

RESIDENTIE LE JARDIN

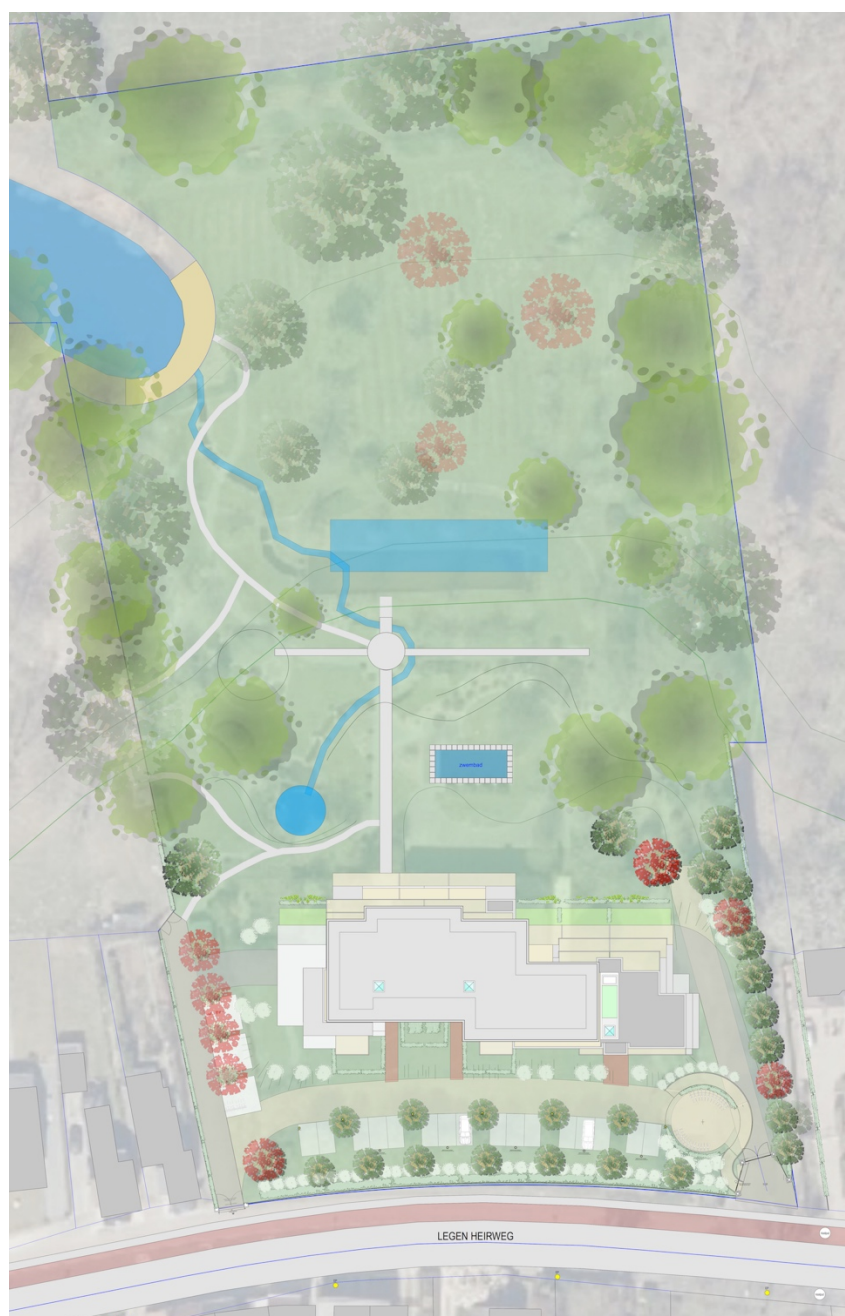
LASTENBOEK MET BESCHRIJVING VAN DE BOUWWERKEN

Aannemer- bouwheer:

MEVACO nv
Durmelaan 6 9880 Aalter
09/325.73.52

Architect:

Arkade Architectenbureau bv
architect Wim Leybaert
Justitieplein 9 bus 1-B9200 Dendermonde
0475/85.43.87
wim@arkade.be



INHOUDSOPGAVE

00. PROJECTOMSCHRIJVING – INLEIDENDE NOTA	3
01.01. ALGEMENE BEPALINGEN	5
Algemeen	5
Algemeen	5
01.01.03. algemeen - regelgeving van toepassing op dit gebouw	5
Algemeen	5
01.02. BIJZONDERE BEPALINGEN	5
01.02.01. bijzonder - plannen	5
01.02.02. bijzonder - lastenboek	5
01.02.03. bijzonder – wijziging van de gebruikte materialen	6
01.02.04. bijzonder – kosten aansluitingen nutsleidingen	6
01.02.05. bijzonder – werken uitgevoerd door derden	6
01.02.06. bijzonder – materialen die door de kopers gekozen kunnen worden / wijzigingen	6
01.02.07. bijzonder – toegankelijkheid van de werf	6
01.02.08. bijzonder – voorlopige en definitieve oplevering	6
02. BESCHRIJVING VAN DE CONSTRUCTIEVE WERKEN EN MATERIALEN	7
02.01. WERFORGANISATIE en VEILIGHEID	7
02.02. GRONDWERKEN	7
02.03. FUNDERINGEN	7
02.04. RIOLERINGEN, PUTTEN EN DOORVOERLEIDINGEN	7
02.05. BETONCONSTRUCTIES	8
02.06. STAALCONSTRUCTIES	8
02.07. OPGAANDE BOUW- EN GEVELWERKEN	8
02.08. VOEGWERKEN	9
02.09. DORPELS, AFDEKPROFIELEN	9
02.10. DAKBEDEKKING PLATTE DAKEN	10
02.11. REGENWATERAFVOEREN, KOLKEN en DOORGANGEN	10
02.12. BUITENSCHRIJNWERK – RAMEN EN DEUREN	10
02.13. PLEISTERWERK	11
02.14. CHAPEWERKEN	11
02.15. METAALWERKEN LEUNINGEN, BALUSTRADES, INKOMLUIFELS	12
03. TECHNISCHE UITRUSTING	12
03.01. ELEKTRISCHE INSTALLATIE	12
03.03. CENTRALE VERWARMING	14
03.04. VERLUCHTING	14
03.05. ROOKMELDERS	15
04. AFWERKING VAN DE APPARTEMENTEN	15
04.01. BEVLOERING	15
04.02. WANDTEGELS	16
04.03. VENSTERTABLETTEN	16
04.04. TERRAS	17
04.05. BINNENSCHRIJNWERK	17
04.06. KEUKEN EN BADKAMER	17
04.07. LOSSE MEUBELS	19
04.08. BRIEVENBUSSEN	19
04.09. SCHILDERWERKEN	19
05. AFWERKING VAN DE GEMENE DELEN	19
05.01. TRAP en TRAPHAL	19
05.02. BRANDVOORZIENINGEN	20
05.03. INBRAAKPREVENTIE	20
05.04. LIFT	20
05.05. TECHNISCHE LOKALEN voor tellers & gemeenschappelijke uitrustingen	20
05.06. GARAGES en KELDERVERDIEPING	21
05.07. SCHILDERWERKEN	21
05.08. BUITEN- & TUINAANLEG GEMEENSCHAP	21
06.01. Disclaimer van alle documenten en hun samenstelling.	21



00. PROJECTOMSCHRIJVING – INLEIDENDE NOTA

INLEIDING

Deze realisatie van een nieuwe meergezinswoning op een bijzondere site gelegen langs de Legen Heirweg105 Elversele Temse.

Het nieuwe gebouw zal opgetrokken worden in een prachtig parkdomein met bomen, struiken, grasvelden, waterpartijen, wandelpaden en een buitenzwembad. Vooraan is er een dubbele oprijlaan voorzien tussen de bomen waar je links of rechts het terrein op kan rijden. Een hekwerk, hagen en bomen geven het gebouw de nodige privacy vanaf de straatzijde. Het gebouw zelf heeft 4 bouwlagen en een volledige parkeerkelder. In deze kelder zijn voldoende parkeerplaatsen voor de auto's en fietsen voorzien. Deze kelder is links en rechts toegankelijk en doorrijdbaar, wat het parkeren vlot maakt.

Het gebouw staat op een heuvel in het park en omvat 24 luxe appartementen van diverse grootte en indeling. Het wordt opgetrokken in een mooie witte gevelsteen, afgewerkt met natuursteen elementen. Het is rolstoeltoegankelijk, met brede en van natuurlijk licht voorziene inkompartijen. De appartementen zijn allemaal voorzien van een groot terras met volledig uitzicht op het park rondom. De indeling van de appartementen is divers en voor elk appartement uniek uitgewerkt met de meeste zorg naar individuele woonkwaliteit, de afwerking is hoogstaand en luxueus.

KORTE OMSCHRIJVING

Het gebouw is opgetrokken uit betonnen funderingen en wanden, dragende wanden uit kalkzandsteenblokken. Dak en gevel zijn extra goed thermisch geïsoleerd. Ramen in donker grijs kunststof van de nieuwe generatie met hoogwaardige dubbelwandige beglazing. Gevelafwerking in baksteenmetselwerk van lichte langwerpige stenen in dunbed geplaatst, gecombineerd met natuursteen panelen en met architectonische betonelementen. De appartementen zijn ruim bemeten met hoge afwerking en licht door de mooie raampartijen. Er wordt een vrije hoogte van ongeveer 2,80m aangehouden wat een grote ruimtelijkheid geeft.

