



Residentie Agatha Garden

Gedetailleerd lastenboek van de werken

Inhoudsopgave

0. Voorwoord	p.7	1.4. Niet-dragende muren	
0.1. Ligging en presentatie van het project		1.4.1. Kelder	
0.2. De uitdaging – bijdragen aan een duurzame en energieke stad en manier van leven		1.4.2. Bovengronds	
0.3. Het concept		1.5. Gevels en isolatie	
0.4. Geografische voordelen en mobiliteit		1.5.1. Gevelmetselwerk	
0.5. Toegankelijkheid		1.5.2. Drempels	
0.6. De keuze van duurzame materialen		1.5.3. Gevelpleister op isolatie	
0.7. De keuze van duurzame materialen		1.5.4. Gevelpanelen	
0.8. De keuze van duurzame materialen		1.5.5. Muurbekleding	
0.9. Akoestisch comfort		1.6. Daken	
0.10. Het bouwteam en zijn referenties		1.6.1. Plat dak	
0.10.1. Bouwheer		1.6.2. Afvoer van dakwater	
0.10.2. De architect		1.6.3. Rookafvoer	
0.10.3. Het studiebureau voor stabiliteit		1.6.4. Onderhoud van daken	
0.10.4. Het studiebureau speciale technieken		1.7. Buitenschrijnwerk	
0.10.5. Het studiebureau akoestiek		1.7.1. Raamwerk	
0.10.6. Het controlekantoor		1.7.2. Buitendeuren	
0.10.7. De EPB-adviseur		1.7.3. Externe beglazing	
0.10.8. De veiligheidscoördinator		1.7.4. Sectionaalpoort toegang garage	
0.10.9. De algemene aannemer		1.7.5. Toegangspoort tot de binnenplaats	
0.10.10. De notaris		1.7.6. Scheiding terrassen	
1. De ruwbouw	p.8	1.7.7. Balustrades op balkons en terrassen	
1.1. Afbraak		2. Gemeenschappelijke technische delen en afwerking	p.12
1.2. Grond- en rioleringswerken		2.1. Vloerbedekkingen	
1.2.1. Grondwerken		2.1.1. Blootliggende gepolijste industriële dekvloer in de kelders	
1.2.2. Rioleringselementen onderbouw		2.1.2. Inkomhal en liftbordessen	
1.3. Funderingen en draagstructuur		2.1.3. Trappen	
1.3.1. Structurele elementen		2.2. Muren, binnenschrijnwerk en plafonds	
1.3.2. Dragend metselwerk in de kelders		2.2.1. Afwerking muren en deuren	
1.3.3. Dragend metselwerk bovengronds		2.2.2. Brandwerende deurconstructies	
1.3.4. Stabiliteit-gerelateerde staalconstructies		2.2.3. Hydrantkasten	
1.3.5. Balkons / loggia's		2.2.4. Plafonds en valse plafonds	
		2.3. Schilderwerken	

2.4. Elektriciteit in de gemeenschappelijke delen

- 2.4.1. Stopcontacten, verlichting
- 2.4.2. Video-intercom in de gemeenschappelijke delen
- 2.4.4. Branddetectie in de gemeenschappelijke delen

2.5. Ventilatie

- 2.5.1. Parkeergarage
- 2.5.2. Vuilnisbakken-, gas- en ketelruimtes

2.6. Landschapsarchitectuur

- 2.6.1. Balkonbekleding
- 2.6.2. Terrassen van de penthouses
- 2.6.3. Toegang tot de ingangen van het gebouw
- 2.6.4. De tuin
- 2.6.5. Fietsen
- 2.6.6. Brievenbussen

3. Privatieve technische ruimtes en afwerking..... p.15

3.1. Bekleding binnenvloeren

- 3.1.1. Dekvloer op de verdiepingen
- 3.1.2. Tegels
- 3.1.3. Bekleding in laminaat
- 3.1.4. Plinten
- 3.1.5. Stofdorpele

3.2. Binnenmuren en -deuren

- 3.2.1. Pleisterwerk
- 3.2.2. Wandtegels
- 3.2.3. Vensterbanken
- 3.2.4. Binnendeuren

3.3. Plafonds

- 3.3.1. Pleisterwerk
- 3.3.2. Valse plafonds

3.4. Volledig ingerichte keukens

3.5. Schilderwerken (optie)

- 3.5.1. Muren
- 3.5.2. Plafonds
- 3.5.3. Binnenschrijnwerk
- 3.5.4. Privatieve kelders

3.6. Elektrische apparatuur

- 3.6.1. Woonkamer
- 3.6.2. Keuken
- 3.6.3. Inkomhall
- 3.6.4. Master bedroom
- 3.6.5. Overige kamers of bureaus
- 3.6.6. Toilet
- 3.6.7. Nachthal (indien aanwezig)
- 3.6.8. Badkamer / doucheruimte
- 3.6.9. Wasruimte
- 3.6.10. Hoofdterras
- 3.6.11. Privatieve kelders
- 3.6.12. Autonome rookmelders
- 3.6.13. Video-intercom in de privatieve delen

3.7. Sanitair

- 3.7.1. Koud- en warmwaterleiding
- 3.7.2. Afvoeren

3.8. Sanitaire voorzieningen

- 3.8.1. Badkamer (volgens verkoopplannen)
- 3.8.2. Doucheruimte (volgens verkoopplannen)

3.9. Verwarming

3.10 Ventilatie

- 3.10.1. Woningen
- 3.10.2. Privatieve kelders

3.11. Liften

3.12. Energieprestaties

- 3.12.1. Dikte gevelisolatie
- 3.12.2. Dikte dakisolatie

3.12. Energieprestaties

- 3.12.1. Dikte gevelisolatie
- 3.12.2. Dikte dakisolatie
- 3.12.3. Dikte vloerisolatie
- 3.12.4. Dikte van isolatie in muren tussen woningen en tussen woningen en gemeenschappelijke delen
- 3.12.5. Energieklasse van de woningen

4. Algemene administratieve bepalingen p.20

4.1. Plannen en oppervlak

4.2. Referentiedocumenten

4.2.1. Prestaties brandveiligheid

4.2.2. Dit gedetailleerd lastenboek
van de werken

4.2.3. Energieprestaties

4.2.4. Akoestische prestaties

4.3. Materialen, vermelde handelswaarde en merken, bouwwijze

4.4. Voorrechten van de Bouwheer, de Architect of de Ingenieurs

4.5. Wijzigingen door de koper

4.6. Werken uitgevoerd door derden

4.7. Aansluitingskosten

4.8. WerTezoek

4.9. Illustraties

4.10 Termijnen

4.11 Tegenstrijdigheid

Voorwoord

0.1. Ligging en presentatie van het project

Het project «Agatha Garden» omvat de bouw van 48 woningen in ti blokken (A, B, C, D, E & F) met verdiepingen van R+1 tot R+3.

