

# RESIDENTIE VIERGEMEET NOORD-WEST

## LASTENBOEK MET BESCHRIJVING VAN DE BOUWWERKEN

Aannemer- bouwheer:

VERPLANCKE Algemene bouwwerken N.V.

Molenstraat 91 – B9130 Kieldrecht

Tel. 03/735.01.90 [info@verplancke.be](mailto:info@verplancke.be)

Architect:

Arkade Architectenbureau bvba

Projectarchitect Peter De Smedt

Justitieplein 9 bus 1-B9200 Dendermonde

Tel. 052/33.67.13 [peter@arkade.be](mailto:peter@arkade.be)



## INHOUDSOPGAVE

<b>00. PROJECTOMSCHRIJVING – INLEIDENDE NOTA</b>	<b>3</b>
<b>01. VOORAFGAANDE BEPALINGEN</b>	<b>5</b>
01.01. ALGEMENE BEPALINGEN	5
01.01.01. Algemeen referentienormen	5
01.01.02. Algemeen keuringsattesten	5
01.01.03. Algemeen regelgeving van toepassing op dit gebouw	5
01.01.04. Algemeen waarborgen en keuringen	5
01.02. BIJZONDERE BEPALINGEN	6
01.02.01. bijzonder - plannen	6
01.02.02. bijzonder - lastenboek	6
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	7
01.02.08. bijzonder – voorlopige en definitieve oplevering	7
<b>02. BESCHRIJVING VAN DE CONSTRUCTIEVE WERKEN EN MATERIALEN</b>	<b>8</b>
02.01. WERFORGANISATIE en VEILIGHEID	8
02.02. GRONDWERKEN	8
02.03. FUNDERINGEN	8
02.04. RIOLERINGEN, PUTTEN EN DOORVOERLEIDINGEN	8
02.05. BETONCONSTRUCTIES	9
02.06. STAALCONSTRUCTIES	9
02.07. OPGAANDE BOUW- EN GEVELWERKEN	9
02.08. VOEGWERKEN	11
02.09. DORPELS, AFDEKPROFIELEN	11
02.10. DAKBEDEKKING PLATTE DAKEN	11
02.11. REGENWATERAFVOEREN, KOLKEN en DOORGANGEN	12
02.12. BUITENSCHRIJNWERK – RAMEN EN DEUREN	12
02.13. PLEISTERWERK	13
02.14. CHAPEWERKEN	13
02.15. METAALWERKEN LEUNINGEN, BALUSTRADES, INKOMLUIFELS	14
<b>03. TECHNISCHE UITRUSTING</b>	<b>14</b>
03.01. ELEKTRISCHE INSTALLATIE	14
03.02. SANITAIRE INSTALLATIE	15
03.03. CENTRALE VERWARMING	16
03.04. VERLUCHTING	16
03.05. ROOKMELDERS	17
<b>04. AFWERKING VAN DE APPARTEMENTEN</b>	<b>17</b>
04.01. BEVLOERING	17
04.02. WANDTEGELS	18
04.03. VENSTERTABLETTEN EN TERRASOPTREDE	18
04.04. TERRAS	18

04.05. BINNENSCHRIJNWERK	19
04.06. KEUKEN EN BADKAMER	19
04.07. LOSSE MEUBELS	20
04.08. BRIEVENBUSSEN	20
04.09. SCHILDERWERKEN	20
<b>05. AFWERKING VAN DE GEMENE DELEN</b>	<b>20</b>
05.01. TRAP en TRAPHAL	20
05.02. BRANDVOORZIENINGEN	21
05.03. INBRAAKPREVENTIE	21
05.04. LIFT	21
05.05. TECHNISCHE LOKALEN voor tellers & gemeenschappelijke uitrustingen	21
05.06. GARAGES en KELDERVERDIEPING	22
05.07. SCHILDERWERKEN	22
05.08. BUITEN- & TUINAANLEG GEMEENSCHAP	22
<b>06. Disclaimer</b>	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
06.01. Disclaimer van alle documenten en hun samenstelling.	22

## 00. PROJECTOMSCHRIJVING – INLEIDENDE NOTA

### INLEIDING

"Residentie Viergemeet Noord-West" is een appartementsgebouw dat wordt gebouwd in de verkaveling Viergemeet te Beveren-Waas.