De traphallen zijn voorzien van beglazing, wat ze licht en klaar maakt.

De gemene delen :

De trap- en lifthallen zijn volledig afgewerkt geschilderd en verlicht. De toegangen en gemeenschappelijke tuinen zijn netjes aangelegd en aangesloten aan de bestaande groene parktuin. De gemeenschappelijke lokalen worden geschilderd met uitzondering van de technische lokalen.

De private appartementen:

Deze worden klaar voor de schilder opgeleverd, volledig gevloerd, voorzien van gelakte deurgehelen, met een volledig uitgeruste keuken en badkamer, voorzien van een goed uitgeruste elektrische installatie, centrale vloerverwarming met warmtepomp, verluchtingssysteem D+ en bovendakse zonnepanelen. Alle appartementen zijn Bijna-Energie-Neutraal. Er is geen gasaansluiting voorzien.

INDICATIEVE TIJDSPLANNING

Definitieve planning is na te vragen bij het bestuur realisatie bestaande uit afvaardiging grondeigenaar, ontwikkelaar, architect en projectleider algemene aannemer, en wordt beïnvloed door het weer tijdens het bouwproces.

Voorlopige raming start werken funderingsplaat 01 april 2023

Voorlopige raming opleveringen 31 december 2024

IN BIJLAGE

inplantingsplan.

plan begane grond

plan 1° verdieping

plan 2° verdieping

plan 3° verdieping

plan kelderverdieping

dakplan

gevels

Overzicht appartementen en sanitaire toestellen

Overzicht voorziene elektra van de private delen

OPTIES - UITVOERING

Er worden aan kopers diverse opties aangeboden, welke een personalisering van de eigendom kunnen worden. Wijzigingen in niet dragende constructies zijn voor realisatie met het bestuur te overleggen. Het bestuur realisatie bestaat uit afvaardiging grondeigenaar, ontwikkelaar, architect en projectleider algemene aannemer. Bij verschillende standpunten is het standpunt van de architect bepalend.

Aanpassingen, wijzigingen uitvoeringen en details worden besproken in het bestuur en bij aanvaarding mee opgenomen op de individueel gemaakte realisatieplannen.

De verdere diverse keuzes in materialen, keuken, sanitaire toestellen en opstellingen, binnendeuren en aankledingen worden tevens door de architect of de uitvoerder mee opgenomen op een gecombineerd en individueel uitvoeringsplan per appartement.

01.01. ALGEMENE BEPALINGEN

01.01.01 algemeen - referentienormen

Algemeen

REFERENTIENORMEN & DOCUMENTEN

Behoudens alle in onderhavige aanbestedingsdocumenten vermelde normen is de aannemer, onverminderd onderworpen aan de bepalingen en voorwaarden van de geldende normen (NBN, NBN EN en NBN EN ISO en hun addenda), alsook technische voorschriften PVT van Probeton, zoals die drie maand voor de aanbestedingsdatum werden gehomologeerd of geregistreerd. Als algemene regels voor goed vakmanschap, zullen bovendien steeds de meest recente afleveringen van hetzij STS, hetzij Technische Voorlichtingen (WTCB) in aanmerking worden genomen.

PRESTATIEVOORSCHRIFTEN

Onverminderd de technische bepalingen in onderhavig bestek, is de aannemer ertoe gehouden te voldoen aan alle wettelijke prestatiecriteria en bepalingen, inzake brandveiligheid, algemene veiligheidsvoorschriften, thermische en akoestische randvoorwaarden, ... Bij vaststelling van gebeurlijke tegenstrijdigheden in het uitvoeringsdossier zal de aannemer de architect hiervan onmiddellijk ter kennis stellen, opdat aangepaste voorzieningen kunnen getroffen worden.

01.01.02. algemeen - keuringsattesten

Algemeen

TECHNISCHE GOEDKEURINGSATTESTEN

De diverse materialen en/of systemen beschikken over het BENOR merk, een doorlopende technische goedkeuring ATG (of gelijkwaardig) of CE attest, telkens wanneer dit gezien de aard van de werken noodzakelijk wordt geacht.

01.01.03. algemeen - regelgeving van toepassing op dit gebouw

Op onderhavig nieuwbouwproject is de volgende kwalitatieve regelgeving van toepassing :

OMGEVINGSVERGUNNING :

Het gebouw zal worden opgetrokken conform de omgevingsvergunning OMV_2021144440, uitgereikt door de de gemeente Temse op zitting 27 01 2022.

Deze vergunning is bepalend en beslissend. Er zal niet van afgeweken worden. De architect houdt hier controle over inzake uitvoering en inzake aanvragen wijzigingen door kopers. Gevraagde wijzigingen kunnen op grond van tegenstrijdigheid met de vergunning geweigerd worden.

EPB-REGELGEVING :

Het gebouw moet voldoen aan het wettelijk minimum energiepeil

E-peil (E 30 – omgevingsaanvraag uit 2021) met een energieopwekkende installatie

en een isolatieschil peil

S- peil (S 28 - omgevingsvergunning uit 2022)

Er wordt geopteerd om de appartementen energie gunstig te maken, d.w.z. dat een met 10 punten verbeterd E- peil (E 20) en een maximale S – waarde (S 28) minimum zal worden behaald. Er wordt echter gestreefd naar een BEN appartement met E- peil E 10.

Het behalen van de uiteindelijke waarde en het uiteindelijke resultaat moet blijken uit de EPB verslaggeving en de ingrepen van de kopers op het energiepeil.

TOEGANKELIJKHEID

Het gebouw voldoet aan de meest recente regelgeving geldend op het moment van de omgevingsaanvraag.

01.01.04. algemeen – waarborgen en keuringen

Algemeen

Alle wettelijk vereiste keuringen en waarborgen zijn van toepassing.

01.02. BIJZONDERE BEPALINGEN

01.02.01. bijzonder - plannen

De bouwaanvraagplannen zijn opgemaakt door de architect. De uitvoeringsplannen kunnen om vergunnings-, wettelijke, technische of andere redenen afwijkingen vertonen. Deze afwijkingen worden beschouwd als aanvaardbare verschillen en kunnen in geen geval een eis tot schadevergoeding rechtvaardigen.

01.02.02. bijzonder - lastenboek

De aannemer-bouwheer behoudt zich het recht om detaillaanduidingen van het huidige lastenboek te wijzigen, indien deze nodig worden geacht door de architect of indien deze opgelegd worden door de bevoegde administratieve overheid.

01.02.03. bijzonder – wijziging van de gebruikte materialen

De werken zullen door de aannemers uitgevoerd worden met de materialen die in de beschrijvingen aangegeven zijn. De aannemer-bouwheer behoudt zich evenwel het recht om, in overleg en met de goedkeuring van de architect, wijzigingen aan te brengen in de keuze van de materialen, voor zover deze wijzigingen geen vermindering inhouden van het voorziene kwaliteitsniveau.

01.02.04. bijzonder – kosten aansluitingen nutsleidingen

De definitieve private aansluitingen van de nutsvoorzieningen worden aangelegd op kosten van de kopers en de Vereniging van Mede-eigenaars. De kosten worden afzonderlijk aangerekend verhoogd met een coördinatie­marge van 15%. Iedere mede-eigenaar zal zijn aandeel in de aansluitkosten betalen verdeeld per eenheid. Met aansluitkosten wordt hier bedoeld : de kosten voor de uitbreiding van het net tot in de meterlokalen van de residentie, de meters, de indienst­stelling, keuringen, abonnementskosten en het verbruik na indienst­stelling tot aan de voorlopige oplevering. De aanleg van de afvoerleidingen voor de riolering tot aan het openbaar domein gebeurt op initiatief en kosten van de aannemer-bouwheer. De aannemer-bouwheer is gemandateerd om de leveringscontracten op naam en voor rekening van de individuele kopers en de Vereniging van mede-eigenaars te onderhandelen en onderschrijven. Het verbruik is ten laste van de kopers en de Vereniging van Mede-eigenaars vanaf de indienst­stelling. Betreft : aansluiting water (De Watergroep), elektra (FLUVIUS+ leverancier) en telecom (TELENET en PROXIMUS) en riolering.

01.02.05. bijzonder – werken uitgevoerd door derden

Het is de koper niet toegestaan om, vóór de voorlopige oplevering, werken van om het even welke aard uit te voeren.

01.02.06. bijzonder – materialen die door de kopers gekozen kunnen worden / wijzigingen

De keuze van de materialen dient te gebeuren bij de leveranciers die voor de desbetreffende werf onder contract gelegd werden. In hun toonzaal liggen de respectievelijke materialen ter inzage. Enkel de koper kan een afspraak maken bij de leverancier. De koper kan alle afwerkingsmaterialen die standaard voorzien worden wijzigen, mits verrekening van de meerwaarde. **Het schrappen van werken kan alleen mits goedkeuring van het bestuur en mits een winstderving van 20%.**

De koper zal zich houden aan de data die als deadline worden vooropgesteld om de keuzes van materialen te maken en om gewenste wijzigingen en aanpassingen door te geven. Het staat de aannemer-bouwheer en de architect vrij om de aanpassingen en veranderingen die de koper vraagt, te weigeren om technische redenen of te aanvaarden. De extra kosten, inclusief studiekosten, en/of verlenging van de uitvoeringstermijn ten gevolgen van wijzigingen dienen voor uitvoering door de koper schriftelijk goedgekeurd te worden.

