettelijke bepalingen worden ook ondertekend in het compromis.

Algemeen geldt:

- Op de afgesproken datum wordt er een rondgang gedaan in het pand
- De voorlopige oplevering wordt steeds op basis van een schriftelijk en tegensprekelijk bewijs aangetoond (proces verbaal, door beide partijen ondertekend)
- Indien er nog af te werken punten zijn, worden deze opgenomen in het proces verbaal
- Er wordt een uitvoeringstermijn opgegeven waarbinnen deze zaken afgehandeld moeten worden

Er zijn twee uitzonderingen waarbij de voorlopige oplevering stilzwijgend gebeurt:

- Wanneer er al van bewoning of ingebruikname sprake is (moet aangetoond worden door de verkoper-promotor). De koper wordt 'onweerlegbaar vermoed' de werken voorlopig te hebben aanvaard wanneer hij door de promotor uitgenodigd werd aanwezig te zijn voor de voorlopige oplevering en daar niet aanwezig was. En hij na schriftelijke aanmaning door de gerechtsdeurwaarderexploit niet verschenen is binnen de opgelegde termijn van 15 dagen

Om de koper te beschermen is er een waarborg regeling. Deze waarborg ontvangt u op het moment van het ondertekenen van de verkoopsakte bij de notaris.

20. Ontvangen we een sleutelkaart van het appartement?

Nee, wanneer u sleutels wenst bij te maken moet u dit aanvragen via de syndicus.,

21. Wie regelt een parkeerverbod voor mijn verhuis?

Dat doet uzelf via Eaglebe.

22. Er zijn nog een paar zaken genoteerd op het proces verbaal van de voorlopige oplevering. Hoe zal dit verlopen?

We proberen zo snel mogelijk onze onderaannemers te mobiliseren om de laatste zaken af te werken. Op het proces-verbaal van de voorlopige oplevering wordt er steeds een termijn voorop gesteld waarbinnen de werken afgerond moeten zijn. We streven er naar deze werkzaamheden zoveel mogelijk te groeperen en zo de minste hinder te veroorzaken. U wordt op de hoogte gebracht over wanneer er iemand zal langskomen. Om het proces niet onnodig te rekken vragen we van u wel enige flexibiliteit. Indien u niet zelf aanwezig kunt zijn, vragen we uw toestemming om uw appartement te betreden met de looper.

23. Ik verhuur mijn appartement. Wie neemt er contact op met de huurder in het geval van werkzaamheden?

Dat doet u zelf. U bent onze klant. Wanneer wij bepaalde informatie doorgeven, gaan we er vanuit dat u dit laat weten aan uw huurders.

24. Er zijn problemen na oplevering. Wat moet ik doen?

Wanneer het om structurele bouwkundige problemen gaat, helpen wij u graag verder via nazorg@dhoore-construct.be. Als het gaat om een toestel dat niet goed werkt of vragen over onderhoud verwijzen we u door naar onze onderaannemers. U ontvangt van ons een lijst met alle contactgegevens. Als u niet zeker bent bij wie u terecht kunt, kan u ons ook via nazorg@... de vraag stellen. We bezorgen u dan de nodige contactgegevens.

25. Mag ik mijn appartement meteen schilderen?

We raden aan om minimaal een jaar te wachten. Op die manier zijn de muren zeker volledig uitgedroogd en heeft uw appartement de vier seizoenen doorgemaakt. Kleine voegjes die ontstaan door de normale zetting van het gebouw, kunnen dan meteen door de schilder mee afgewerkt worden.

Graag staan wij voor u klaar om al uw vragen te beantwoorden en u te begeleiden tijdens het volledige bouwproces. U kunt onze klantenbegeleiding steeds eenvoudig bereiken via ons gebruiksvriendelijk portaal Ziggu.

Alle goedkeuringen, afwijkingen, wijzigingen en communicatie verlopen via Ziggu, zodat alles overzichtelijk, controleerbaar en vlot wordt afgehandeld.

Datum en handtekening kopers
