



D'HOORE
CONSTRUCT.

Res. Marie
Verkooplastenboek



LIGGING

Kerkstraat 11
8420 Wenduine

BOUWHEER/AANNEMER

D'HOORE CONSTRUCT bvba
Nieuwe Steenweg 74 - 8377 ZUIENKERKE
Tel. 050/41 62 89
info@dhoore-construct.be
www.dhoore-construct.be

GRONDEIGENAAR/ONTWIKKELING

DS CONSTRUCT
Nieuwe Steenweg 74 - 8377 ZUIENKERKE
dries@dsconstruct.be

ARCHITECT

ARCHITECTENBURO GC ARCHITECTEN
Veldstraat 74 - 8760 Meulebeke
051 48 85 48
info@gcarchitecten.be

VEILIGHEIDSCOÖRDINATOR

KUBIEK NV
Pathoekeweg 9b bus 2
8000 Brugge

STABILITEITSINGENIEUR

STBW
Lekedorpstraat 101
8600 Diksmuide

EPB – VERSLAGGEVER

KUBIEK NV
Pathoekeweg 9b bus 2
8000 Brugge

NOTARIS

NOTARIS SABBE
De Smet de Naeyerlaan 128
8370 Blankenberge

VERKOOP

AGENCE BOO'FORT
Kerkstraat 22
8420 Wenduine

IMMO FRANCOIS
Stationsstraat 16
8420 De Haan



Inhoud

1. RUIMTELIJKE OMGEVING EN INDELING GEBOUW	5
1.1 ALGEMEEN	5
1.2 TOEGANG EN PRIVACY	5
2. BESCHRIJVING VAN HET GEBOUW	5
2.1 INDELING	6
<i>GEMENE DELEN</i>	6
<i>PRIVATIEVE DELEN</i>	6
2.2 EPB	6
3. GESLOTEN RUWBOUW	7
3.1 VOORAFGAANDE WERKEN	7
<i>AFSLUITEN VAN DE BOUWPLAATS EN SLOPEN</i>	7
<i>DIVERSE AANSLUITINGEN</i>	7
3.2 GRONDWERKEN EN FUNDERINGEN	7
3.3 DRAAGSTRUCTUUR	7
<i>GEWAPEND BETON</i>	7
<i>METSELWERK</i>	8
<i>UITWENDIGE BEKLEDING</i>	8
<i>OPVOEGEN VAN DE GEVELS</i>	8
<i>OPVOEGEN VAN DE RAMEN</i>	8
3.4 VLOERPLATEN	8
3.5 DORPELS	8
3.6 TERRASSEN EN BORSTWERING	8
3.7 ISOLATIE	8
<i>VOCHTKERING</i>	9
<i>AKOESTISCHE ISOLATIE</i>	9
3.8 AFVOER	9
3.9 RIOOLNET	9
3.10 TRAPPEN	9
3.11 PLATTE DAKEN EN (DAK)TERRASSEN	9
3.12 TERRASSEN	10
3.13 PLEISTERWERKEN	10
3.14 LIFT	10
3.15 KOKERS	10
3.16 BUITENSCHRIJNWERK	10
<i>RAMEN EN DEUREN</i>	10
<i>BRIEVENBUSSEN</i>	11
4. AFWERKING & TECHNIEKEN	11
4.1 BRANDVEILIGHEID	11
4.2 BINNENSCHRIJNWERK	11
<i>SLEUTELPLAN</i>	11
<i>GEMENE DELEN</i>	11
<i>PRIVATE DELEN</i>	11
4.3 ELEKTRICITEIT	11
<i>GEMENE DELEN</i>	11
<i>PRIVATE DELEN</i>	12
4.4 VERWARMING	13
4.5 SANITAIRE INSTALLATIE	13