01.02.07. bijzonder – toegankelijkheid van de werf

Tijdens, maar ook voor en na de werkuren is het de kopers alleen toegestaan de werf te betreden onder de begeleiding en na formele toezegging van de aannemer-bouwheer. Bezoekers zullen zich steeds gedragen naar de richtlijnen van de veiligheidcoördinator en de aannemer-bouwheer.

Indien de kopers de werf op eigen initiatief betreden of de veiligheidsvoorschriften negeren, kunnen noch de aannemer-bouwheer, noch de architect of ingenieurs, noch de veiligheidcoördinator, noch de ontwikkelaar verantwoordelijk gesteld worden voor gebeurlijke ongevallen en schade.

01.02.08. bijzonder – voorlopige en definitieve oplevering

De modaliteiten van de voorlopige en definitieve oplevering worden uitvoerig beschreven in de aankoop- verkoop overeenkomst of na het verlijden ervan in de authentieke akte.

02. BESCHRIJVING VAN DE CONSTRUCTIEVE WERKEN EN MATERIALEN

02.01. WERFORGANISATIE en VEILIGHEID

De voorlopige aansluitingen en het verbruik van water en elektriciteit voor de werf zijn ten laste van de aannemer-bouwheer.

Het uitzetten van het gebouw gebeurt door de aannemer-bouwheer en wordt gecontroleerd door de bevoegde dienst van de gemeente.

De aannemer-bouwheer staat in voor het beheer en de organisatie van de veiligheid op de werf. Hij stelt conform de wettelijke bepalingen een veiligheidscoördinator uitvoering aan. Hij volgt zijn instructies nauwkeurig op en betaalt zijn ereloon.

De aannemer-bouwheer staat in voor de orde en netheid van de werf. De aannemer-bouwheer is er toe gehouden alle afval en puin van zijn werf te verwijderen gedurende de periode van uitvoering. Hij zal overgaan tot een schoonmaak van het gebouw voor de voorlopige oplevering. De aannemer-bouwheer is er eveneens toe gehouden de uitgevoerde werken gedurende de uitvoering te beschermen tot aan de voorlopige oplevering.

De werf wordt gedurende de ganse bouwtijd afgesloten door een omheining.

02.02. GRONDWERKEN

De grondwerken bestaan uit machinale of manuele uitgravingen tot op de gegeven diepten voor het maken van funderingen, rioleringen en verdere werken gelegen onder het maaiveld. De uitgegraven aarde zal ter plaatse herbruikt worden of indien nodig afgevoerd.

De aanvullingen buiten het gebouw en rond de constructies gebeuren slechts na verharding van het beton. Ophogingen buiten het gebouw worden uitgevoerd conform de plannen van de architect.

De aanvullingen onder het gebouw worden uitgevoerd met aangedamd funderingszand of gestabiliseerd zand of ongewapend beton, afhankelijk van de studie van de ingenieur stabiliteit. Het peil van de afgewerkte vloer is conform de vergunde plannen van de architect.

02.03. FUNDERINGEN

De aard van de funderingen is steeds in functie van de natuur van de bodem. Het gebouw wordt altijd geplaatst op een fundering die de stabiliteit van het gebouw garandeert, volgens de gegevens van de stabiliteitsingenieur, rekening houdend met het bodemonderzoek.

De funderingen worden aangezet op vaste ongeroerde grond conform de studie van de stabiliteitsingenieur. De bekomen stabiliteit en differentiële zettingen voor het gebouw zijn binnen de geldende normen, en vallen onder de verantwoordelijkheid van de stabiliteitsingenieur en de aannemer-bouwheer.

De funderingen worden uitgevoerd overeenkomstig de plannen, opgemaakt door de ingenieur stabiliteit. Afmetingen, diktes, wapening en betonkwaliteit zullen op de plannen van de stabiliteitsingenieur vermeld staan.

Alle betonvlakken, betonvloerplaten en betonmuren in aanraking met de grond zullen uitgevoerd worden in waterdicht beton. Onder de fundering wordt er een aardingslus aangebracht, vlg. KB van 10 maart 1981, voor de aarding van de gehele definitieve installatie van het op te richten gebouw.

02.04. RIOLERINGEN, PUTTEN EN DOORVOERLEIDINGEN

De rioleringen, inspectieputten en verluchtingsbuizen bestaan uit PVC kunststofelementen die BENOR goedgekeurd zijn en aangelegd volgens schema en diameters vermeld op het rioleringsplan.

De diameter van de buizen is aangepast om het debiet van de diverse afvalwaters af te voeren, de regenwaterafvoeren zijn berekend op de geldende normen van regenwaterdebiet.

De inspectieputten zijn afgedicht met reukdichte deksels en laten toe het totale rioleringsstelsel op eenvoudige wijze te inspecteren en zo nodig te reinigen. Tussen de privé installatie en de openbare

riolering wordt er een toezichtspuit met stankafsluiter geplaatst. Onderaan de helling naar de garage is een opvangrooster en indien nodig een dubbele pompinstallatie voorzien om het water naar het rioolstelsel af te voeren.

Naar de plaatselijke reglementering wordt de rioleringsaansluiting op het openbaar net met gescheiden systeem aangelegd. Dit betekent dat de regenwaters volledig gescheiden van het afvalwater in eigen net afgevoerd worden en afzonderlijk aangesloten op het openbaar rioleringsnet.

Volgens de reglementering van de omgevingsvergunning bevatten de gekoppelde regenwaterputten een aanzuigleiding naar een wisselpomp in een ondergronds lokaal. Het regenwater voedt alle private toiletten en buitenkranen terrassen. Bij een sporadisch tekort schakelt de wisselpomp over op het leidingwater van de gemeenschappelijke watermeter.

Het rioleringsstelsel wordt gekeurd door een controleorganisatie conform de wettelijke bepalingen.

De nodige doorvoerleidingen voor de nutsvoorzieningen worden aangelegd volgens de richtlijnen van de betrokken maatschappijen voor de aansluiting van water, elektriciteit en telecom.

02.05. BETONCONSTRUCTIES

Funderingsvoeten, zolen, balken, kolommen of andere elementen in gewapend beton worden uitgevoerd volgens de stabiliteitsstudie opgemaakt door de stabiliteitsingenieur.

De betonkwaliteit wordt door de ingenieur opgegeven.

Elk geleverd beton is in overeenstemming met geldende NBN normen en technische voorschriften. Beton voorzien van het merk van overeenkomstigheid BENOR, is vrijgesteld van voorafgaande technische keuringen. Alle uitvoeringsvoorwaarden welke voorkomen in de betrokken normen, de typevoorschriften en de technische goedkeuring, zijn van toepassing op het betrokken product.

Alle beton wordt volgens de plannen bekist en gewapend en bij storting voldoende getrield. Alle bekistingen en schoringen blijven opgesteld tot het beton voldoende is uitgehard en het grootste deel van zijn spanning heeft opgenomen. De controle van betonconstructies berust bij de stabiliteitsingenieur. Maatafwijkingen, plaatdoorbuigingen, zettingen en krimpscheuren zullen binnen de geldende toleranties blijven.

De vloerplaten, voldoende aan de geldende normen inzake nuttige belasting en de stabiliteitsplannen, worden uitgevoerd in geprefabriceerde verloren bekisting, genaamd predallen volgens de draagrichting en de diktes vermeld op de stabiliteitsplannen.

02.06. STAALCONSTRUCTIES

Kolommen, liggers, steunankers of lintelen in staal worden uitgevoerd volgens de stabiliteitsstudie opgemaakt door de stabiliteitsingenieur. De staalkwaliteit wordt vermeld op de plannen. De controle van staalconstructies berust bij de stabiliteitsingenieur.

De staalconstructies welke niet als wapening van beton dienen, en geheel of gedeeltelijk zichtbaar blijven zijn behandeld tegen corrosie door verzinkte uitvoering of door behandeling in situ.

02.07. OPGAANDE BOUW- EN GEVELWERKEN

A Buitengevels in spouwmuur

De gevelwanden worden in spouwmuur opgebouwd volgens de geïsoleerde constructie met een totale dikte van ongeveer 40cm.

De wand bestaat uit: buitengevelvlak – isolatie – constructieve wand

Een buitengevelvlak in paramentsteen, gelijmd met dunvoeg lijm mortel. Dit gevelvlak wordt opgetrokken als afgewerkt buitenvlak en voorzien van alle ornamentiek zoals natuursteen plinten, regels, dorpels of kaders, strekkenlagen, vertandingen of speciale metselwerkverbanden, alles zoals op de plannen.

De keuze, de kleur, het formaat en het aspect en het metselwerkverband van de steen wordt bepaald door het bestuur.

De gelijmde gevelvlakken worden niet verder opgevoegd.

Delen in gevelvlakken kunnen worden afgewerkt in kunststeen, architectonisch beton, keramische platen of een bekledingsplaten van vezelcement, kunststof of aluminium volgens de bouwplannen. De beton- en steenconstructies worden opgehangen aan speciale rvs-ankersystemen, de platen worden bevestigd op een stevig houten of metalen kaderwerk, met de nodige dampschermfolies en ventilatieopeningen.

De nodige isolatie volgens norm NBN B62-201 en NBN B62-301 en de opgestelde EPB-energieprestatieberekening uitgevoerd door een bij het VEA geregistreerd EPP-verslaggever. Het type en de dikte van de isolatieschil wordt meebepaald door de EPB-verslaggever in functie van het globaal te bereiken E-peil en S-peil van het gebouw.