Het is een privaat initiatief van de ontwikkelaar "Het Wase Groenwonen bvba" op de bouwrijpe kavel van de grondeigenaar " VVM-CONSULT ", dat zal gebouwd worden door de Algemene Bouwwerken VERPLANCKE NV onder het toezicht van architectenbureau Arkade.

### RESIDENTIE VIERGEMEET NOORD-WEST

omvat 21 appartementen met 2 of 3 slaapkamers op drie bouwlagen rond drie trap- en lifthallen, boven een volledig ondergrondse parking met 21 enkele of dubbele gesloten garageboxen, 5 autostaanplaatsen en een privatieve berging. Alle appartementen hebben een ruim leefferras.

### KORTE OMSCHRIJVING

Het gebouw is opgetrokken uit betonnen funderingen en wanden, betonnen en stalen kolommen en balken, dragende wanden uit kalk-zandsteenblokken, verdeelwanden uit gipsblokken. Dak en gevel zijn extra goed thermisch geïsoleerd. Ramen in grijze kunststof van de nieuwe generatie met hoogwaardige dubbelwandige beglazing. Gevelafwerking met een siliconenharspleister en met architectonische prefab betonelementen. Vrije hoogte ongeveer 2,80m, tenzij anders aangegeven op de verkoopplannen.

#### De gemene delen :

De trap- en lifthallen zijn volledig gevloerd in marmarmozaïek, geschilderd en verlicht. De ondergrondse gemeenschappelijke lokalen zijn voorzien van epoxy-vloerbekleding. De toegangen en gemeenschappelijke tuinen zijn netjes aangelegd. 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 voorgeschilderde 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**

- vermoedelijke start der bouwwerken: APRIL 2019.
- voltooiing en voorlopige oplevering na 440 werkdagen

## **IN BIJLAGE**

- verkavelingsplan.
- plan begane grond
- plan 1° verdieping
- plan 2° verdieping
- plan kelderverdieping
- dakplan
- gevels
- 21 appartementsplannen
- Lijst voorziene zonnepanelen per appartement
- Overzicht budgetten
- Overzicht voorziene elektra van de private delen

# 01. VOORAFGAANDE BEPALINGEN

## 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 :

#### EPB-REGELGEVING :

Het gebouw moet voldoen aan het wettelijk minimum E-peil (E 50) met een energieopwekkende installatie en E45 zonder energieopwekkende installatie.

Er wordt geopteerd om de appartementen BEN ( Bijna Energie Neutraal ) te maken; d.w.z. dat een maximum E- peil ( E 30 ) en een maximale K – waarde ( K 40 ) zal worden nagestreefd

#### TOEGANKELIJKHEID

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

### 01.01.04. algemeen – waarborgen en keuringen

#### Algemeen

Alle wettelijk vereiste keuringen en waarborgen zijn van toepassing.

Bovenop de wettelijke vereiste geldt er voor het buitengevelisolatiesysteem een 10-jarige garantie op de producten en de uitvoering.

Voor de zonnepanelen geldt een garantie van 25 jaar op het rendement van de zonnepanelen

## **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 detailaanduidingen 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 pro rata zijn grondaandelen zijn aandeel in de aansluitkosten betalen. 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 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 aansluitingscontracten 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 (EANDIS+ leverancier) en telecom (TELENET en/of 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 een voorafgaande schriftelijke overeenkomst met de aannemer-bouwheer en mits een winstderving van 25%.**

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 gevolge 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 verkoopsakte.

## **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 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 bovenste 30cm aanvullingen in de tuin-en groenstroken bestaan uit aangevoerde teelaarde.