De kelders worden gedeeld door de flatgebouwen en zijn verdeeld over 1 niveau, met 48 privatieve kelders, 49 parkeerplaatsen en technische ruimtes.

Het gebouw ligt aan de Selliers de Moranville-laan 31 in Sint-Agatha-Berchem, een gemeente met een rijk potentieel op het gebied van cultuur, architectuur en levenskwaliteit.

Agatha Garden ligt in een gebied met uitstekende verbindingen met het openbaar vervoer (bus, tram, enz.), die gemakkelijk toegang bieden tot Brussel, en op een steenworp afstand van een supermarkt en een reeks buurtwinkels, met vlakbij ook een winkelcentrum en een sportcomplex.

Om de veiligheid in het hele gebouw te garanderen, is de toegang tot de woningen voorzien via privatieve liftschachten en trappenhuizen per blok.

De configuratie van het gebouw leent zich perfect voor de toepassing van moderne technieken volgens de hoogste normen voor thermische en akoestische isolatie in een leefruimte die het milieu respecteert.

De appartementen zullen aanzienlijke energiebesparingen en een goede K-waarde bieden en voldoen aan de EPB-eisen die van kracht waren op het moment dat de vergunning werd ingediend.

Elk appartement wordt verwarmd door een eigen boiler.

De Bouwheer zorgt er dus voor dat het project milieuvriendelijk is en voldoet aan recente normen en innovaties op het gebied van duurzame ontwikkeling.

Het doel van deze commerciële beschrijving is om de koper in staat te stellen de algemene kwaliteit van de constructie en de service te beoordelen. Ze heeft betrekking op de ruwbouw, de afwerking en de technische aspecten van de gemeenschappelijke en privatieve delen van het gebouw.

0.2. Het bouwteam en zijn referenties

Om dit alles meer concreet te maken, werd een bouwteam samengesteld voor de realisatie van uw project.

0.2.1. Gedelegeerd bouwheer

e-maprod

Brugmannlaan 27a, 1060 Brussel

www.emaprod.com

0.2.2. De architect

Atelier d'Architecture ALTA

0.2.3. Het studiebureau voor stabiliteit

SWECO Belgium srl

0.2.4. Het studiebureau speciale technieken

Concept Control

0.2.5. Het studiebureau akoestiek

ASM Acoustics

0.2.6. Het controlekantoor

Socotec

0.2.7. De EPB-adviseur

Concept Control

0.2.8. De veiligheidscoördinator

Genietec

0.2.9. De algemene aannemer

Thomas & Piron Bâtiment

0.2.10. De notaris

Notariskantoor Gérard INDEKEU –

Dimitri CLEENEWERCK de CRAYENCOUR

De ruwbouw

In de volgende hoofdstukken van dit document worden de elementen beschreven die een directe invloed hebben op het gemak, het comfort en de afwerking van het appartement.

1.1. Afbraak

Dit onderdeel omvat de volledige afbraak en verwijdering van alle materialen en puin van alle bestaande constructies in boven- en onderbouw die op de plannen van de architect zijn aangegeven.

1.2. Grond- en rioleringswerken

1.2.1. Grondwerken

Grondwerken omvatten al het werk dat nodig is voor het maken van de funderingen, de riolering, ondergrondse verdiepingen, technische uitrusting en ondergrondse tanks, evenals alle benodigde opvulwerkzaamheden.

1.2.2. Rioleringselementen onderbouw

De riolering wordt geïnstalleerd in overeenstemming met lokale en regionale voorschriften.

Een deel van de riolering mag worden geïnstalleerd op de plafonds van de kelder en van het gelijkvloers van de commerciële ruimtes. De diameters van deze netwerken zijn geschikt voor de te voorziene afvoeren.

De riolering is voorzien van de nodige mangaten, uitgerust met de vereiste reukafsnijders en aangesloten op het openbare netwerk in overeenstemming met de huidige voorschriften.

1.3. Funderingen en draagstructuur

De nodige grondboringen en bodemtests worden uitgevoerd onder het toezicht van het stabiliteitsbureau.

De vereiste studies voor constructies in gewapend beton worden toevertrouwd aan het studie-bureau voor stabiliteit.

Het controleert ook de daaruit voortvloeiende werken. Deze studies voldoen aan de huidige regelgeving en aan de normen van het Belgisch Instituut voor Normalisatie op het moment

dat de bouwaanvraag wordt ingediend. De buitenmuren van de ondergrondse parkeergarage zijn gemaakt van betonnen muren of secanspalen, eventueel bekleed met een muur van gewapende beton of met metselwerk van betonblokken.

1.3.1. Structurele elementen

Deze post omvat alle ruwbouwelementen, buiten de funderings- of vloerelementen, uitgevoerd in prefab beton of ter plaatse gestort, d.w.z. inclusief alle omkastingen, wapeningsstaven en de levering van beton.

In dit opzicht hebben de plannen van de stabiliteitsingenieur voorrang op de plannen van de architect. Alle diktes en hoogtes worden aangepast volgens de stabiliteitsberekeningen. De berekeningen houden rekening met een bewegende werklast in overeenstemming met de huidige normen (NBN-normen en Eurocodes).

De platen worden ter plaatse gegoten of gemaakt van vloerplaten of welfsels.

Binnentrappen worden uitgevoerd in prefab of ter plaatse gestort beton met antislip treden.

1.3.2. Dragend metselwerk in de kelders

In de kelder is al het dragend metselwerk gemaakt van zware betonblokken, achter de hand gevoegd. Ze zijn 14 of 19 cm dik.

1.3.3. Dragend metselwerk bovengronds

Alle dragende bovengrondse muren zijn gemaakt van metselwerk van kalkzandsteen.