De binnenwand van de gevel wordt uitgevoerd in volle kalkzandsteen, op kimlaag in cellenbetonblok, meestal 15cm dikte, verlijmd met speciale mortellijm tot een stevige draagmuur, klaar om gepleisterd te worden. De kwaliteit en druksterkte van de stenen wordt bepaald door de ingenieur. De aard en soort van de constructie volgt uit de plannen.

De totale wandconstructie is stabiel, recht en haaks geplaatst volgens de plannen. Zij bevat de nodige kunststof waterkeringen om alle spouwwater af te voeren naar buiten. Zij is zo opgebouwd dat zij thermisch als onderdeel voldoet aan de EPB studie.

B. Dragende binnenmuren

De tot de constructie behorende binnenmuren worden uitgevoerd tot voldoende stevige en stabiele wanden, geplaatst volgens plan en mee uitgerekend in de algemene stabiliteit van het gebouw.

De wanden in de kelder worden uitgevoerd in zichtbare betonblokken, gemetseld en meegaand gevoegd tot een afgewerkte muur.

De wanden bovengronds worden uitgevoerd in volle kalkzandsteen, op kimlaag in cellenbetonblok, meestal 15cm dikte, verlijmd met speciale mortellijm tot een stevige draagmuur, klaar om gepleisterd te worden. De kwaliteit en druksterkte van de stenen wordt bepaald door de ingenieur. De aard en soort van de constructie volgt uit de plannen.

C. Niet dragende binnenmuren

De niet-dragende binnenmuren worden uitgevoerd in dunne wanden.

Zij zullen naar gelang het type gebouw, vermeld op de plannen, opgetrokken worden in volle, silicaatsteen of cellenbetonblokken of gipsblokken, meestal van 10 cm dikte, gelijmd tot een stevige muur, klaar om gepleisterd te worden.

D. Het metselwerk wordt steeds met de nodige zorg en vakkennis uitgevoerd, alles is afgewerkt zonder beschadigingen, scheuren of gebreken. De kwaliteiten van de metselwerken worden steeds door de architect gecontroleerd.

E. Bepaalde delen van de gevelvlakken worden uitgevoerd worden in natuursteen. Dit behoort tot het concept van het gebouw en wordt beslist door het bestuur.

Deze natuursteenelementen worden met grote zorg, stuk voor stuk geplaatst en verankerd aan de draagconstructie met daartoe speciaal bestemde RVS ankers.

Het aanbrengen en afwerken van natuursteenelementen wordt steeds door de architect gecontroleerd.

F. Er kan ook gebruik gemaakt worden van geprefabriceerde elementen in architectonisch beton, zoals terrassen, terrasfronten of gevelvlakken en plinten.

Uitzicht en afwerking worden bepaald door de architect in samenspraak met de bouwheer.

Deze betonelementen worden met grote zorg, stuk voor stuk geplaatst en verankerd aan de draagconstructie met daartoe speciaal bestemde in gebetonneerde ankers.

Het aanbrengen en afwerken van betonelementen wordt steeds door de architect gecontroleerd.

02.08. VOEGWERKEN

De keldermuren in betonblokken worden meegaand gevoegd.

De voegen in paramentmetselwerk verlijmd of in dunbed worden achteraf niet opgevoegd.

Alle voegen van gevelbekleding worden afgekitt in de kleur aansluitend op deze gevelpanelen.

02.09. DORPELS, AFDEKPROFIELEN

De dorpels in paramentwerk worden met de grootste zorg geplaatst volgens details van de architect. Zij voorzien in de afwatering onder de ramen. Zij zijn voorzien van nodige opkanten, waterlijsten en vellingkanten volgens detail. De dorpels worden in onberispelijke staat gehouden, geen onvolkomenheden of grote ingetrokken vlekken.

Er kunnen raamdorpels worden uitgevoerd in aluminium in de kleur van het buitenschrijnwerk.

De algemene inkomdeuren van de traphallen en de inkomdeuren van de appartementen hebben een natuurstenen dorpel.

02.10. DAKBEDEKKING PLATTE DAKEN

Op de ondergrond van de betonnen dakplaat wordt een hellingslaag voorzien afwaterend naar de regenafvoerpunten. De dakbedekking van de platte daken worden uitgevoerd als warm dak met een damp scherm en een isolatieplaat.

De nodige isolatie volgens norm NBN B62-201 en NBN B62-301 en de opgestelde EPB-energieprestatieberekening uitgevoerd door een bij het VEA geregistreerd EPP-verslaggever. Het type en de dikte van de isolatieschil wordt meebepaald door de EPB-verslaggever in functie van het globaal te bereiken E-peil en S-peil van het gebouw.

Het waterkerend systeem bestaat uit een tweelaagse bitumineuze dakbedekking. De eerste laag, bestaand uit een gewapende tussenlaag. Hierop wordt een toplaag volgekleefd. De uitvoering gebeurt volgens de technische specificaties van de producent. Daar waar de toplaag bloot staat aan de elementen of bijzondere belastingen heeft zij een silex-inlage.

Aan de randen wordt het tweelaags waterkerend systeem omhoog geplaatst en bevestigd tegen de dakopstanden.

Na afwerking ontstaat een volledig waterdicht dakvlak, zonder beschadigingen. Op het dakvlak zal geen enkel voorwerp blijven liggen dat de dakdichting kan beschadigen of perforeren.

Het dak mag nooit gebruikt worden als terras, en is enkel tijdelijk beloopbaar voor onderhoud. Voor het plaatsen van energiecapterende installaties wordt verwezen naar de akte van mede eigendom.

De dakranden worden voorzien van een dakrandprofiel in de kleur van het buitenschrijnwerk.

02.11. REGENWATERAFVOEREN, KOLKEN en DOORGANGEN

De regenwaterafvoeren op de gevels worden uitgevoerd in zink. De regenwaterafvoeren binnen het gebouw worden uitgevoerd in kunststof.

De daken en de terrassen of balkons worden aangesloten op de regenwaterafvoer en worden allen voorzien van een noodspuwer.

02.12. BUITENSCHRIJNWERK – RAMEN EN DEUREN

PVC RAAMPROFIELEN

Ramen en deuren worden uitgevoerd in samengestelde meerkamer PVC-profielen met aluminium hang- en sluitwerk en inox raamkrukken. Het profiel- en kleursysteem beschikt over een BUTgb-attest. Alle ramen zijn van type vast, draai-kip, schuif of hefschuifstelsel of combinaties hiervan, zoals aangegeven op de plannen.

De rondlopende en gelaste profielen en dichtingen geven aan het raam een optimale geluids-, water- en winddichtheid. De raamprofielen bieden plaats voor optionele beglazingen zoals zonwerende beglazing, meervoudige glasplaten en dergelijke. De mogelijkheden worden steeds door de fabrikant van gekozen profiel bevestigd. De ramen zijn vakkundig en met grote zorg gemaakt in de fabriek, en voldoen aan de regelgeving van goed schrijnwerk. Alle profielen zijn stevig, vormvast en egaal gekleurd. De lasverbindingen zijn stevig en haaks. Alle opengaande delen hebben een eigen stabiliteit in open toestand. Het beslag wordt uitgevoerd in een geanodiseerde legering of in corrosiebeschermend staal.

Er worden geen verluchttingsroosters voorzien omdat er in ieder lokaal balansventilatie type D+ voorzien is.

De beglazing is standaard voorzien in dubbel glas, superisolerend U-waarde=1,0W/m² met ecospacers. De raampartijen zijn voorzien van veiligheidsbeglazing waar vereist volgens de glasnorm NBN S23-002. Het glas is klaar en doorzichtig, en waar nodig of gekozen zowerend of geluidswerend.

Het buitenschrijnwerk wordt luchtdicht aangewerkt aan de dagkanten van de ruwbouw.

APPARTEMENTSDEUREN

De toegangsdeuren zijn vervaardigd uit duurzame materialen en zijn veiligheidsdeuren. Zij zijn thermisch en akoestisch geïsoleerd, onderaan voorzien van een valdorpel, uitgerust met meerpuntssluiting en voorzien van een veiligheidscilinderslot en spionoog.

GARAGEPOORTEN

De individuele private autostaanplaatsen kunnen na oplevering door de kopers worden afgesloten door elektronisch bediende witte sectionaalpoorten met afstandsbediening, beantwoordend aan veiligheidsnorm en brandweernorm. De bouwheer-aannemer kan volgens bepalingen van de vergunning de autostaanplaatsen niet afsluiten. De technische voorzieningen en voedingen zijn wel voorzien.

De toegangspoorten tot de gemeenschappelijke garage worden voorzien van een sectionaalpoort met onderaan 1 paneel strekmetaal verluchttingsdoorvoer en bovenaan 3 panelen beglaasd met heldere vulling. De poort is te openen met twee bijgeleverde afstandsbedieningen per verkocht appartement, een knop binnen en codeklavier buiten. De poort is instelbaar zelfsluitend. Er is een lichtstelsel voorzien voor het in werking treden van de poort, zichtbaar zowel vanaf onderaan als bovenaan de inrijhelling.

02.13. PLEISTERWERK

GIPSPLEISTERS OP MUREN EN PLAFONDS

Alle appartementswanden en -plafonds krijgen een gipsbepleistering volgens de regels van de kunst en de voorschriften van het WTCB tot ze klaar voor de voorstrijk van de schilder zijn.

De kelderwanden en plafonds worden niet bepleisterd, maar zijn in zichtbaar metselwerk van betonblokken met meegaand voegwerk of beton. De traphallen in de kelder kunnen in zichtbaar betonwerk of deels of geheel meegepleisterd worden.