De aanvullingen onder het gebouw worden uitgevoerd met aangedamd funderingszand of gestabiliseerd zand of ongewapend beton, afhankelijk van de raad 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 en terugslagklep geplaatst. Onderaan de helling naar de garage is een opvangrooster, kunststof pompput en een dubbele pompinstallatie voorzien.

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 bouwvergunning bevatten de gekoppelde regenwaterputten een aanzuigleiding naar een wisselpomp in een ondergronds lokaal. Het regenwater voedt alle private toiletten. 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 getrild. 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.

De buitengevels worden opgetrokken uit een dragende constructie van kalk-zandsteen of beton en bekleed volgens het principe geïsoleerd gevelsysteem. De totale dikte van de buitengevels bedraagt ongeveer 37cm tot 42cm. De buitengevels zijn opgebouwd uit :

-Ofwel een **buitengevelvlak in gewapende vuilafstotende siliconenbezetting** op een thermische isolatie 20cm EPS (geëxpandeerd polystyreen) conform NBN EN 13163, 13499, gedeclareerde warmtegeleidingscoëfficiënt (ld) : maximum 0,032 W/mK , voorzien van een CE-markering (volgens ETAG 004), ATG-technische goedkeuring of gelijkwaardig en voorzien van alle nodige hoek-, overgangs-, zettings- en stopprofielen zoals voorgeschreven door de fabrikant.

Deze isolaties zijn gelijmd op :

-Ofwel een dragende constructie in kalk-zandsteen 15cm of 17,5cm, gelijmd in een halfsteens verband met dunvoeg lijm mortel, voorzien aan de binnenzijde van een spuitplamuur.

-Ofwel een binnenblad in beton 18cm of 20cm, glad bekist, voorzien aan de binnenzijde van een spuitplamuur.

Ter hoogte van de begane grond worden deze wanden thermisch onderbroken door:

- Kim-blokken in cellenbeton onder kalk-zandsteenwanden.

- Voorzetwanden met kim-blokken in cellenbeton en tussenliggende thermische isolatie voor de opgaande betonwanden.

Het siliconenpleisterwerk wordt uitgevoerd door een ervaren onderaannemer geheel conform de richtlijnen van de fabrikant. Vermits de uitvoeringswijze licht kan verschillen volgens de fabrikant zullen voor aanvang der werken alle uitvoeringsdetails, richtlijnen en procedures ter kennisname en goedkeuring overhandigd worden aan de architect. De uitvoering volgt deze details, richtlijnen en procedures nauwlettend. De aannemer-bouwheer en de architect volgen de uitvoering met grote regelmaat op.

De buitengevels zijn zo opgebouwd dat zij thermisch als onderdeel voldoen aan het in de EPB studie opgegeven maximaal E-peil en K-peil.

#### B. Dragende binnenmuren.

De tot de constructie behorende binnenmuren worden opgetrokken tot voldoende stevige en stabiele wanden, geplaatst volgens plan en mee uitgerekend in de algemene stabiliteit van het gebouw. Zij zullen naar gelang de plaats in het gebouw, vermeld op de plannen, opgetrokken kunnen worden in:

##### ONDERGRONDS:

- Ofwel in BENOR gekeurde half-zware betonblokken, dikte conform de plannen.
- Ofwel in beton 18cm, 20cm, glad bekist.

##### BOVENGRONDS:

- Ofwel een wand in kalk-zandsteen 15cm of 17,5cm, gelijmd in een halfsteens verband met dunvoeg lijm mortel, voorzien van spuitplamuur.
- Ofwel in beton 18cm, 20cm,

Het metsel- of lijmwerk wordt steeds met de nodige zorg en vakkennis uitgevoerd,

Aangezien het gebouw nieuw is kunnen er zich nog zettingen voordoen die aanleiding geven tot lichte barsten waarvoor noch de aannemer-bouwheer, architect of ingenieur stabiliteit aansprakelijk kunnen worden gesteld.