De gemeenschappelijke muren of muren tussen de gemeenschappelijke circulatiezones en de appartementen bestaan uit 2 verschillende materialen van verschillende dikte, d.w.z. een structurele muur aan de ene kant en gipsblokken aan de andere kant, met een minimum van 3 cm isolatie om te voldoen aan de energieprestatievereisten van het gebouw en een normaal akoestisch comfort te garanderen, in overeenstemming met de toepasselijke normen, in het bijzonder NBN S01-400-1(2022).

1.3.4. Stabiliteit-gerelateerde staalconstructies

Alle staalconstructies worden uitgevoerd volgens de specificaties van de stabiliteitsingenieur. Ze worden voorzien van een roestwerende laag en, indien nodig, van een brandwerende laag in overeenstemming met de huidige voorschriften.

1.3.5. Balkons / loggia's

De terrassen en balkons, waarvan de dragende structuur zichtbaar blijft, zijn gemaakt van prefab gewapend beton, in de fabriek geproduceerd. De tint is door de architect gekozen om aan te sluiten bij de algemene esthetiek van het gebouw.

Balkonbevestigingen bieden alle garantie op duurzaamheid en zorgen voor een thermische onderbreking (via verankeringsprofielen) tussen deze elementen en de structuur van het gebouw.

Balkonbekleding: balkons worden gemaakt van prefab beton.

1.3.6. Terrassen van de penthouses

De terrassen zijn gemaakt van betonplaten op verstelbare kunststof dragers die compatibel zijn met de waterdichting en isolatie van het plat dak. Sommige loggia-terrassen in blok A zullen ook deze afwerking krijgen.

1.4. Niet-dragende muren

1.4.1. Kelder

Niet-dragende muren worden gemaakt van betonblokken. Het zichtbare metselwerk wordt achter de hand gevoegd.

De muren van kelders en technische ruimtes in de kelders zijn gemaakt van grijze betonblokken met 9, 14 of 19 cm voegwerk, of van gewapend beton. Op sommige plaatsen blijven de secanspalen zichtbaar.

1.4.2. Bovengronds

De niet-dragende scheidingswanden zijn gemaakt van 10 cm dikke in elkaar grijpende gipsblokken met twee gladde kanten.

De eerste rij scheidingswanden in alle ruimtes is uitgevoerd met waterafstotende tegels.

Vochtige ruimtes (badkamers en/of doucheruimtes) worden betegeld met dit type tegel over de volledige hoogte van de scheidingswanden.

1.5. Gevels en isolatie

De tinten van elementen van hetzelfde type materiaal moeten uniform zijn volgens de regels van de kunst. Kleine kleurverschillen kunnen voorkomen. Deze verschillen worden getolereerd op voorwaarde dat ze het totaalbeeld van de gevel niet veranderen.

1.5.1. Gevelmetselwerk

Deze post heeft betrekking op de buitenmuren van de spouwmuren, uitgevoerd met gevelmetselwerk:

De kleur, het type en de textuur van de bakstenen worden bepaald door de architect. In de spouwmuur wordt een spouw van minstens 2 cm voorzien.

De bakstenen gevelbekleding en de dragende muur worden bij elkaar gehouden door thermisch onderbroken gegalvaniseerde stalen haken of iets dergelijks in overeenstemming met de specificaties van de architect en de EPB-adviseur.

De dikte van de isolatie en het type bevestiging van de isolatiepanelen worden bepaald door de berekeningen van de EPB-adviseur en de architect. De isolatie bestaat uit panelen van polyurethaan, polystyreen, minerale wol of gelijkwaardig, afhankelijk van de gevelbekleding en technische goedkeuringen. Deze panelen zijn waterafstotend.

1.5.2. Dorpels

De dorpels van externe toegangsdeuren, de dorpels van terrasdeuren op het gelijkvloers en bepaalde ramen in de penthouses worden gemaakt van blauwe steen of architectonisch beton. Andere dorpels moeten worden gemaakt van gepoedercoat aluminium in dezelfde kleur als de kozijnen. In het geval van balkons van architectonisch beton zijn de dorpels een integraal onderdeel van de balkons.

1.5.3. Gevelpanelen

Dit omvat alle leveringen en werkzaamheden die nodig zijn om de gevelbekleding in panelen of gevelelementen te vervaardigen, teneinde een zorgvuldig afgewerkt project te verkrijgen in overeenstemming met de in de bouwvergunning omschreven materialen, waaronder de lakenconstructie, de gevelelementen, de bevestigingsmiddelen, de randprofielen, met het oog op een perfecte en neke aansluiting op de overige gevelelementen.

De panelen worden speciaal ontworpen voor gebruik in een buitenomgeving.

De isolatiepanelen achter deze gevelelementen worden beschermd door een regenscherm als het type paneel en het gevelsysteem dat vereisen.

1.5.4. Muurbekleding

De muurbekleding en dakrandprofielen zijn gemaakt van gepoedercoat aluminium, in overeenstemming met de architectonische plannen, met uitzondering van bepaalde soorten muurbekleding op het gelijkvloers, in arduin voor de muurtjes aan de voorkant van blok B.

1.6. Daken

1.6.1. Plat dak

Het onderdeel «plake daken/waterdichting» omvat alle benodigdheden en werkzaamheden die nodig zijn om flexibele waterdichting aan te brengen op zogenaamde plake daken (met een lichte helling) om een perfect waterdichte montage te verkrijgen.

De dragende structuur van het plat dak wordt aangevuld met hellingsbeton, een damp scherm, dakisolatie met een dikte die wordt bepaald door de berekeningen van de EPBadviseur en 2 lagen bitumineuze waterdichting of één enkele laag EPDM of PVC.

De dakrandprofielen hebben alle thermische onderbrekingen die nodig zijn om koudebruggen te vermijden.

Dit artikel bevat in het bijzonder:

- hellingsbeton;
- het damp scherm (onderste laag);
- PUR, PIR of andere isolatie met een dikte en eigenschappen die voldoen aan de EPBberekening die is bepaald door de architect en de EPB-adviseur;
- de levering en plaatsing van de dakbedekking, inclusief bevestigingen en alle toebehoren; het waterdichtheidsmembraan heeft brandveiligheidsklasse B roof (t1) en is wortelbestendig onder groendaken; de waterdichtheid heeft Belgische en Europese UBAtc of UEAtc goedkeuringen;
- accessoires voor regenwaterafvoer naar de regenput en stormwatertank, en de overlopen;
- eventuele grindballast of groendak met substraten indien nodig.