Alle binnenwanden in beton of kalkzandsteen waar nodig worden gepleisterd met een dikpleister. Alle binnenwanden in kalkzandsteen grote blokken worden gepleisterd met een dunpleister of spuitplamuur. Bij gipsblokken worden de voegen glad gestreken en de hoeken voorzien van ingepleisterde hoekprofielen. Het geheel is effen en vlak met scherpe hoeken.

De aandacht wordt gevestigd op het feit dat in de overgang tussen pleisterwerk op verschillende ondergronden, pleisterwerk op plaasterpanelen, evenals de overgang tussen 2 predallen, er een differentiële zetting kan optreden. De afwerking schilderwerk of behangwerk dient zo lang mogelijk uitgesteld, teneinde het gebouw zijn normale werkingstijd (zetting en droging) te geven.

Alle plafonds van het type in situ worden volledig afgewerkt met dikpleister. Alle plafonds van het type predallen worden volledig afgewerkt met een dunpleister of spuitplamuur.

Daartoe worden eerst de voegen tussen de betonelementen opgestopt en wordt het geheel afgewerkt tot een vlak en effen wit plafond, zonder enige tekening. In geval van verlaagde plafonds wordt er gipskartonplaat met draagstructuur voorzien waarvan de voegen worden uitgeplamuurd. In geval van ter plaatse gestort beton wordt gepleisterd in een één laag systeem van gladde witte binnenbepleistering.

02.14. CHAPEWERKEN

De chapewerken worden in drie lagen uitgevoerd :

uitvullingschape of thermische vloerisolatie
akoestische isolatie op de verdiepingen
afwerkingschape

Op de verdiepingen een uitvulling van cementgebonden chape, vermengd met isolerend materiaal zodat een homogene isolerende massa ontstaat, welke alle leidingen omhult en fixeert. De isolatiechape wordt afgestroken.

Op de begane grond een uitvulling van ter plaatse gespoten PUR isolatie, welke opzwellt zodat een isolerende homogene laag ontstaat welke alle leidingen fixeert. De PUR chape wordt afgeschuurd.

Een akoestisch isolerende laag met een DeltaLw groter of gelijk aan 24dB in een speciaal samengestelde meervoudige kunststoffolie.

Een afwerkingschape bestaande uit een cementgebonden chape van minimum 6cm dik welke bij plaatsing wordt gewapend met vezelwapening of chapenetten wapening. De afwerkingschape wordt zwevend geplaatst tegen een daartoe speciaal voorziene perifere isolerende folie tegen de muurhielen.

De chape is na afwerking volledig vlak en effen, met een minimale tolerantie om op de aangegeven pashoogte de voorziene bevloering van ongeveer 2cm aan te brengen.

02.15. METAALWERKEN LEUNINGEN, BALUSTRADES, INKOMLUIFELS

De terras balustrades en uitvalbeveiligingen worden uitgevoerd in platen ingeklemd veiligheidsglas volgens de glasnormen en steeds voorzien van een bovenprofiel.

De ballustrades en leuning in de trappenhuizen van het gebouw worden uitgevoerd in metalen buizen en profielen met veilige RVS systemen te bevestigingen in de constructie.

De afwerking en kleur worden gekozen door het bestuur.

Voor de leuning en balustrades gaat de veiligheid voor alles. Zij worden stevig en met de nodige zorg aan de constructie bevestigd en hebben een overvalhoogte conform de norm.

03. TECHNISCHE UITRUSTING

03.01. ELEKTRISCHE INSTALLATIE

De elektrische installatie wordt uitgevoerd conform het A.R.A.B., het A.R.E.I. en de voorschriften van EANDIS. De volledige elektrische installatie wordt gekeurd door een erkend controleorganisme op initiatief en op kosten van de aannemer-bouwheer.

Voor de gemeenschappelijke delen:

Het type van de armaturen voor de gemene delen wordt bepaald door het bestuur.

Alle lichtpunten, leidingen, stopcontacten en schakelaars, net zoals de verdeelkasten met de nodige automatische zekeringen voor de verschillende stroomkringen, worden uitgevoerd volgens de aanduidingen op het uitvoeringsplan technieken.

Er is camera beveiliging en verplichte rookmelding volgens de brandweer voorschriften.

De leidingen worden ingewerkt in een kunststof buis:

-In de ter plaatse gestorte geschilderde betonnen muren en plafonds.

-In de uitvullaag onder de vloerafwerking.

De leidingen worden opgebouwd in kabelbuizen met zadels of in kabelgoten:

-Op zichtbaar blijvend metselwerk of betonnen wanden en plafonds van de kelderverdieping.

-In de kabelgoten boven de rijweg

De tellerkast wordt opgesteld in een daartoe voorziene gemeenschappelijke tellerruimte. De kosten van de teller en de aansluiting ervan zijn ten laste van de gemeenschap.

Aan de rechtse poort wordt een geheel van postbussen, videofooninstallatie met camera, belknoppen en naamplaatjes en de huisnummers geplaatst. Er is een herhaling voorzien aan de drie inkomgehelen. Deze inkomgehelen worden gemarkeerd door de verlicht blijvende traphallen met ramen.

Voor de privatieven:

Alle lichtpunten, leidingen, stopcontacten en schakelaars worden uitgevoerd volgens de aanduidingen op het door de klant goedgekeurde uitvoeringsplan technieken dat opgesteld wordt per appartement. Eventuele aanpassingen en bijbestellingen kunnen door de koper gevraagd worden en dienen tijdig voor uitvoering bezorgd te worden aan de aannemer-bouwheer.

De leidingen worden ingewerkt in kunststof buis:

- In de gepleisterde muren en plafonds.
- In de uitvullaag onder de vloerafwerking.

De leidingen worden opgebouwd in kabelbuizen met zadels:

- Boven verlaagde plafonds en inbouwkasten.
- Op zichtbaar blijvend metselwerk of betonnen wanden en plafonds in de private garages.
- Occasioneel in de private bergingen

De schakelaars en de stopcontacten zijn in witte uitvoering, van een tijdloos eenvoudig design.

De verdeelkast met de nodige automatische zekeringen voor de verschillende stroomkringen wordt in de private berging geplaatst. De zekeringen worden op stroomrails geplaatst. De installatie wordt beveiligd door een algemene verliesstroomschakelaar, en een verliesstroomschakelaar natte ruimtes voor de badkamer en de wasmachine.

De aansluitingen van de videofonie, ontvangtoestel beeldscherm en parlofoon, met bediening van elektrisch slot en de belinrichting zijn per appartement voorzien.

De leidingen voor Telenet en Proximus worden uitgevoerd door de aannemer-bouwheer.

De aansluiting voor telecom zijn ten laste van de koper.

De tellerkast met enkel tariefteller wordt opgesteld in een daartoe voorziene gemeenschappelijke tellerruimte. De kosten van de teller en de aansluiting ervan zijn ten laste van de koper. De installatie wordt gekeurd door een controleorganisme conform de wettelijke bepalingen.

De schakelaars, lichtpunten, armaturen en stopcontacten die standaard voorzien worden, zijn te vinden in de lijst van aantallen per appartement. Deze beschrijving geeft het aantal punten aan dat voorzien werd, en gaat samen met het door de klant goedgekeurde uitvoeringsplan elektrische installatie dat de plaats aangeeft.

03.02. SANITAIRE INSTALLATIE

De watermeter wordt geplaatst in een daartoe voorziene gemeenschappelijke tellerruimte. De plaatsing wordt uitgevoerd volgens de voorschriften van de distributiemaatschappij. De kosten van de private aansluiting zijn ten laste van de koper + coördinatiefee van 15%. De kosten van de gemeenschappelijke aansluiting zijn ten laste van de gemeenschap. De installatie van de aansluitingen wordt geregeld door de aannemer-bouwheer als mandataris van de kopers en de gemeenschap.

De aan - en afvoerleidingen van koud en warm water worden uitgevoerd in PEX-alu-PEX-buizen, uitgezonderd de hoofdverdeelleidingen naar de collectoren en de brandleidingen, welke in verzinkt staal of koper worden uitgevoerd.

De afvoeren en verluchtungsbuizen worden uitgevoerd in PE en voorzien van de nodige kopontluchtingen bovendaks.

De aan- en afvoerleidingen van en naar de appartementen verlopen via de daartoe voorziene gemene technische schachten. Verluchtungen op de standpijpen zullen steeds bovendaks uitmonden in de vrije ruimte om een degelijke ontluchting te garanderen.

De aftappunten van aan - en afvoerleidingen die standaard voorzien worden, zijn te vinden in de beschrijving hieronder. Deze beschrijving geeft het aantal punten aan dat voorzien werd, en gaat samen met het door de klant goedgekeurd uitvoeringsplan sanitaire installatie dat de plaats en het tracé aangeeft.