#### C. Niet dragende binnenmuren.

De niet-dragende binnenmuren worden uitgevoerd in gelijmde gipsblokken of kalk-zandsteen. Zij zullen naar gelang de plaats in het gebouw, vermeld op de plannen, opgetrokken kunnen worden in 7cm (voorzetwand) of 10cm (invulwand). De eerste laag van de gipswanden en volledige gipsblokwanden sanitair worden opgetrokken in waterbestendige gipsblokken. Op de begane grond wordt onder alle invulwanden een kimblok in cellenbeton voorzien.

Het metsel- of lijmwerk wordt steeds met de nodige zorg en vakkennis uitgevoerd,

Aangezien het gebouw nieuw is kunnen er zich nog zettingen voordoen die aanleiding geven tot lichte barsten waarvoor noch de aannemer-bouwheer, architect of ingenieur stabiliteit aansprakelijk kunnen worden gesteld.

#### D. Elementen in architectonisch beton.

Er zal ook gebruik gemaakt worden van geprefabriceerde elementen in architectonisch beton, zoals terrassen, fronten en plinten, conform de gevelplannen. Definitieve keuze van het uitzicht en afwerking worden bepaald door de architect.

De onderzijde van de terrassen wordt gerold ( uitzicht Crepi ).

Deze beton elementen worden met grote zorg , stuk voor stuk geplaatst en verankerd aan de draagconstructie met daartoe speciaal bestemde ingebetonnerde thermisch geïsoleerde RVS ankers, waar nodig met achter- of onderliggende isolatie.

Het aanbrengen en afwerken van beton elementen wordt steeds door de architect gecontroleerd. De voegen worden afdicht met voegrugband en plastisch blijvende kitvoegen in een kleur aangepast aan de belendende materialen volgens keuze architect.

#### E. Uitkragende elementen.

Op meerdere plaatsen zijn er uitkragende volumes. Hier loopt de constructieve vloer door en wordt de onderzijde afgekleed met hetzelfde buitengevelbezettingssysteem met isolatie als onder punt A.

#### F. Warme terrasvloeren.

Opbouw: constructievloer, hellingsbeton, dampscherm, PIR isolatie, dakbedekking, vlonders in composietbeplanking (verdiepingen) of natuursteen (gelijkvloers) op regelbare kunststof dragers.

- ⇒ De terrasvloeren op de begane grond krijgen een PIR condens isolatie van 6cm dikte.
- ⇒ Waar deze voor komen krijgen de warme terrassen op de verdiepingen een PIR dakisolatie van 10cm dikte. Gedeclareerde warmtegeleidingscoëfficiënt (Id) : maximum 0,024 W/mK.

### 02.08. VOEGWERKEN

De keldermuren in betonblokken worden meegaand gevoegd.

Alle voegen in en rond het gevelbezettingssysteem worden afgekit in de kleur van de bezetting.

### 02.09. DORPELS, AFDEKPROFIELEN

Alle raam- en deurdorpels, de dakrandprofielen en muurafdekkappen 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 dampscherm V3 en een PIR isolatieplaat van 14cm dik.

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 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.

De geprefabriceerde koude terrassen vallen niet onder dit artikel. Zij worden uitgevoerd in waterdicht en beloopbaar zichtbeton.

## **02.11. REGENWATERAFVOEREN, KOLKEN en DOORGANGEN**

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

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

## **02.12. BUITENSCHRIJNWERK – RAMEN EN DEUREN**

### **PVC RAAMPROFIELEN**

Het betreft 6-kamer raam- & deurgehelen samengesteld uit in de massa gekleurde PVC-profielen van het merk DECEUNINCK, RAL 7035 (licht grijs), maximale U-waarde=1,20W/m<sup>2</sup> met aluminium hang- en sluitwerk en inox raamkrukken. Het profiel- en kleursysteem beschikt over een BUtgB-atteest.

De rondlopende en gelaste profielen en dichtingen geven aan het raam een optimale geluids-, water- en winddichtheid. De raamprofielen bieden plaats voor optionele beglazing met driedubbel glas (tot 54mm) .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.