LEIDINGEN	13
GEMENE DELEN	14
PRIVATE DELEN	14
4.6 VENTILATIE	16
4.7 VLOER- EN WANDAFWERKING	16
GEMENE DELEN	16
PRIVATIEVE DELEN	16
4.8 KEUKEN	18
4.9 SCHILDERWERKEN	18
GEMENE DELEN	18
PRIVATIEVE DELEN	18
5. OPLEVERING	18
6. ALTERNATIEVE ENERGIE, HET GROENE VERHAAL	19
7. KLANTENBEGELEIDING	19
7.1 KLANTENBEGELEIDNG	19
7.2 TOEGANG TOT DE WERF	19
8. ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN	19
8.1 PLANNEN	19
8.2 LASTENBOEK EN PLANNEN	20
8.3 WIJZIGINGEN VAN GEBRUIKTE MATERIALEN	20
8.4 ERELONEN VAN DE ARCHITECT, COÖRDINATIEKOSTEN, ADMINISTRATIEKOSTEN	20
8.5 WERKEN UITGEVOERD DOOR DERDEN	20
8.6 ZETTING VAN HET GEBOUW	20
8.7 BEMEUBELING	20



1. RUIMTELIJKE OMGEVING EN INDELING GEBOUW

1.1 ALGEMEEN

Residentie Marie

Architectenbureau GC Architecten werkte voor deze residentie een prachtig hedendaags en trendy voorstel uit. Residentie Marie biedt fijne appartementen in een kwaliteitsvolle leefomgeving.

Het project is gelegen in de Kerkstraat, een gezellige winkelstraat in het centrum van Wenduine, op een boogscheut van het strand en de duinen. Met heel wat recreatiemogelijkheden in de buurt is aan ontspanning geen gebrek.



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

2. BESCHRIJVING VAN HET GEBOUW



Het project wordt volledig opgebouwd met kwalitatieve en onderhoudsvriendelijke materialen die de duurzaamheid en het esthetische 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:

- Het opmaken van de bouwplannen
- De grondwerken, de funderingen, het metselwerk, de scheidingswanden, het gewapend beton, de vloerplaten en de dorpels
- De riolering en waterafvoer
- Dak
- De dakbedekking, de dakgoten, hun afleiders en bolroosters
- De bekleding van de hallen, trapzalen en bordessen
- De lift, de trap en de trapleuning
- Het buitenschrijn- en glaswerk van ramen en deuren
- De hoofdleidingen van water, elektriciteit en verwarming
- De water- en luchtkanalen.
- De statische en mechanische verluchting
- De minuterie en de verlichting met armaturen
- De videofooninstallatie en deuropener
- De balustrades
- De tellerlokalen
- De afwerking van de gemeenschappelijke delen; vloer, schilderwerken en bijhorend binnenschrijnwerk

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

PRIVATIEVE DELEN

Bij de private delen behoren in hoofdzaak:

- De dekvloeren (chapes)
- De vloer- en muurbekledingen (de betegelings- en pleisterwerken)
- De venstertabletten
- Het binnenschrijnwerk met hang- en sluitwerk
- De sanitaire installatie
- De installatie, leidingen en de toestellen voor de verwarming
- De elektrische installatie
- Het ventilatiesysteem
- 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.

2.2 EPB

Het gebouw zal voldoen aan de EPB-eisen bepaald volgens de datum van de omgevingsaanvraag, namelijk 2024. Bijgevolg omvatten de EPB-eisen een E-peil lager of gelijk aan 30 en een S-peil lager of gelijk aan 28.

Het behalen van de vereiste normen zal zich in de toekomst vooral laten voelen in het energieverbruik van de woonentiteit en het aangename leefklimaat binnenin de woonentiteit eenmaal ze bewoond wordt.



3. GESLOTEN RUWBOUW

De residentie Marie 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 De Haan 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, inclusief (kandidaat)kopers. De bouwplaats is enkel toegankelijk voor de aangestelden door 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 definitieve aansluitingskosten voor water (tot en met de waterteller), elektriciteit (tot en met de elektriciteitsteller), TV distributie, telefoon en straataansluiting rioleringsstelsel enz. vallen ten laste van de koper evenals de waarborgen en diverse vergoedingen die voortvloeien uit de aansluiting.

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 metselwerk of silicaatstenen uitgevoerd.



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 :

- Opgaand metselwerk in snelbouwsteen, betonsteen of betonwanden
- Niet-dragende binnenmuren in niet dragend metselwerk en voorzetwanden in stijlwand of metselwerk
- Gevel metselwerk in façadesteen, plaat- en plankmateriaal en architectonisch beton volgens keuze van de architect.