Standaard wordt voorzien :

WC :

Koudwater-toevoer WC met recuperatie regenwater

Koudwater-toevoer handwasbakje

Afvoer WC

Afvoer handwasbakje

Keuken :
Koudwater + Warmwater-toevoer spoelbak
Aansluiting koudwater vaatwas dienstkraan
Afvoer spoelbak
afvoer vaatwas via T-stuk op afvoer spoelbak

Berging :
Koudwater-toevoer wasmachine
Koudwater-toevoer centrale verwarming
Afvoer wasmachine met sifon
afvoer WP met syfon

Badkamer :
Koudwater + Warmwater-toevoer bad waar voorzien op plan
Koudwater + Warmwater-toevoer voor twee lavabo's waar voorzien op plan
Koudwater + Warmwater-toevoer douche waar voorzien op plan
Afvoer bad waar voorzien op plan
Afvoer 2 lavabos waar voorzien op plan
Afvoer douche waar voorzien op plan

Terras :
Koudwater vorstvrije gevelkraan met recuperatie regenwater

De sanitaire toestellen staan opgetekend op het verkoopplan.
De distributie van koud water gebeurt vanuit collectoren in de berging. Alle koud- en warmwaterleidingen worden in 1 stuk uitgevoerd van het aansluitpunt tot de collector Voor het recuperatie regenwater naar de wc's wordt een aparte collector voorzien met afsluitkraan De productie van het warm water gebeurt dmv een warmtepomp, die collectoren voedt naar elk aftappunt. De collectoren staan gegroepeerd in opbouw in de berging.

03.03. CENTRALE VERWARMING

De verwarming gebeurt door middel van een water-water warmtepomp die voldoende vermogen levert voor de vloerverwarming en de productie van sanitair warm water.
De individuele warmtepompen worden gevoed door een systeem van geothermie, waarbij een aantal boorkernen warmte uit de aarde ophalen via een gesloten verticaal geboord bodemsysteem.

De vloerverwarming is van het natte type. De thermostaat wordt geplaatst in de woonkamer op een schaduwrijke locatie. De leidingen worden bevestigd op een draadnet of getackerd. Het calorisch vermogen van de vloerverwarming wordt berekend door de studiedienst van de verwarmingsinstallateur. De vermogens zijn zo berekend dat bij een buitentemperatuur van - 8°C volgende binnentemperaturen minimaal kunnen afgegeven worden bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken :

Buitentemperatuur	-8°C
Woonkamer en keuken	20°C
Hal en toilet	20°C
Nachthal	18°C
Slaapkamers	18°C
Badkamer	24°C
Bergingen	niet verwarmd
Garages	niet verwarmd

03.04. VERLUCHTING

A: VENTILATIE

Er wordt een gestuurde ventilatie type D+ voorzien in elk appartement.
Pulsie- en extractieroosters en tracé volgens de door de architect goedgekeurde uitvoeringsplannen HVAC-installatie. Het geheel is ontworpen in functie van de toegankelijkheid en onderhoudsvriendelijkheid van de leidingen, roosters en toestellen
Afvoer bedorven lucht luchtdicht aangesloten op een centraal afvoerkanaal in de technische schacht, die bovendaks uitmondt met dakkap

Aan te sluiten op kanalisatie spiralitkanalen pulsie en extractie met gebruikmaking van geluidsdempers.

De ventilatorgroep met warmterecuperatie is uitgerust met wisselbare filters, die op regelmatige tijdstippen moeten vernieuwd worden, conform de voorschriften van de fabrikant.

De aanvoer van verse lucht gebeurt via kanalen vanop het platte dak. De afvoer van vuile lucht verloopt via kanalen in de schacht naar het dak. Op het dak worden de pulsie en extractie oordeelkundig gaplaatst. Waar nodig wordt condensisolatie voorzien.

De luchtstroomsnelheid in de privatieve delen zal nergens te snel zijn om geluidsoverlast te beperken

Het collectief kanalenet dient minimaal te voldoen aan alle technische voorschriften.

Rechthoekige afgeronde kanalen in HDPE, afgetaped tegen indringen cementmelk : NBN EN 12237 "Ventilatie van gebouwen - Luchtleidingen - Sterkte en lekdichtheid van ronde dunwandige metalen leidingen".

De aannemer-bouwheer zal de nodige proefattesten laten opmaken.

Ventilatorgroep met warmterecuperatie:

wandmontage ifv bereikbaarheid en aansluitmogelijkheid in de berging. - Hoogrendement warmtewiel (80% volgens EN308)

Energiezuinige motoren met DC (gelijkstroom) technologie

Bediening d.m.v. een gebruiksvriendelijk paneel

Onafhankelijke instelling van toevoer- en afzuigvolume

Constant volume en balans tussen afgezogen en toegevoerde lucht, ongeacht de weerstand van de kanalen.

De pulsie monden zijn ventielen met regelbare conus aangepast aan de voorziene kanaaldiameters en de nodige doorstroomopening volgens het vereiste ventilatiedebiet, met een maximale luchtsnelheid zodat er geen geluidsoverlast is. De extractie monden zijn ventielen met regelbare conus aangepast aan de voorziene kanaaldiameters. Geluidsdemping van het ventilator- en stromingsgeluid in functie van de noodzaak te voorzien aan pulsie – en terugnamezijde van de balansventilatiegroepen. Berekeningsnota door de installateur voor te leggen vóór uitvoering. Een specifieke positie van de monden kan gevraagd worden door de koper en wordt beslist door het bestuur.

B: DAMPKAPPEN

De dampkappen zijn recirculatie dampkappen met eigen ventilator voorzien in het artikel KEUKEN. Zij hebben geen invloed op het ventilatiesysteem.

C : DROOGKASTEN

Er is geen aparte afvoer voor droogkasten voorzien. Er wordt geacht dat de door kopers geplaatste droogkasten van het condensatie type zijn.

03.05. ROOKMELDERS

In de privatieve appartementen is een autonome rookmelder voorzien conform de wettelijke bepalingen. In de gemeenschap zijn rookmelders voorzien gekoppeld aan de brandcentrale, volgens de voorschriften van de brandweer.

04. AFWERKING VAN DE APPARTEMENTEN

04.01. BEVLOERING

KERAMISCHE VLOEREN

In de binnenruimtes zijn keramische tegels tot maximum grootte 60cm x 60cm voorzien. Deze tegels worden gekleefd op de chape in een orthogonaal patroon. De uitvoering van de vloeren is recht, en volledig vlak volgens de regels van de kunst en de technische voorschriften van het WTCB.

De keuze van bevoering bestaat uit type tegel, kleur tegel en grootte tegel

Deze keuze van de bevoering dient te gebeuren bij de leverancier die voor desbetreffende werf onder contract werd gelegd. In zijn toonzaal liggen de tegels ter inzage. In overleg met de aannemer-bouwheer kan de koper een afspraak maken bij de leverancier. De koper kan de bevoering wijzigen, mits verrekening tegenover de standaard bepaalde handelswaarde voor tegels tot maximum 60cm x 60cm. Grotere formaten zijn mogelijk mits aangepaste plaatsingsprijs.

Type en merk vloertegel is gekozen met controle van het bestuur der werken

De handelswaarden van de tegels zoals ze zijn aangegeven in de toonzaal (plaatsing exclusief, BTW exclusief):

Keramische tegelvloeren	40 Euro / M2
-------------------------	--------------

Daar waar er keramische tegels voorzien zijn, worden er aangepaste plinten geplaatst of van afzonderlijke type plint of in verzaagde vloertegels. Deze worden eveneens gelijmd op de vrije muuroppervlakken, behalve in de ruimtes die met wandtegels voorzien zijn. Waar nodig worden uitzetprofielen of elastische kit geplaatst. Vloermatkaders zijn een optie tegen meerprijs. De douches zijn voorzien van een douchekuip. Ze zijn niet voorzien in een getegelde uitvoering.

Na de plaatsing van vloeren en plinten wordt de voeg tussen plint en vloer proper gemaakt afgewerkt met plastische voegkit passend bij de kleur van de voeg. Het opvoegen van de plinten is identiek aan dat van de vloeren.

TUSSENDORPELS

Er worden geen tussendorpels voorzien in de appartementen. De overgang tussen twee tegelsoorten of tussen twee bevloeringstypes (bv tegels en parket) wordt steeds gerealiseerd in de deuropening onder het deurblad dmv een uitzetprofiel of kitvoeg.

Onder de inkomdeuren tussen de vloer appartement en de hal wordt altijd een tussendorpel voorzien langs de kant van de hal. De vloerpas van de gemeenschappelijke hal ligt 2 cm lager dan de vloerpas van de omliggende appartementen, zodat elk kuiswater uit de hal niet in de appartementen kan binnenlopen.

04.02. WANDTEGELS

Ter hoogte van de baden of douches worden eerst kerdi-matten geplaatst met lijm op de muren tot een waterdicht geheel. De plaatsing van deze waterdichte bekleding wordt stipt uitgevoerd volgens de voorschriften van de fabrikant. De wandtegels worden op deze waterdichte onderlaag gekleefd. Tegelformaat 30/30, 40/40 of 30/60

In de badkamer zijn er wandtegels voorzien van vloer tot op plafondhoogte ter hoogte van bad en douche. Daar waar er wandtegels worden geplaatst, zal het plakwerk in naadloos cementbepleistering uitgevoerd worden. In de wc en in de keuken zijn geen wandtegels voorzien.

Worden opgespoten met kleurpassende waterdichte siliconen :

alle horizontale en verticale binnenhoeken, voeg tussen tegels en sanitair toestel.

De voeg tussen tegel en plafond wordt niet mee opgespoten (dient door schilder te gebeuren)

De keuze van wandtegels bestaat uit type tegel, kleur tegel en grootte tegel

Deze keuze van de wandtegels dient te gebeuren bij de leverancier die voor desbetreffende werf onder contract gelegd werd. In zijn toonzaal liggen de tegels ter inzage. In overleg met de aannemer-bouwheer kan de koper een afspraak maken bij de leverancier. De koper kan de betegeling wijzigen, mits verrekening tegenover de standaard bepaalde handelswaarde voor tegels tot maximum 40/40 of 30/60. Grotere formaten en mozaïektegels zijn mogelijk mits aangepaste plaatsingsprijs.