1.6.2. Afvoer van dakwater

Dakwater wordt afgevoerd volgens het netwerk dat is aangegeven op de speciale technische plannen, met materialen die voor dit doel geschikt zijn.

Er is een stormbekken voorzien voor de kelder, dat zal fungeren als bufferopslag voor regenwater en om de afvoer ervan naar het openbare riool te regelen bij hevige regenval.

Een regenwatertank bevindt zich in de kelder en wordt gebruikt voor het onderhoud van de gemeenschappelijke ruimtes en het besproeien van de gemeenschappelijke tuin.

1.6.3. Rookafvoer

Bovenaan de trappenhuizen komt een rookafvoer in de vorm van een dakraam, in overeenstemming met de brandvoorschriften. Het wordt uitgerust met een automatisch openings- en sluitsysteem met manuele afstandsbediening, zoals vereist door de brandweer.

1.6.4. Onderhoud van daken

De dakconstructie is sterk genoeg om de aanwezigheid van onderhoudspersoneel te dragen.

Indien nodig worden er reddingslijnen (of andere gelijkaardige veiligheidsvoorzieningen) geïnstalleerd op de daken van de gebouwen.

Zelfs op correct ontworpen en geconstrueerde plake daken zijn kleine waterplassen onvermijdelijk. De ervaring leert dat de huidige waterdichtingssystemen geen last hebben van versnelde veroudering wanneer het water zich ophoopt. Waterstagnatie vormt dus geen voorbehoud voor het einde van de werken.

1.7. Buitenschrijnwerk

1.7.1. Kozijnen

De kozijnprofielen zijn gemaakt van aluminium in overeenstemming met de bouwvergunning. De kozijnen voldoen aan de normen met betrekking tot waterdichtheid en mechanische weerstand in overeenstemming met de regels van de kunst en EPB-eisen.

Kleur: Donkergrijs of zwart in overeenstemming met de bouwvergunning.

De ramen zijn enkel openend en/of draai-kiep en/of vast, in overeenstemming met de aanduidingen op de plannen van de architect.

Er zijn voldoende openingselementen voorzien om de ramen te kunnen schoonmaken (vanaf balkons of terrassen, of van binnenuit) en met het oog op verhuizing. Het beslag is van geborsteld of gelakt aluminium, naar keuze van de architect.

1.7.2. Buitendeuren

De deuren en kozijnen van de toegang van het gebouw zijn gemaakt van aluminium. Deze constructies zijn uitgevoerd volgens de plannen van de architect.

Ze zijn voorzien van sloten die aangepast zijn voor de deuropenerbediening in overeenstemming met de specificaties van het pakket Elektriciteit (zie 3.6).

Alle deuren zijn voorzien van een cilinderslot dat met dezelfde sleutel worden bediend.

Het beslag is van geborsteld roestvrij staal, naar keuze van de architect.

1.7.3. Externe beglazing

De dikte van alle beglazing moet worden berekend volgens de tabellen van de fabrikant, die de dikte van de beglazing aangeven in verhouding tot de afmetingen van de kozijnen en de belasting waaraan ze worden onderworpen op het gebied van warmte-isolatie, windbestendigheid en geluidsisolatie.

Alle beglazing is dubbel of driedubbel helder glas, in overeenstemming met de eisen van de EPB-adviseur en de NBN S23-002-norm.

De beglazing op het gelijkvloers is inbraakwerend, klasse 2 aan de straatkant.

1.7.4. Sectionaalpoort toegang garage

De deur aan de ingang van de parkeergarage is een geïsoleerde sectionaalpoort van gelakt plaatstaal met elektronische bediening. Er is speciale aandacht besteed aan de akoestische isolatie tussen de deur, de motor, de rails en de dragende structuur van het gebouw.

Er komt een afstandsbediening per parkeerplaats voor het in- en uitrijden van de parkeergarage. Er is ook een toegang van buitenaf voorzien met een sleutelkastje.

Gebruikers krijgen de mogelijkheid om de toegangsdeur van buitenaf bedienen met een sleutel of een ander apparaat. In geval van nood of stroomuitval kan de deur handmatig van binnenuit worden bediend.

Voertuigen op LPG mogen niet in de kelder van het gebouw rijden of parkeren.

1.7.5. Toegangspoort tot de binnenplaats

De toegangspoort tot de binnenplaats is van gelakt staal en opent handmatig (met een sleutel of een ander systeem dat door de architect wordt bepaald). De poort bestaat uit twee opengaande delen en een vast deel. Ze wordt uitgerust met een elektrisch slot dat op afstand kan worden geopend via de video-intercoms in de verschillende appartementen.

De poort kan van binnenuit handmatig worden ontgrendeld.

1.7.6. Scheiding terrassen

Sommige terrassen hebben een tussenschot.

Volgens de plannen worden de terrassen gescheiden door een aluminium frame met gezandstraalde beglazing.

1.7.7. Balustrades op balkons en terrassen

De balustrades zijn gemaakt van gelakt metaal of met glaspanelen in overeenstemming met de plannen van de Architect.

Gemeenschappelijke technische delen en afwerking

2.1. Vloerbedekkingen

Alle vloerbedekkingen worden uitgevoerd met inachtneming van de door de fabrikanten algemeen aanvaarde kleurschakeringen.

2.1.1. Blootliggende gepolijste industriële dekvloer in de kelders

Voor de kelders is een gepolijste betonplaat voorzien.

2.1.2. Inkomhal en liftbordessen

2.1.2.1. Tegels

De vloer van de inkomhal van het gebouw, de liftbordessen (behalve in de kelders) en de liften zijn betegeld met porseleinen tegels, inclusief bijpassende plinten.

2.1.2.2. Deurmatten

In de gemeenschappelijke inkomhallen op het gelijkvloers zijn deurmatten in de vloer verwerkt.

De deurmatten worden in hun frames geïnstalleerd vóór de voorlopige oplevering en nadat het gebouw is schoongemaakt.