UITWENDIGE BEKLEDING

De gevel zal in hoofdzaak bestaan uit façadesteen, aluminium gevelbekleding in zelfde kleur als buitenschrijnwerk, zichtschermbalustrades en architectonisch beton. Juiste materiaalkeuze en kleur zal door de architect en bouwheer gebeuren en hierdoor kunnen er andere gevelmaterialen worden 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 of 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, poorten en voor de raamdorpels 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 zullen bestaan uit geprefabriceerde elementen.

De terrasleuningen en/of borstweringen zijn in volledig glas met aluminium pijlers 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. De EPB studie is nog in opmaak.



VOCHTKERING

Aan de basis van iedere muur in opstand zal een roofing of zwarte polyethyleenfolie 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. De inkomdeur is voorzien van akoestische drempel.

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 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 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, verbinding- 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. Enkel de trap van het gelijkvloers naar het eerste verdiep wordt afgewerkt in dezelfde tegels als de vloer.

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.

De hellende daken : De kapconstructie van het houttype Douglas of gelijkwaardig, wordt belegd met onderdakdoek, stoflatten en pannelatten. De keuze van het soort pannen en hun kleur wordt bepaald door de architect omwille van de esthetiek. Er wordt geopteerd voor een vlakke dakpan, donker grijze kleur. Deze constructie wordt geïsoleerd met glas- of mineralewol, volgens de voorschriften van het EPB. Ze worden afgewerkt aan de binnenzijde met gyplat en bepleistering of stucanet of gipsplaten.



3.12 TERRASSEN

De terrassen worden bekleed in een tropisch hardhout of tegel (beton of keramisch) volgens keuze architect. Een degelijke afwatering van de terrassen is voorzien. Elk terras is enkel bestemd voor privaat gebruik.

3.13 PLEISTERWERKEN

Gemetselde wanden, uitgezonderd ingesloten kelderverdiepen, 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 in het gebouw een lift voorzien, uitgerust met alle veiligheidssystemen.

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
- Alle liften zijn toegankelijk voor rolstoelgebruikers

3.15 KOKERS

De kokers worden gedimensioneerd in functie van de ventilatiekanalen, de leidingen van de warmtepomp, de regenwaterafvoeren, de sanitaire afvoeren en de afvoerleidingen voor gas, 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 aluminium- of PVC 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.

Bij de bepaling van de glassamenstelling wordt er ook rekening gehouden met de wettelijke (comfort-)eisen inzake oververhitting van de leefruimten.



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 met gevel uit plaatmateriaal bestaat).

BRIEVENBUSSEN

In de inkomhallen van de residentie wordt een wandgeheel voorzien met telkens voldoende 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 RF 1/2h en is een optische rookdetector voorzien in de nachthal van elk privaat. Per verdieping worden een brandhaspel en een poederblusser voorzien.

4.2 BINNENSCHRIJNWERK

SLEUTELPLAN

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

GEMENE DELEN

Branddeuren Rf 1/2h volgens de bouwplannen en de eisen van de brandweer. Type schilderdeuren: volle deuren uit gepatenteerde houtspaanderplaat. De deuren en de omljstingen worden volledig afgewerkt. Aan de inkomdeuren staat een knop aan de hal-zijde, een kruk aan de appartementszijde. Een spionoog is voorzien in deze inkomdeur.

PRIVATE DELEN

Binnendeuren: type schilderdeuren

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

De inkomdeur van elk appartement wordt voorzien van een tochtafsluiter, 3-puntssluiting en een spionoog.

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

Volgens de recentste epb-regelgeving wordt onder de deuren een spleet voorzien teneinde aan de norm te kunnen voldoen.

4.3 ELEKTRICITEIT

GEMENE DELEN

Volgende elektrische installaties zijn voorzien:

- Lichtpunten, verlichtingen drukknoppen en (ingesteld op minuterie) in de trapzalen en gemeenschappelijke hallen.
- Voorzieningen voor de liftinstallatie
- Veiligheidsverlichting



- Buitenverlichting, enkel op de voorgevel
- Voorzieningen voor de branddetectie
- 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 voorschriften van de netbeheerder
- Verdeeldoos telefonie en kabel distributie in inkomhal gelijkvloers of meterlokaal
- Het portaal buiten inkom, aan de brievenbussen en deurbellen wordt verlicht
- Rookdetectoren

PRIVATE DELEN

De installatie voldoet aan de laatste technische voorschriften en is conform aan de voorschriften van het AREI. 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 standaard wit.