Type en merk wandtegel is gekozen met controle van het bestuur der werken

De handelswaarden van de tegels zoals ze zijn aangegeven in de toonzaal (plaatsing exclusief, BTW exclusief):

Wandtegels	40 Euro / M2
------------	--------------

04.03. VENSTERTABLETTEN

De venstertabletten worden voorzien in natuursteen of gelijkwaardig met een dikte van 3 cm. Randen licht afgeschuind. Betreft alle ramen die niet tot op de vloer reiken. De raamtabletten zitten gelijk met de dagopeningen van de ramen en steken 3 cm uit het muurvlak. Ze worden met overschilderbare siliconen opgekit.

04.04. TERRAS

De terrassen worden afgewerkt zoals op de plannen aangegeven.

Alle terrassen worden voorzien van isolatie, dakdichting, privacyschermen en groot formaat keramische tegels op kunststof dragers.

Zij zijn volledig afgewerkt. Hun vorm, kleur en aspect maken onderdeel uit van de architectuur.

Type en merk terrastegel is gekozen met controle van het bestuur der werken

Het water wordt afgevoerd naar een ingebouwd tappunt

04.05. BINNENSCHRIJNWERK

De binnendeuren zijn van het type blokkader met tubespaandeuren en worden na plaatsing en voor oplevering geschilderd in wit. Het beslag is inclusief. De krukken zijn van inox, L-vormig, diameter 19mm. Enkel de deuren van de sanitaire ruimten worden voorzien van een vrij/bezetslot. De deurbladen worden allen op 1 cm boven de vloer gehangen in functie van de luchtdoorstroming van het ventilatiesysteem. De omkadering gebeurt door middel van geschilderde MDF blokkaders die iets uitsteken (plintdikte) buiten het bezettingsvlak. Deze worden perfect recht horizontaal en verticaal gemonteerd in de muuropening. Er zijn geen open voegen tussen de kaderdelen (in verstek of op elkaar).

De voeg tussen kader en muur wordt opgekit met overschilderbare siliconen.

De voeg tussen kader en vloertegel wordt opgekit met siliconen.

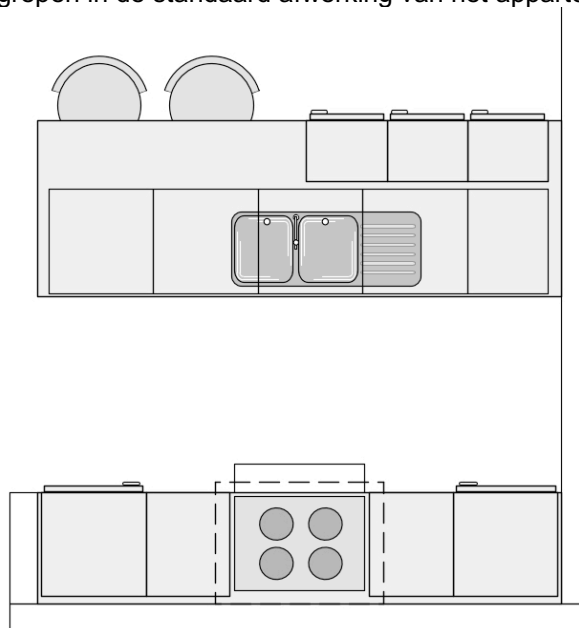
04.06. KEUKEN EN BADKAMER

KEUKEN

In elk appartement is een volledig ingerichte en afgewerkte keuken voorzien.

De keuken staat figuratief opgetekend op de verkoopplannen. Ze zal worden uitgevoerd volgens afzonderlijke plannen op te maken door een keukenfirma. Deze uitvoeringsplannen worden opgemaakt bij bestelling door de koper.

De opgetekende keuken op de verkoopplannen is evenwel richtinggevend voor wat betreft de basis keukenprijs inbegrepen in de standaard afwerking van het appartement.



De keuken bestaat uit twee blokken van 5 kastelementen

2 kolomkasten

Volledige lijn onderkasten met pottenlade

Een breed eiland waarin 3 ondiepe onderkasten richting leefruimte kunnen

Een ontbijt gedeelte met plaats voor twee stoelen.
Keukenbladen in marmercomposiet
Type en merk keukenmeubel is gekozen met controle van het bestuur der werken

Toestellen : hoogwaardige inbouw keukentoeestellen
Frigo met aparte vriezer
Oven of combi microgolfoven
Vaatwasmachine
Dubbele spoelbak
Koolstof recirculatie dampkap
Keuken kraanwerk met warm en koud water.
Type en merk keuken toestellen is gekozen met controle van het bestuur der werken
Type en merk kranen is gekozen met controle van het bestuur der werken

Per type appartement kan er in standaard afgeweken worden van deze type opstelling, maar de hoeveelheid keukenkasten en toestellen blijft behouden.
Alle keukenkasten zijn vervaardigd uit gemelamineerde houtvezelplaat, met een onberispelijke afwerking volledig gekleurd.
Alle toestellen zijn geconstrueerd uit onroestbare materialen of in ovenverlakte staalplaten.
De koper kan de keuken en toestellen wijzigen, mits verrekening tegenover de standaard bepaalde handelswaarde.

De handelswaarden van de keuken zoals ze zijn aangegeven in de toonzaal (21% BTW exclusief), geleverd, geplaatst en alle toestellen aangesloten en in werking:

Keuken met toestellen 12.500 Euro

BADKAMER

In elk appartement is een ingerichte badkamer en toiletruimte voorzien. De badkamer is figuratief aangeduid op de bouwplannen. Ze zal worden uitgevoerd volgens afzonderlijke plannen op te maken door de badkamer firma. Deze uitvoeringsplannen worden opgemaakt bij bestelling door de koper. Deze badkamer en toilet wordt gekozen bij de leverancier die voor de desbetreffende werf onder contract gelegd werd. In zijn toonzaal liggen voorbeelden ter inzage. De koper kan de badkamer en toilet wijzigen, mits verrekening tegenover de standaard bepaalde handelswaarde.

De opgetekende badkamer op de verkoopplannen is evenwel richtinggevend voor wat betreft de basis badkamerprijs inbegrepen in de standaard afwerking van het appartement.

De handelswaarden van de badkamer + toilet zoals ze zijn aangegeven in de toonzaal (21% BTW exclusief), geleverd, geplaatst en alle toestellen aangesloten en in werking:

Type en merk badkamer meubels is gekozen met controle van het bestuur der werken
Type en merk kranen is gekozen met controle van het bestuur der werken

Gastentoilet met handwasbakje 800 Euro
Hangtoilet in systeemfix afgewerkt met tablet bediend met regenwater
Handwasbakje in porcelein met kraan koud water

Badkamer met douche en dubbel lavabo meubel 4.500 Euro
Platte douche 90 x 180 cm
Douchescherm klaar glas 100 cm breed
Thermostatische douchemengkraan met douchekop en stang
Lavabokast met twee lavabo's
Elke lavabo mengkraan met koud en warm water
Bovenkast met spiegel

Indien er een tweede badkamer is opgenomen op de verkoopplannen + 3.500 Euro
Indien een extra toilet in badkamer is opgenomen op de verkoopplannen + 600 Euro

04.07. LOSSE MEUBELS

Alle op het plan getekende losse meubels als tafels, zetels, kasten, gordijnen, bedden, bureau's ed. zijn louter informatief aangeduid op de bouwplannen. Er wordt standaard geen meubilair voorzien.

04.08. BRIEVENBUSSEN

De postbussen worden in een combinatie geplaatst met het paneel huisnummers, belknoppen en videofonie.

De materiaalkeuze, afwerking en kleur worden door de architect gekozen. Zij zijn conform aan de bepalingen van de Postbedeling.

04.09. SCHILDERWERKEN

De schilderwerken van de private delen in de appartementen zijn niet voorzien voor wanden en plafonds.

Binnendeuren zijn langs beide zijden geschilderd.

Er wordt een uitdrukkelijk advies gegeven aan de koper om niet onmiddellijk over te gaan tot definitieve schilderwerken van het appartement. Een gebouw bevat na oprichting tot 1 jaar na constructie nog bouwvocht dat langzaam uitzweet. Daarom is schilderen binnen het eerste jaar na oplevering af te raden. Ook de uiteindelijke zettingen van een nieuw opgetrokken gebouw kunnen kleine barsten veroorzaken in het pleisterwerk en te snel aangebracht schilderwerk.

De koper kan geen aanspraak maken op schadevergoeding bij de promotor, aannemer of architect bij schade aan eigen uitgevoerd schilderwerk of behangwerk.

05. AFWERKING VAN DE GEMENE DELEN

05.01. TRAP en TRAPHAL

De vloeren van de bordessen en de traphallen worden uitgevoerd in marmarmozaïek. De traptreden worden met hetzelfde materiaal bekleed. Aantredes worden 3 cm dik uitgevoerd, tegentredes worden 2 cm dik uitgevoerd. Er worden plinten aan de trappen voorzien, meegaand in tredenvorm.

De wanden van het trapvolume zelf en de liftkokers worden uitgevoerd in silikaatsteen en/of beton, bepleisterd en geschilderd.

De wanden van de appartementshallen worden afgewerkt gepleisterd en geschilderd.

De leidingen en voorzieningen worden getroffen voor een verlichting van LED op tijdsregeling en bewegingsdetectie. De verlichtingsarmaturen worden voorzien als plafondarmaturen en wandarmaturen. Alles volgens de keuze van het bestuur.