2.1.3. Trappen

2.1.3.1. Bordessen

De trapbordessen zijn betegeld of gemaakt van glad industrieel beton, naar keuze van de Architect.

2.1.3.2. Treden

De treden en stootborden van omsloten trappen zijn gemaakt van glad beton met antislip treden.

2.2. Muren, binnenschrijnwerk en plafonds

2.2.1. Afwerking muren en deuren

2.2.1.1. Bovengronds

De binnenmuren van mortelmetselwerk en de betonnen elementen krijgen een traditionele pleisterlaag. De binnenmuren van cellenbeton, gips of kalkzandsteen, samengevoegd door verlijming, met een van oorsprong glad oppervlak, krijgen een dunne pleisterlaag.

De volgende gedeelde ruimtes hebben een plafond:

- inkomhal;
- de overlopen naar de appartementen.

2.2.1.2. Kelder

Er is geen plafond in gemeenschappelijke ruimtes en eventuele technische ruimtes in de kelders.

2.2.2. Brandwerende deurconstructies

De toegangsdeuren tot de appartementen, de overloopdeuren naar de trappenhuisen, de toegangsdeuren naar de technische ruimtes, vuilnisbakken en naar de gangen naar de kelders (niet-limitatieve lijst) moeten steeds voldoen aan de specifieke voorwaarden die worden opgelegd door de plaatselijke brandweer en de normen voor brandwerendheid.

Naargelang het geval hebben de deuren een brandwerendheid van een half uur (EI 30) of een uur (EI 60). De deuren naar de gemeenschappelijke ruimtes, technische ruimtes, trappenhuisen en sassen die naar de garage leiden, moeten gemaakt zijn van schilder- of gelamineerd hout. De deurlijsten zijn gemaakt van schilderhout of metaal.

De scharnieren zijn van roestvrij staal en het beslag is geschikt voor het type deur.

2.2.3. Nissen voor hydranten

Op de bovengrondse verdiepingen worden de brandkranen in een nis geplaatst.

2.2.4. Plafonds en valse plafonds

2.2.4.1. Bovengronds

Alle plafonds in de bovengrondse gemeenschappelijke ruimtes (met uitzondering van technische ruimtes) worden bepleisterd, anankelijk van de ondergrond. Dit kan een dunne laag zijn indien de ondergrond voldoende vlak is.

De volgende gedeelde ruimtes hebben een plafond:

- inkomhal,
- de overlopen naar de appartementen.

Anankelijk van de technische beperkingen behoudt de Bouwheer zich het recht voor om valse plafonds te installeren. Deze worden gemaakt met gipsplaten die op een raamwerk worden bevestigd. De structuur en de installatie van de platen worden uitgevoerd volgens de instructies van de fabrikant en de eisen van de brandweer. Deze platen en eventuele technische omkastingen worden gevoegd.

2.2.4.2. Kelder

De gemeenschappelijke ruimtes en eventuele technische ruimtes in de kelders zijn nietgestuct.

2.3. Schilderwerken

In de gemeenschappelijke ruimtes wordt de keuze van de vertleuren bepaald door de Architect.

Er zijn schilderwerken voorzien voor de:

- inkomhallen op het gelijkvloers en de overlopen op de verdiepingen naar de appartementen;
- de overlopen op de verdiepingen zijn afgewerkt (zoals gekozen door de architecten) met verf op stucwerk of klassiek dun pleisterwerk;
- de muren van de trappenhuizen zijn gestuct of bepleisterd en geschilderd of bedekt met rechtstreeks op de muur gespoten crepi, met uitzondering van trappenhuizen die naar de kelder leiden;
- alle deuren naar de gemeenschappelijke ruimtes en privatieve kelders in de kelder-verdiepingen zijn geschilderd;
- parkeerterreinen: grondmarkeringen voor parkeerplaatsen, markeringen voor PBMplaatsen en voor parkeerplaatsen voor motorfietsen;
- ijzerwerk binnen en buiten: anticorrosie-behandeling en één laag grondverf plus 2 lagen lakverf; hydrantkasten/deuren.

Er is geen schilderwerk voorzien in/van:

- alle gemeenschappelijke ruimtes in de kelder, bovengronds of op het dak;
- de nutsruimtes op het gelijkvloers (bijv. gang naar garages beneden);
- de prefab trappen;
- de circulatiezones in kelders, muren, zuilen en plafond van de parkeergarage;
- de privatieve kelders;
- de vloeren.

2.4. Elektriciteit in de gemeenschappelijke delen

2.4.1. Stopcontacten, verlichting

De installatie omvat de levering, installatie en aansluiting van:

- Lichtarmaturen in sassen en inkomhallen van de gebouwen,
- Door aanwezigheidsdetectoren aangesloten verlichting in de liftlobby's van de kelder tot de bovenste verdieping, in de keldergangen en in de noodtrappenhuizen,
- Verlichting geregeld door semi-hermetische schakelaars met controlelampjes aan de buitenkant voor de andere «technische» ruimtes (elektriciteit, water, enz.),
- Ingebouwde bedrading op het gelijkvloers en de bovenverdiepingen, en onbedekte bedrading in de kelders,
- Noodverlichting via autonome (of in armaturen geïntegreerde) units die voldoen aan de verlichtingsniveaus voorgeschreven door de huidige normen en die de locatie of richting van de nooduitgangen aangeven,
- TL-verlichting in de parkeergarage,
- Tweepolige stopcontacten in de inkomhallen op het gelijkvloers, de kelder en 2e verdieping,
- Noodzakelijke stroomvoorzieningen en verlichting voor de liften,
- Buitenverlichting (muurverlichting bij de ingangen en verlichting voor het centrale eiland),
- Driefasige stroomvoorziening voor de motor van de garagepoorten,
- Mechanische extractoren in kelders,
- Rookafvoeren,
- Een deurbel op de overloop aan de buitenzijde van het appartement.

2.4.2. Video-intercom in de gemeenschappelijke delen

De werken omvaken de levering, installatie en aansluiting van een video-intercomsysteem bestaande uit:

- Een video-intercomsysteem bij de toegangspoort aan de straatkant voor de toegang tot blokken C, D, E en F;
- Een video-intercomsysteem met een knop aan de buitenzijde van elke ingang van het gebouw.