Living:

- 3 voedingen voor lichtpunten (zit – en eethoek), enkele richting
- 4 stopcontacten op plinthoogte
- 1 videofoon
- 1 wandcontactdoos voor tv/fm aansluiting
- 2 datacontacten RJ45 (voor internet & digitale televisie)

Keuken:

- 1 voeding voor lichtpunt aan het plafond, dubbele richting
- 1 stopcontact voor de koelkast
- 1 stopcontact voor de (microgolf)oven
- 1 stopcontact voor de kookplaat
- 1 stopcontact voor de dampkap
- 4 stopcontacten op werkbladhoogte
- stroom voor de vaatwasmachine

Inkom - nachthal:

- 3 voedingen voor lichtpunten aan het plafond, 3 dubbele richting
- 2 stopcontacten op plinthoogte
- 1 rookmelder (1 per bouwlaag)

Toilet:

- 1 voeding voor lichtpunt met enkele richting

Slaapkamers:

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

Badkamer(s):



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

Berging:

- 1 voeding voor centraal lichtpunt enkele richting
- 1 stopcontact voor warmtepomp
- 1 stopcontact voor wasmachine
- 1 stopcontact voor droogkast
- 1 stopcontact voor kabel distributie

Terrassen:

- 1 terrasarmatuur met enkele richting (alle terrasarmaturen moeten van hetzelfde merk-type-uitvoering zijn om een uniforme gevel te bekomen, de armatuur wordt voorzien door de promotor)

Berging in kelder:

- 1 voeding voor centraal lichtpunt, enkele richting
- 1 stopcontact

Optioneel kunnen er ook verlichtingsarmaturen voorzien worden. Armaturen zijn niet mee opgenomen in het budget, de meerprijs is steeds ten laste van de klant.

4.4 VERWARMING

De appartementen zijn uitgerust met een individuele warmtepomp die instaat voor de productie van verwarmingswater en de productie van sanitair warm water. Dit toestel met geïntegreerde boiler bevindt zich in de berging van het appartement.

De verwarming gebeurt d.m.v. vloerverwarming volgens het noodzakelijk vermogen. In de badkamer wordt een bijkomende verwarming voorzien indien nodig om een comfortabele warmte te garanderen.

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

- Living: 22°C
- Keuken: 22°C
- Slaapkamers: 18°C
- Badkamer: 24°C

Bediening van de installatie via een centrale kamerthermostaat in de woonkamer. En een aparte thermostaat voor de slaapkamers. Deze opstelling staat in voor een comfortabele en zuinige werking.

In de badkamer wordt een elektrische handdoekradiator voorzien.

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.

4.5 SANITAIRE INSTALLATIE

LEIDINGEN

Koud water vanaf de teller in de gemeenschappelijke tellerruimte naar de privatieve bergingen. Vanaf daar naar het toilet, badkamer en spoelbak in de keuken. Warm water vanaf de warmtepompboiler in de private berging tot in de badkamer en keuken.



Alle toevoerbuizen zijn van hoogwaardige kunststof of gelijkwaardig. Alle afvoerbuizen zijn in polyethyleen. Aan-en afvoer voor een wasmachine is voorzien in de berging.

GEMENE DELEN

Zoals voorzien in de hemelwaterverordening van 2023, wordt er maximaal ingezet op het hergebruik van hemelwater. Voor de gemene delen wordt er een kraantje voor algemeen gebruik geplaatst in het watertellerlokaal.

PRIVATE DELEN

In de privatieven worden de toiletten en wasmachines aangesloten op het regenwater.

Het handelspand wordt niet aangesloten op het regenwater.