De ramen zijn van het type vast, opendraaiend of draaikip of schuif zoals aangeduid op de plannen van de architect. 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/m<sup>2</sup> met ecospacers. Het minimaal glaswerk is 6mm/15mm/4mm met luchtspouw van 15mm. De raampartijen zijn voorzien van veiligheidsbeglazing waar vereist volgens de glasnorm NBN S23-002. Het glas is klaar en doorzichtig, en waar aangeduid op de plannen zonnwerend (zw).

### **APPARTEMENTSDEUREN**

De toegangsdeuren zijn vervaardigd uit duurzame materialen en kwalitatief gelijkwaardig aan het raamsysteem. Zij zijn thermisch geïsoleerd, onderaan voorzien van een valdorpel, uitgerust met meerpuntssluiting en voorzien van een veiligheidscilinderslot.

### **GARAGEPOORTEN**

De individuele private garageboxen worden afgesloten door elektronisch bediende stalen sectionaalpoorten merk Hörmann of gelijkwaardig, kleur wit, U-waarde=1,8W/m<sup>2</sup>, beantwoordend aan veiligheidsnorm NBN EN 12604, NBN EN 12453 en 2 afstandsbedieningen per poort die tevens de toegangspoort tot de garageweg bedienen.

De toegangspoort tot de gemeenschappelijke garageweg wordt voorzien van een sectionaalpoort met verluchttingsdoorvoer merk Hörmann of gelijkwaardig en deels beglaasd met heldere vulling, deels verlucht met strekmetaal. De poort is te openen met de bijgeleverde afstandsbedieningen per verkochte plaats, een knop binnen en met een mechanische noodontgrendeling 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 tot ze klaar voor de schilder zijn.

- ✓ De kelderwanden en plafonds worden niet bepleisterd, maar zijn in zichtbaar metselwerk van betonblokken met meegaand voegwerk of beton. De wanden worden geschilderd, behalve in de technische lokalen.

Alle binnenwanden in kalkzandsteen, beton of gipsblokken worden gepleisterd met een dunpleister of spuitplamuur.

De aandacht wordt gevestigd op het feit dat in de overgang tussen pleisterwerk op gemetselde muren en 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 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
- afwerkingschape

1. Een uitvullingschape van minimaal 7 cm dik. Cementgebonden chape, vermengd met isolerend materiaal zodat een homogene isolerende massa ontstaat, welke alle leidingen omhult en fixeert. De isolatiechape wordt afgestroken.

Of, op de begane grond, ter plaatse gespoten PUR isolatie, welke opzwelt tot minimaal 12 cm dikte zodat een isolerende homogene laag ontstaat welke alle leidingen fixeert. De PUR chape wordt afgeschuurd.

2. Een akoestisch isolerende laag met een  $\Delta L_w$  groter of gelijk aan 24dB in een speciaal samengestelde meervoudige kunststoffolie.
3. 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 balustrades en leuningen van het gebouw worden uitgevoerd in stalen plaatwerk, buizen en profielen, thermisch verzinkt en gemoffeld d.m.v. 2 lagen poedercoat met veilige RVS bevestigingen, kleur RAL 7035.

Balustrades op privéterrassen zijn opgebouwd uit verticale spijlenleuning.

Voor de metalen balustrades staat 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 de architect.

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.

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.

Bij de verlichte inkomluifels wordt een videofooninstallatie geplaatst met camera, belknoppen en naamplaatjes met het huisnummer.

#### 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 privatieve 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 bijlage. 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 verluchtingsbuizen worden uitgevoerd in PVC en voorzien van de nodige kopontluchtingen bovendaks.

De aan- en afvoerleidingen van en naar de appartementen verlopen via de daartoe voorziene gemene technische schachten. Verluchtelingen 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 : 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  
Condensafvoer CV
  
- 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

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 lucht-water warmtepomp die voldoende vermogen levert voor de vloerverwarming en de productie van sanitair warm water.