De leuning en ballustrades worden beschreven onder Art 02.15.

05.02. BRANDVOORZIENINGEN

Alle voorzieningen, die vermeld staan op de plannen of opgelegd worden in de vergunning en advies van de brandweer, worden voorzien.

In de technische ruimte wordt een brandcentrale voorzien.

In de parkeergarage is er branddetectie boven de rijweg en in de afzonderlijke garageboxen, alsook handmelders, brandhaspels met hydranten en telkens een begeleidende poederblusser, noodverlichting, toegangsdeuren in vluchtzin, toegangspoort manueel ontgrendelbaar bij brand en brandweersleutel. Centraal in de parkeergarage worden sirenes geplaatst, overal hoorbaar.

Op elke overloop per trappenhuis is er veiligheidsverlichting, waar nodig een brandhaspel met hydrant, poederblusser en een brandmeldknop volgens de brandweervoorschriften.

De toegangsdeuren tot de appartementen, technische ruimtes, schachten en parkeergarage hebben een brandweerstand Rf. 1/2h of RF 1h volgens de brandweervoorschriften.

De rooevacuatie van de trappenhuizen gebeurt door automatische rookkoepels. De armaturen voor de noodverlichting, haspels, brandblusapparaten, rookmelders en brandmeldknoppen worden voorzien volgens de beschrijvingen in de voorschriften van de brandweer.

Overal waar nodig is noodverlichting voorzien.

Overal waar voorgeschreven zijn pictogrammen voorzien.

In de privatieve appartementen wordt één autonome rookmelder voorzien.

05.03. INBRAAKPREVENTIE

Bij elke inkomhal staat een beveiligingscamera, gericht naar de inkom, de lift en de traphal. In de parkeergarage staan twee beveiligingscamera's. De beeldopslag gebeurt in een centraal gelegen meterberging. De inrijhelling, traphallen en toegangshallen blijven permanent verlicht bij nacht. Ramen en deuren hebben geen buitenklinken en zijn beveiligd. De toegangsdeuren van de appartementen zijn voorzien van een meerpuntssluiting. De toegangspoort van de garage is enkel te openen met codeklavier of afstandsbediening.

05.04. LIFT

De liften zijn volledig uitgerust volgens de geldende normen en veiligheidsvoorschriften van het ARAB. De lift bestaat uit een metalen kooi die binnenin bekleed is met afwerkingspanelen, spiegel, verlichting en nodige uitrusting. Het afwerk type wordt gekozen door het bestuur.

De lift is voorzien van een blokkeerbekleding en schuifdeuren met een nuttige breedte van deuropening van 90 cm volgens plan. Dit is een deurbreedte geschikt voor rolstoelen. De liftkooi heeft de maten 110cm op 140cm en minimaal 210cm hoog netto. De nuttige last van de lift is toegestaan tot 8 personen (630 kg). De snelheid van de lift bedraagt minimaal 0,63 m/sec. Binnenin is de lift voorzien van een telefooninstallatie die 24h/24h in rechtstreekse verbinding staat met de leverancier en installateur van de lift. Deze lijn kan steeds gebruikt worden in noodsituaties. De liftmotor bevindt zich in de schacht.

Aan elke liftinstallatie is een machinekamer of schakelkast verbonden. Deze wordt volledig volgens dezelfde voorschriften en strikte normen ingericht, op een plaats waar zij minimaal geluidsoverlast kan bezorgen.

Van de uitvoering van de lift kan te allen tijde afgeweken worden, naargelang de heersende normen, bepalingen en aanbiedingen in het gamma.

05.05. TECHNISCHE LOKALEN voor tellers & gemeenschappelijke uitrustingen

De tellers zijn voorzien in aparte ondergrondse technische lokalen. Deze lokalen zijn in meegaand gevoegd metselwerk of ter plaatse gestort beton, alle leidingen lopen bovenop de muren. De vloeren zijn in gepolierd beton. De tellerensembles worden bepaald door de nutsmaatschappijen.

De aannemer-bouwheer is in de akte van mede-eigendom gemandateerd om de aansluitingen van de nutsvoorzieningen aan te vragen voor rekening van de kopers en de gemeenschap. De tellers worden steeds geplaatst door de erkende leverancier van nutsvoorzieningen en worden pas in werking of open gesteld na afgifte van de nodige keuringsbewijzen, opgemaakt door wettelijk erkende keuringsorganismen. Het is de aannemer-bouwheer die de keuringen aanvraagt. Deze attesten zijn bij de voorlopige oplevering af te leveren aan de syndicus.

Vanuit de gemeenschappelijke wateraansluiting wordt een technisch lokaal een kraantje met uitgietsbak gevoed voor het onderhoud van de gemeenschappelijke delen. Er is een pompinstallatie

voor recuperatie van regenwater naar alle toiletten voorzien + een noodvoeding via de gemeenschappelijke wateraansluiting.

05.06. GARAGES en KELDERVERDIEPING

Alle ondergrondse constructieve delen worden uitgevoerd in glad beton of betonblokken. Alle muren worden uitgevoerd in betonblokken, meegaand gevoegd, of ter plaatse gestort beton. De bevoering bestaat uit een glad afgewerkte polybeton.

De trap naar de kelderverdieping zal afgewerkt worden met een trapbekleding in marmermozaïek, behalve in de technische lokalen, conform de hogere trappen. De verlichting van alle gemene delen wordt automatisch bediend, en gevoed door de tellers gemeenschap

De private autostaanplaatsen hebben ieder één dubbel stopcontact en een LED-armatuur op sensor. De vloerafwerking is gepolierde beton. De verlichting en stopcontacten van privé delen wordt gekoppeld aan de teller van het betreffende appartement.

De deuren van de garage en traphallen zijn Rf.1/2h van het type tubespaandeuren geschilderd, met zelfsluitende pomp. Het beslag is inclusief. De krukken zijn van inox, L-vormig, diameter 19mm.

De deuren van de tellerlokalen in de kelder zijn Rf.1h van het type tubespaandeuren geschilderd, met zelfsluitende pomp. Het beslag is inclusief. De krukken zijn van inox, L-vormig, diameter 19mm.

05.07. SCHILDERWERKEN

De schilderwerken van de gemeenschappelijke delen zijn voorzien. De wanden van de liftschacht en traphal van kelder tot en met de vierde verdieping worden volledig bepleisterd en geschilderd, zowel muren als plafonds. De deuren en kaders in de gemeenschappelijke ruimtes worden geschilderd in lakverf. De inkomdeuren en kaders van de appartementen worden zowel buiten als binnenzijde geschilderd in lakverf.

Kleur en aspect worden gekozen door het bestuur.

De schilderwerken van de privatieve delen van de appartementen zijn enkel voorzien voor de binnendeuren en kaders.

05.08. BUITEN- & TUINAANLEG GEMEENSCHAP

De verhardingen van de toegangspaden en inrit zijn voorzien volgens de uitvoeringsplannen. Rondom het gebouw worden groenzones in struiken, heesters en bomen voorzien volgens de uitvoeringsplannen. De aanplanting wordt voorzien in het eerste platseizoen na afwerking van de omgevingswerken rond het gebouw.

Het onderhouden van alle groenaanleg, struiken, bomen en hagen gebeurt op last van de gemeenschap.

06.01. Disclaimer van alle documenten en hun samenstelling.

Deze disclaimer regelt de volledige samenstelling van alle documenten en tekeningen. Behoudens andersluidende vermelding is alle inhoud het intellectueel eigendomsrecht van ARCHITECTENBUREAU ARKADE of haar aangestelden alsook van derden die toestemming zouden gekregen hebben tot het gebruik. Naast de rechten en verplichtingen die daaruit voortvloeien overeenkomstig de Belgische wetgeving aangaande intellectueel eigendomsrecht, wordt de inhoud specifiek onderworpen aan onderstaand gebruik.

Men mag de inhoud enkel bekijken, gebruiken of afdrucken voor persoonlijk gebruik. Het is niet toegelaten de inhoud te hergebruiken of te verspreiden via het internet, andere media en/of meer algemeen dit publiekelijk te verspreiden zonder toelating van de intellectuele eigenaar voor persoonlijk of commercieel gebruik.

Onder geen beding wordt enige garantie verstrekt aangaande de volledigheid en/of juistheid van de inhoud.

Evenmin wordt gegarandeerd dat de inhoud toegankelijk zal blijven noch dat deze up-to-date was, is of zal zijn.

Alle inhoud is louter informatief en kan niet beschouwd worden als een aanbod aan het publiek gericht. Visualisaties, folders, verkoopsplannen, schetsen, prijzen, mogelijke rendementen, links en al het andere wat men uit het gebruik zou kunnen afleiden zijn bijgevolg niet bindend.

Voor zo ver men dit als reclame zou beschouwen overeenkomstig de Wet Marktpraktijken en Consumentenbescherming erkent de gebruiker dat er ingevolge bovenstaande vermeldingen geen sprake kan zijn van oneerlijke, misleidende of agressieve reclame.

De intellectuele eigenaar is niet aansprakelijk voor enige nadelige gevolgen en/of beslissingen die de gebruiker zou ervaren naar aanleiding van deze documenten.

De inhoud van deze disclaimer kan ten allen tijde gewijzigd worden.

Deze documenten hebben louter de commercialisatie van het voorgesteld project tot doel, zonder enige garantie te verstrekken op welk vlak dan ook.