Alle sanitaire toestellen en kranen voldoen aan de hoogste eisen inzake kwaliteit en comfort. Bovendien zijn alle toestellen/kranen ook standaard uitgerust vanuit een waterbesparend en ecologisch standpunt. De plaatsing van onderstaande opgesomde toestellen, in zoverre ze voorkomen op het plan en hun aansluiting aan koud en warm water volgens de keuze van het toestel is in de prijs inbegrepen.

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

Appartementen 1.1, 2.1 en 3.1

Toilet:

- Toilet, handwasbakje en spiegel

Badkamer:

- Enkel meubel
- Spiegelkast
- Douche 120cm met kraanwerk
- Glaswand

Berging:

- Toe- en afvoer wasmachine
- Dubbele dienstkraan

Keuken:

- Keukenkraan
- Toevoer koud en warm water
- Afvoer voor spoelbak en vaatwasser

HW voor appartement 1.1, 2.1 en 3.1

€4.341,11 BTW excl.

Appartementen 1.2

Toilet:

- Toilet, handwasbakje en spiegel

Badkamer:

- Enkel meubel

- Spiegelkast
- Douche 120cm met kraanwerk
- Glazen schuifdeur

Berging:

- Toe- en afvoer wasmachine
- Dubbele dienstkraan

Keuken:

- Toevoer koud en warm water
- Afvoer voor spoelbak en vaatwasser

HW voor de appartementen 1.2

€4.717,91 BTW excl.

Appartementen 2.2 en 3.2

Toilet:

- Toilet, handwasbakje en spiegel

Badkamer:

- Dubbel meubel
- Spiegelkast
- Douche 160cm met kraanwerk
- Glaswand

Berging:

- Toe- en afvoer wasmachine
- Dubbele dienstkraan

Keuken:

- Keukenkraan
- Toevoer koud en warm water
- Afvoer voor spoelbak en vaatwasser

HW voor de appartementen 2.2 en 3.2

€4.772,40 BTW excl.

Appartementen 4.1 en 4.2

Toilet:

- Toilet, handwasbakje en spiegel

Badkamer 1:

- Enkel meubel
- Spiegelkast
- Douche 90cm met kraanwerk
- Douchedraaideur

Badkamer 2:

- Dubbel meubel

- Spiegelkast
- Douche 120cm met kraanwerk
- Glaswand

Berging:

- Toe- en afvoer wasmachine
- Dubbele dienstkraan

Keuken:

- Keukenkraan
- Toevoer koud en warm water
- Afvoer voor spoelbak en vaatwasser

HW voor de appartementen 4.1 en 4.2

€8.450,29 BTW excl.

4.6 VENTILATIE

EPB studie nog in opmaak.

In alle appartementen is een volledige luchtverversingssysteem voorzien, volgens de geldende normen op het ogenblik van de vergunning en de EPB gegevens.

De installatie bestaat uit een samenstelling van kanalen en buiten-en binnen roosters welke ervoor zorgen dat het gebouw op een goede en wettelijke manier wordt voorzien van verse lucht en dat het afblazen van bedorven lucht gegarandeerd is.

Het systeem is zo opgevat dat de rookgassen van de individuele ketels en badkamers, de toiletten, de bergingen, de doucheruimtes en alle ingesloten lokalen worden geventileerd. De extractie gebeurt d.m.v. een ventilatiegroep.

Indien de koper een droogkast plaatst, dient deze van het type met ingebouwde condensatieopvang te zijn.

Airco's zijn nooit conform de EPB voorschriften en zijn dus ook niet toegelaten.

4.7 VLOER- EN WANDAFWERKING

GEMENE DELEN

Een bevoering in keramiek met een te vergelijken design met aangepaste plinten. Deze bevoering is voorzien in de inkomhallen en trapoverlopen.

Aan de inkomdeuren op de gelijkvloerse verdieping wordt een kwalitatieve voetschrapermat ingewerkt.

De vloeren in tellerlokalen en bergingen bestaan uit vetvrije, slipvaste keramische tegels of polierbeton, volgens keuze architect.

PRIVATIEVE 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 muur achter het lavabomeubel en aan de muren in de douche. In de toiletten is de Sanbloc betegeld.

De tegels bestaan uit verglaasde keramiektegels, formaat 20/20 tot 30/60 (zonder sierstukjes, listellen en dergelijke)

Handelswaarde van de tegels

40 €/m² BTW excl.