De buitenunits worden op het dak geplaatst. De nodige voorzieningen voor het ballasten van de groep en het vermijden van indrukking in de dakdichting worden getroffen.

De binnenunits worden geplaatst in de berging en bevatten een voorraadvat voor warm water. Zij hebben een grondoppervlak van ongeveer 650x650 mm.

De vloerverwarming is van het natte type. De leidingen worden bevestigd op een draadnet en niet getackerd. Dit om akoestische bruggen te vermijden. 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
- ⇒ Binnentemperaturen :
- ⇒ Woonkamer : 20°C
- ⇒ Keuken : 20°C
- ⇒ Badkamer : 24°C
- ⇒ Slaapkamers : 18°C
- ⇒ Toilet, tochtsassen: niet verwarmd
- ⇒ Bergingen, garages: niet verwarmd

### 03.04. VERLUCHTING

#### A: VENTILATIE

Er wordt een gestuurde ventilatie type D voorzien in elk appartement.

- Pulsie- en extractie-roosters en tracé volgens de door de koper 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 spiraalitkanalen 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 en de afvoer van vuile lucht verloopt via kanalen in de schacht naar het dak. Op het dak wordt de aanzuigleiding 5m verlengd vanaf de schacht tegen de overheersende windrichting. Deze leiding wordt in roestvrij staal uitgevoerd en is bevestigd op ballastblokken die op hun beurt door een rubber mat van de dakdichting gescheiden zijn. Waar nodig wordt condensisolatie voorzien.
- De luchtstroomsnelheid in de privatieve delen zal nergens de 2,0m/s overschrijden om geluidsoverlast te beperken

Het akoestisch normaal comfort volgens NBN S 01-400-1 Tabel 3: Eisen ter beperking van het uitrustingslawaai binnen de ruimte waar de lawaaibron opgesteld staat.: -Badkamer & WC: Mechanische ventilatie ≤ 35 dB, sanitaire installaties ≤ 65 dB  
-Keuken: Mechanische ventilatie ≤ 35 dB, dampkap ≤ 60 dB  
-Woonkamer: Mechanische ventilatie ≤ 30 dB, overschrijding ≤ 6 dB  
-Slaapkamer: Mechanische ventilatie ≤ 27 dB, overschrijding ≤ 3 dB

Het collectief kanalennet dient minimaal te voldoen aan dichtheidsklasse B.

Ronde metalen kanalen : NBN EN 12237 "Ventilatie van gebouwen - Luchtleidingen - Sterkte en lektheid van ronde dunwandige metalen leidingen".



De aannemer-bouwheer zal de nodige proefattesten laten opmaken.

Ventilatorgroep met warmterecuperatie:

Plafondmontage ifv bereikbaarheid en aansluitmogelijkheid in de berging.

- Hoog rendement warmtewiel ( 80% volgens EN308) - Geen ontdooicyclus dus een hoog jaarlijks rendement.
- 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 van 2,0 m/s in de bezettingszones. De drukval over het rooster moet kleiner zijn dan 30 Pa (maximaal 50 Pa mits akkoord van de ontwerper). 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.

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 rookmelder voorzien conform de wettelijke bepalingen.

## 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.

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

Deze keuze van de bevoering dient te gebeuren bij Van Den Broeck in Belsele. 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.

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

Keramische tegelvloeren	25 Euro / M2
-------------------------	--------------

Daar waar er keramische tegels voorzien zijn, worden er aangepaste plinten geplaatst in verzaagde vloertegels. Deze worden eveneens gelijmd op de vrije muuropervlakken, 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 douchekuij. 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 werden geen tussendorpels voorzien. De overgang tussen twee tegelsoorten of tussen twee bevoeringstypes (bv tegels en parket) wordt steeds gerealiseerd in de deuropening onder het deurblad dmv een uitzetprofiel of kitvoeg.