2.4.3. Branddetectie in de gemeenschappelijke delen

2.4.3.1. Detectoren

De detectoren in de gemeenschappelijke delen zullen worden voorzien volgens de vereisten van de brandweer. De apparatuur wordt goedgekeurd door BOSEC (België).

2.4.3.2. Alarmsirenes

Dit omvat het leveren, installeren en aansluiten van elektronische alarmsirenes in de gemeenschappelijke delen, inclusief de noodstroomvoorziening. De geleverde apparatuur zal voldoen aan de eisen van de plaatselijke brandweer.

2.4.3.3. Alarmknoppen

Dit omvat de levering, installatie en aansluiting van handbrandmelders in de gemeenschappelijke delen.

2.6.2. De tuin

Beplanting en een tuin in het hart van het blok zijn eveneens voorzien. De planten en bomen worden geselecteerd om de stedelijke biodiversiteit, de soortenrijkdom en de diversiteit aan ecologische functies te verbeteren.

2.6.3. Fietsen

Er zijn overdekte en afgesloten fietsenstallingen geïnstalleerd in de kelders voor de woningen.

2.6.4. Brievenbussen

Het gaat om de levering en installatie van een set brievenbussen voor extern gebruik bij de algemene ingang van de residentie en een specifieke set brievenbussen voor extern gebruik voor blok A.

De minimale afmetingen en indeling van brievenbussen moeten voldoen aan de eisen van BPOST. De sets moeten stevig worden bevestigd.

2.5. Ventilatie

2.5.1. Parkeergarage

De ondergrondse parkeergarage is uitgerust met een mechanisch afzuigstelsel om luchtverversing te garanderen, zoals bepaald in de exploitatievergunning van het BIM.

2.5.2. Vuilnisbakken-, gas- en ketelruimtes

Waar nodig zal worden voorzien in wekelijks verplichte ventilatie voor de lokalen "vuilnisbakken", "gasmeters" en technische ruimtes.

2.6. Landschapsarchitectuur

2.6.1. Toegang tot de ingangen van het gebouw

Toegangspaden worden gemaakt van prefab betonnen straatstenen zoals bepaald door de Architect.

Privatieve technische ruimtes en afwerking

3.1. Bekleding binnenvloeren

3.1.1. Dekvloer op de verdiepingen

In elke woning en in de betegelde gemeenschappelijke delen wordt een thermische onderlaag gelegd om de technieken te bedekken verbergen voordat het akoestisch membraan en de gewapende dekvloer worden gelegd. De onderlaag voldoet aan de EPBvereisten voor thermische prestaties tussen twee verdiepingen.

De ondervloer wordt bedekt met een akoestische mat die tussen de ondervloer en de afwerkvloer wordt gelegd in overeenstemming met de vereisten van de fabrikant en de akoestisch adviseur. De dekvloeren worden losgekoppeld van de muren door middel van verticale opstanden over de hoogte van de dekvloer met behulp van het akoestische isolatiemembraan. Deze perimeterisolatie steekt enkele centimeters boven de afgewerkte vloer uit en wordt na het plaatsen van de vloerbekleding gelijk afgesneden.

De afwerkvloer is gewapend en gemaakt van een mengsel van cement en zand. Het is een zwevende dekvloer die rechtstreeks op de akoestische membranen wordt aangebracht, alles volgens de regels van de kunst.

De zwevende dekvloer heeft de dikte die nodig is om de geplande vloerbedekking te leggen, zoals tegels of parket voor slaapkamers, woonkamers, toileten, keukens, gangen, badkamers, wasruimtes en gemeenschappelijke ruimtes.

De egaliserende laag die nodig zou zijn voor bepaalde specifieke bekledingen op vraag van de kopers, is niet voorzien.

3.1.2. Tegels

Dit omvat vloerbedekking in tegels en harde of gebakken stenen materialen. Een vloertegel met een waarde van €40/m² (detailhandelsprijs exclusief btw) en een afmeting van 60 x 60 cm is voorzien voor de badkamers (inclusief verticale opstand van het bad - er wordt een flexibele voeg gemaakt om toegang te geven tot de afvoercessoires van het bad), douches, toiletten,

wasruimtes en keukens (inclusief open keukens naar de woonkamer). Recht gelegd, grijze voegen.

3.1.3. Vloertegels imitatie parket

Het werk omvat de levering van vloertegels imitatie parket, formaat 230/1200, in alle hallen, woonkamers, keukens en slaapkamers van de appartementen:

- Prijs levering: €45/M² incl. btw

3.1.4. Plinten

3.1.4.1. In vochtige ruimtes (badkamer, toilet, doucheruimte, wasruimte)

De plinten passen bij de tegels en zullen ongeveer 5 tot 7 cm hoog zijn.

3.1.4.2. In woonkamers, keukens, slaapkamers en gangen

De plinten zijn van voorgeschilderd MDF.

3.1.4.3. Technische schachten

Er wordt een basis gebouwd rond de verwarmings- en sanitaire leidingen die uit de verdelers komen en rond de goot die de elektrische kabels van de verdeelkast naar de vloer leiden.

3.1.5. Stofdorpels

Aluminium laken worden in lijn met de veranderingen in de vloer geplaatst.

3.2. Binnenmuren en -deuren

3.2.1. Stucwerk

Dit is een dunne pleisterlaag die wordt aangebracht op cellenbeton, gips of kalkzandsteenblokken die door middel van verlijming in elkaar zijn gezet, met een van oorsprong glad oppervlak.

De binnenmuren van de woningen met mortselmetselwerk en de betonnen elementen krijgen een traditionele pleisterlaag.

De afwerkingsgraad voor binnenpleisterwerk is de normale afwerkingsgraad volgens de voorschriften van NIT 199 van het WTCB. Scheidingswanden van gipsblokken krijgen de door de fabrikant gespecificeerde afwerking.

3.2.2. Wandtegels

3.2.2.1. Badkamer / doucheruimte

De wandtegels, met een waarde van €40/m² (inclusief btw) recht gelegd, met wike voeg, zijn voorzien voor de volgende plaatsen:

Over de volledige hoogte boven het bad/douche, over de breedte van elk van deze elementen en achter het badmeubel.

3.2.2.2. Toiletten, wasruimtes

Geen wandtegels voorzien.