TEGELVLOEREN

In de inkom, living, keuken, nachthal, badkamer, berging en toilet in het appartement of de woning (voor zover de ruimtes aanwezig zijn) worden keramische vloertegels formaat 30/30 tem 60/60, recht legpatroon, gerectificeerd, voorzien.

Keramische vloer met handelswaarde

40 €/m² BTW excl.

De promotor biedt de mogelijkheid aan om een parket, keramisch parket of andere afwerkingen te kiezen indien de keuze technisch mogelijk is. Alle meerprijzen (grotere plaatsingskost, ontkoppelingsmat enz...) zijn steeds ten laste van de koper. Bepaalde materialen vragen om een langere droogtijd en brengen automatisch een termijnverlening met zich mee.

LAMINAAT

Alle slaapkamers worden voorzien van een laminaat vloerbekleding. Het laminaat wordt geplaatst op een geluidsisolerende onderdoek (type combifloor of gelijkwaardig)

Laminaat met handelswaarde

€ 25,00/m² BTW en plaatsing excl.

De promotor biedt de mogelijkheid aan om een vloer of parket te kiezen in de slaapkamers, mits betaling van meerprijs, verrekend per m².

PLINTEN

De plinten zijn steeds analoog aan de vloeren. In de badkamers zijn geen plinten voorzien, daar waar de wandtegel direct aansluit tegen de vloer. De handelswaarde van de keramische plinten zijn inbegrepen in deze van de bijhorende vloer.

VENSTERTABLETTEN



Uitgevoerd in natuursteen Moleanos, witte marmercomposiet of schilderbare MDF, volgens keuze koper (dikte 2 cm); alle . De tabletten komen ongeveer twee cm buiten de muur. Ook hier kan iets anders gekozen worden (mits bijbetaling van meerwaarde).

4.8 KEUKEN

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

De keuken is uitgerust met:

- Inductie kookplaat
- Combi-oven
- Koelkast met vriesvak
- Vaatwas
- Dampkap met recirculatiefilter
- Spoelbak

HW voor de appartementen

1.1, 1.2, 2.1, 2.2, 3.1 en 3.2

incl. toestellen en plaatsing, €14.000 BTW excl.

HW voor de appartementen

4.1 en 4.2

incl. toestellen en plaatsing, €15.000 BTW excl.

Er worden steeds kwalitatieve toestellen voorgesteld volgens het aanbod van onze leverancier. De handelswaarde ligt vast, het merk van het toestel voorzien in dit basisvoorstel, niet.

De keuken wordt aangepast volgens de wensen van de klant.

4.9 SCHILDERWERKEN

GEMENE DELEN

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

PRIVATIEVE DELEN

Ten laste van de koper.

5. OPLEVERING

Bezemschoon, met verwijdering van alle puin en afval.



6. ALTERNATIEVE ENERGIE, HET GROENE VERHAAL

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

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.

De warmtepomp is het hart van het appartement. Het systeem onttrekt warmte uit de lucht, bodem of het grondwater en zet deze om in energie voor verwarming en warm water. Hierdoor is het appartement niet afhankelijk van fossiele brandstoffen en wordt de ecologische voetafdruk aanzienlijk verminderd. Dit maakt het niet alleen energiezuinig, maar ook kostenbesparend op de lange termijn.

Deze grote meerwaarde zorgt ervoor dat het appartement klaar is voor de toekomst.

7. KLANTENBEGELEIDING

7.1 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.

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.

7.2 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 vloer- en wandbekleding. 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 \(socialsecurity.be\)](#)

8. ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN

8.1 PLANNEN

De plannen van het gebouw die aan de kopers worden overhandigd zijn opgemaakt te goeder trouw 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 welk danige schadevergoeding door één der partijen rechtvaardigen.

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



8.2 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.

8.3 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 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 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.

8.4 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.

8.5 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.

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

8.6 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.

8.7 BEMEUBELING

Los meubilair is niet voorzien en werd enkel ter illustratie op het plan ingetekend.

Voor akkoord,
(handtekenen + elke pag. paraferen)

Voor akkoord,
(handtekenen + elke pag. paraferen)

De bouwheer

De koper