## 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, zullen alle buitenhoeken afgewerkt worden met PVC hoekprofielen. 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 plafond, voeg tussen tegels en sanitair toestel.

De keuze van wandtegels bestaat uit type tegel, kleur tegel en grootte tegel  
Deze keuze van de wandtegels dient te gebeuren bij Van Den Broeck in Belsele. 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.

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

Wandtegels	25 Euro / M2
------------	--------------

## 04.03. VENSTERTABLETTEN EN TERRASOPTREDE

De venstertabletten worden voorzien in natuursteen type Moleanos of gelijkwaardig met een dikte van 2 cm. Randen licht afgeschuind. Betreft alle ramen die niet tot op de vloer reiken. De raamtabletten steken 2cm uit het muurvlak en worden met overschilderbare siliconen opgekit.

De aantreden van de terrastrede wordt uitgevoerd in dikte 2 cm, de tegentrede in dikte 2cm. Afwerking idem venstertabletten met grotere diepte in functie van instapveiligheid.

## 04.04. TERRAS

De terrassen worden afgewerkt zoals op de plannen aangegeven.

Terrassen in architectonisch sierbeton zijn op zich volledig afgewerkte elementen, echter wel voorzien van terrasvlonders.

Ze worden verankerd aan de ruwbouwconstructie met thermisch isolerende ankers.

Zij zijn volledig afgewerkt. Hun vorm, kleur en aspect maken onderdeel uit van de architectuur. Het water wordt afgevoerd naar een ingebouwd tappunt

De terrassen boven de garages worden afgedekt door groot formaat tegels op regelbare kunststof dragers. (zie 02.07 F)

#### 04.05. BINNENSCHRIJNWERK

De binnendeuren zijn van het type tubespaandeuren en worden geschilderd. 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. Zij zijn allen voorzien van verborgen akoestische verluchttingsroosters en een doorstroomopening onderaan.

#### 04.06. KEUKEN EN BADKAMER

##### KEUKEN

In elk appartement is een volledig ingerichte keuken voorzien, inclusief recirculatie dampkap van het merk AEG met koolstoffilter. Toestellen van het merk AEG: keramische kookplaat, oven, microgolfoven, vaatwasmachine, koelkast met vriesvak, dubbele spoelbak Franke met grote en kleine bak en kraanwerk. De keukenuitrusting is figuratief aangeduid op de plannen. Ze zal worden uitgevoerd volgens afzonderlijke uitvoeringsplannen op te maken door de keukenfirma. Deze uitvoeringsplannen worden opgemaakt bij bestelling door de koper

Deze keuken 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 keuken en toestellen wijzigen, mits verrekening tegenover de standaard bepaalde handelswaarde.

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

Type 1 & 2

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.

Alle badkamer kasten, en bijgaand alle sanitaire toestellen, baden, douchebakken, lavabo's, tabletten, kraanwerk, syfons, douchegarnituur, douchescherm of glasdeur, toilet of hangtoilet, handwasbakje kunnen opgebouwd worden volgens de bespreking tussen koper en leverancier, De leverancier ziet toe dat de badkamer in het ontwerp blijft passen.

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 Bad in acrylaat, inclusief aan- en afvoergarnituur, indien van toepassing

Bad	787,20 Euro
-----	-------------

Type Douche in acrylaat inclusief aan- en afvoergarnituur en scherm , indien van toepassing

Douche	160/90: 1451,63 Euro 180/90 : 1816,33
--------	---------------------------------------

Type Badkamermeubel met spiegelkast en 2 wasbakken in kunststof, inclusief aan- en afvoergarnituur.