3.2.3. Vensterbanken

De vensterbanken zijn gemaakt van een natuurstenen composiet.

In de woningen zijn alle vensterbanken steeds van hetzelfde materiaal gemaakt, ze hebben allemaal dezelfde dikte en hun oppervlak heeft hetzelfde uiterlijk en profiel.

3.2.4. Binnendeuren

3.2.4.1. Toegangsdeur tot het appartement

De toegangsdeur tot de appartementen zal brandwerend zijn, in overeenstemming met de huidige regelgeving. De deur wordt voorzien van een cilinderslot, een driepuntsvergrendelingsstelsel en 2 veiligheidsslots. De deur wordt geleverd met 3 sleutels.

Ze zal voorzien zijn van een groothoek deurspion. Ze wordt aan beide zijden beschilderd.

Het deurblad is 211,5 cm hoog.

Deze deuren zijn voorzien van geschikt beslag voor de binnen- en buitenzijde.

Het beslag zal geschikt zijn voor het hierboven vermelde type deur.

3.2.4.2. Binnendeuren van de appartementen

De binnendeuren zijn schildersdeuren.

De deurlijsten en deurkast zijn van te schilderen MDF of gelijkaardig.

Ze zijn 1 tot 2 cm naar achter geplaatst om een perfecte luchtcirculatie tussen de verschillende ruimtes mogelijk te maken als de EPB-berekening dat vereist.

De scharnieren zijn van roestvrij staal en het beslag is geschikt voor het hierboven vermelde type deur.

Deurstoppers worden alleen gebruikt voor deuren die in een hoek van 90° tegen een muur of radiator opengaan.

3.3. Plafonds

3.3.1. Pleisterwerk

Alle plafonds van de appartementen worden bepleisterd, anankelijk van de ondergrond. Dit kan een dunne laag zijn indien de ondergrond voldoende vlak is. Op gladde oppervlakken zal eerst een hechtlaag worden aangebracht.

De afwerkingsgraad voor binnenpleisterwerk is de normale afwerkingsgraad volgens de voorschriften van NIT 199 van het WTCB.

3.3.2. Valse plafonds

Anankelijk van de technische beperkingen behoudt de Bouwheer zich het recht voor om valse plafonds te installeren. Deze worden gemaakt met gipsplaten die op een raamwerk worden opgehangen.

De structuur en de installatie van de platen worden uitgevoerd volgens de instructies van de fabrikant. Deze platen en eventuele technische omkastingen worden gevoegd.

De vrije hoogte in de appartementen voldoet ten minste aan de GSV-voorschriften, die een minimale plafondhoogte van 2,50 m voorschrijven in bewoonbare ruimtes (woonkamer en slaapkamers) en 2,20 m in niet-bewoonbare ruimtes (gang, toilet, hal, badkamer, enz.).

3.4. Volledig ingerichte keukens

De werken omvaken:

- Koudwatertoevoer met isolatieklep,
- Warmwatertoevoer met isolatieklep,
- Een afvoer voor afvalwater,
- Levering en installatie van de hierna vermelde meubels en toestellen, in overeenstemming met de plannen van de keukenontwerper.

De keukens zijn voorzien van meubilair: melamine kasten en deuren.

De planken op het werkblad zijn van laminaat.

In de keukens worden de volgende apparaten van het merk Siemens gebruikt:

- een vitrokeramische kookplaat met vier kookzones, volgens de plannen met ingebouwd bedieningspaneel,
- roestvrijstalen gootsteen met afdruiplak,
- een elektrische inbouwoven,
- een ingebouwde recyclagedampkap (met

- actieve kool),
- een koelkast met diepvriezer of vriesvak;
- een vaatwasser (indien voorzien in de plannen).

Opmerking

Het budget en de inrichting van elke keuken variëren naargelang de groote en Configuratie van de appartementen. Voor elke keuken worden een commercieel plan, een aanzicht en een gedetailleerde beschrijving voorzien.

3.5. Schilderwerken (optie)

We wijzen erop dat het voorbereidende werk en de voorbereidende laag voorafgaand aan het schilderwerk niet zijn inbegrepen.

3.5.1. Muren

Niet voorzien.

3.5.2. Plafonds

Niet voorzien.

3.5.3. Binnenschrijnwerk

Niet voorzien.

3.5.4. Privatieve kelders

Niet voorzien.

3.6. Elektrische apparatuur

Elke woning krijgt een elektriciteitsmeter in de kelder in de betreffende technische ruimte.

De studio's en 1 en 2-slaapkamerappartementen krijgen 40A eenfasestroom; 3- slaapkamerappartementen krijgen ti3A eenfasestroom.

Elk appartement is uitgerust met een verdeelkast in het appartement (zie plan).

De buizen zijn gemaakt van thermoplastic en zijn volledig ingebed in de afgewerkte ruimtes.

Het appartement wordt opgeleverd met gloeilampen op fitting.

Verlichtingsarmaturen voor terrassen en balkons zijn ook inbegrepen.

De kosten voor aansluiting en installatie van meters zijn voor rekening van de koper.

De bedieningsapparatuur, stopcontacten en schakelaars zijn van NIKO of gelijkwaardig.

De installatie is ontworpen om te voldoen aan alle vereisten van de meest moderne apparatuur (verlichting, huishoudtoestellen, enz.) die normaal gesproken in appartementen wordt gebruikt.

Naast de privatieve aansluitingen zijn er een of meer meters en een verdeelkast voor de gemeenschappelijke delen.

De koper ontvangt hierover een volledig dossier met de plakegrond en het eendraadsschema van het appartement, evenals het conformiteitsaktest. De aanvaarding wordt uitgevoerd door een erkend controleorganisme op kosten van de projectontwikkelaar.