Badkamermeubel	2.500,00 Euro
----------------	---------------

Type Hang-WC in porselein met inbouwspoelbak, inclusief aan- en afvoergarnituur,

WC	516,03 Euro
----	-------------

Type Handwasser in porselein, inclusief aan- en afvoergarnituur,

Handwasser	167,24 Euro
------------	-------------

#### **04.07. LOSSE MEUBELS**

A. 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**

Voor elke traphal, welke een aantal appartementen bedient, is er op de begane grond een verlichte inkomluifel voorzien met daaronder het respectievelijke aantal brievenbussen met slot en sleutel. De postbussen worden in een combinatie geplaatst met het paneel huisnummers, belknoppen en videofonie,

#### **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.

## **05. AFWERKING VAN DE GEMENE DELEN**

### **05.01. TRAP en TRAPHAL**

De vloeren van de bordessen en de traphallen worden uitgevoerd in marmermozaïek. 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 tredevorm.

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 of TL op tijdsregeling en bewegingsdetectie. De verlichtingsarmaturen worden voorzien als plafondarmaturen en wandarmaturen. Alles volgens de keuze van architect.

Als trapleuning wordt het schalmgat gedicht met een muur. Langs één zijde van de trap wordt een metalen handgreep voorzien.

## **05.02. BRANDVOORZIENINGEN**

Alle voorzieningen, die vermeld staan op de bouwaanvraag of opgelegd worden in de vergunning, worden voorzien.

Gezien het hier gaat over een laag gebouw worden volgende voorzieningen getroffen:

In een der technische ruimtes wordt een brandcentrale voorzien.

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

Op elke overloop per trappenhuis is er veiligheidsverlichting, een poederblusser en een brandmeldknop. De toegangsdeuren tot de appartementen, technische ruimtes, schachten en parkeergarage hebben een brandweerstand Rf. 1/2h.

De rookevacuatie van de trappenhuisen 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.

## **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 veiligheidsklasse WK1. 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 dan uit een metalen kooi die binnenin bekleed is met afwerkingspanelen, spiegel, verlichting en nodige uitrusting. Het afwerk type wordt gekozen door de architect.

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.

## **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 afgewerkt met epoxy gietvloeren. Bij de tellerensembles zullen er een lichtpunt, een schakelaar en een stopcontact voorzien worden.

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 in één technische 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. De verwarmde inrijhelling wordt voorzien in geborsteld beton voor verbeterde grip. Alle muren worden uitgevoerd in betonblokken, meegaand gevoegd, of ter plaatse gestort beton, beiden wit geschilderd, uitgezonderd de technische lokalen.

De bevloering bestaat uit een epoxy gietvloer op beton.

De trap naar de kelderverdieping zal afgewerkt worden met een trapbekleding in marmermozaïek, behalve in de technische lokalen, conform de hogere trappen. De vloer van het trappenhuis wordt voorzien in een epoxy gietvloer.

De private garageboxen hebben een witte sectionaalpoort, merk Hörmann, voorzien van motor en bedieningsknop binnen. De vloerafwerking is gepolierde beton. De garagevloeren kunnen voorzien worden van een epoxy gietvloer tegen meerprijs.

De deuren van de garage en technische ruimtes 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.

## **05.07. SCHILDERWERKEN**

De schilderwerken van de gemeenschappelijke delen zijn voorzien. De wanden van de liftschacht en traphal van kelder tot en met de tweede verdieping worden volledig geschilderd, zowel muren als plafonds. De wanden van de gemeenschappelijke doorgangen worden geschilderd, de plafonds niet. De deuren en kaders in de gemeenschappelijke ruimtes zijn voorgeschilderd.

Kleur en aspect worden gekozen door architect.

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

## **05.08. BUITEN- & TUINAANLEG GEMEENSCHAP**

De verhardingen van de toegangspaden en inrit zijn voorzien in grijze betonklinkers.

Rondom het gebouw worden groenzones in struiken, heesters en bomen voorzien. Het onderhouden van alle groenstroken en hagen gebeurt ten laste 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 Het Wase Groen Wonen / VVM-CONSULT 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 afdrukken 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 Het Wase Groen Wonen / VVM-CONSULT 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.

Het Wase Groen Wonen / VVM-CONSULT 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 project 'Viergemeet' tot doel, zonder enige garantie te verstrekken op welk vlak dan ook.