3.6.1. Woonkamer:

- 2 lichtpunten aan het plafond die worden bediend door een dubbele schakelaar of 2 wisselschakelaars, anankelijk van de configuratie
- 1 tweepolige schakelaar met verklikkerlampje voor het terras
- 5 stopcontacten
- 1 stopcontact voor kabeltelevisie
- 1 telefoon/internetaansluiting (RJ45)
- Thermostaat

3.6.2. Keuken

- 1 lichtpunt plafond en 1 lichtpunt wand, of 2 lichtpunten plafond naargelang de configuratie
- 2 dubbele stopcontacten op het werkblad
- 1 stopcontact voor oven
- 1 stopcontact voor de dampkap met geïntegreerde verlichting
- 1 stopcontact voor vaatwasser
- 1 stopcontact voor kookplaat
- 1 stopcontact koelkast

3.6.3. Inkomhal

- 1 of 2 lichtpunten (anankelijk van plannen) aan het plafond, te bedienen met schakelaar(s)
- 1 stopcontact
- Deurbel

3.6.4. Master bedroom

- 4 lichtpunt plafond met 2 wisselschakelaars
- 4 stopcontacten
- 1 telefoon/internetaansluiting (RJ45)
- 1 stopcontact voor kabeltelevisie

3.6.5. Overige kamers of bureaus

- 1 lichtpunt met 1 schakelaar
- 3 stopcontacten

3.6.6. Toilet

- 1 lichtpunt plafond met schakelaar

3.6.7. Nachthal (indien aanwezig)

- 1 stopcontact
- 1 of 2 lichtpunten (anankelijk van plannen) aan het plafond, te bedienen met schakelaar(s)

3.6.8. Badkamer / doucheruimte

- 1 lichtpunt plafond met 1 schakelaar
- 1 lichtpunt voor de wastafelspiegel (of twee, anankelijk van de indeling)
- 1 stopcontact dat voldoet aan de voorschriften voor vochtige ruimtes (of dubbel, naargelang het plan)

3.6.9. Wasruimte

- 1 lichtpunt plafond of opbouw met schakelaar
- 1 stopcontact voor wasmachine (behalve bepaalde appartementen, zie bijbehorende commerciële plannen)
- 1 stopcontact voor wasdroger (behalve bepaalde appartementen, zie bijbehorende commerciële plannen)
- 1 stopcontact voor eventuele versterkers geïnstalleerd door distributeurs van telefoon- en kabeltelevisie
- 1 dubbel stopcontact
- Inkomende en uitgaande draden voor telefonie en tv
- 1 verdeelkast (deze kast kan elders worden geplaatst, zie verkoopplan)

3.6.10. Hoofdterras

- 1 lichtpunt plafond of opbouw met tweepolige schakelaar naar keuze van de Architect.

3.6.11. Privatieve kelders

- 1 lichtpunt met armatuur met bewegingsdetector en aangesloten op de gemeenschappelijke elektriciteitsmeter

3.6.12. Autonome rookmelders

Er worden detectoren op bakerijen geïnstalleerd.

3.6.13. Video-intercom in de privatieve delen

De werken omvaken de levering, installatie en aansluiting van een video-intercomsysteem voor elk appartement, met een kleurenscherm en een deuropenertoets voor de luchtsluis en toegangspoort.

3.7. Sanitair

3.7.1. Koud- en warmwatervoorziening

Er wordt een privatieve koudwatermeter geïnstalleerd op de overloop van de verdieping.

De kosten voor het installeren, leveren en aansluiten van privatieve watermeters zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs van het appartement.

De watertoevoer naar de appartementen is voorzien van een isolatieklep.

Warm water wordt geproduceerd door de individuele boiler in het appartement.

De koudwatertoevoer van de hoofdmeter naar de privatieve meters en brandhaspels is uitgevoerd met gegalvaniseerde leidingen. Hetzelfde geldt voor de gemeenschappelijke toevoer.

Vanaf de locaties van de privatieve meters wordt de toevoer van warm en koud water naar de toestellen voorzien via kunststof leidingen met een geschikte doorsnede voor: gootstenen, wastafel, bad, douche; alleen koud water: toilet, wastafel, inlaat wasmachine, inlaat vaatwasser (indien voorzien op het plan).

3.7.2. Afvoeren

De afvoerbuizen zijn gemaakt van polyethyleen of PVC in overeenstemming met de voorschriften voor de volksgezondheid en de eisen van de fabrikant, en volgens de keuze van het studie bureau speciale technieken.

3.8. Sanitaire voorzieningen

Per appartement is een budget voorzien bij Van Marcke Zaventem.

Met name: Badmeubels van hetzij 60 cm, 80 cm of 120 cm met twee deuren, elk met een enkele wastafel.

Indien het appartement over een badkamer en een doucheruimte beschikt, is standaard een douchewand voorzien.

Indien het appartement over slechts één waterpunt beschikt, namelijk een bad, dan wordt er standaard een badscherm meegeleverd.

Boven de stortbak wordt een plank van gyproc of MDF voorzien (tenzij er technische beperkingen zijn).

3.9. Verwarming

Verwarming wordt geleverd door een individuele boiler in de flat en een netwerk van traditionele radiatoren.

De boiler wordt een condensatieketel op aardgas met alle benodigde accessoires. Van daaruit wordt het warme water voor verwarming gedistribueerd via leidingen die een centrale collector per appartement voeden en die in het appartement of op de overloop wordt geplaatst.

De radiatoren worden uitgevoerd in gelakt staal (fabriekswit) met thermostaatkraan.

Deze radiatoren worden vanaf de collector aangesloten via flexibele leidingen in dekvloer. De radiatoren in de badkamers en douches zijn handdoekradiatoren.

De kamertemperatuur wordt ingesteld door een kamerthermostaat in de woonkamer.

Het systeem is berekend om de volgende

gemiddelde temperaturen te bereiken bij een buitentemperatuur van -8°C:

- woonkamers: 20°C,
- bureaus en slaapkamers: 18°C,
- badkamers: 22°C.

3.10. Ventilatie

3.10.1. Woningen

De ventilatie is van het type «D», dubbelstroom en individueel, en voldoet aan de norm voor residentiële ventilatie NBN-D-50 001. Ze wordt gekenmerkt door de volgende eigenschappen:

- mechanische toevoer van verse lucht in «droge» woonruimtes (slaapkamer, bureau, woonkamer, enz.) via een ventilatieopening die in het plafond of de muren is geïntegreerd,
- mechanische afvoer van afvoerlucht in «vochtige» woonruimtes (badkamer, wasruimte, keuken en toilet), via een ventilatieopening die in het plafond of de muren is geïntegreerd,
- de lucht wordt op een natuurlijke manier van de leefruimtes naar de vochtige ruimtes en eventueel via de hal geleid geleid dankzij doorvoerroosters die in de deuren zijn ingebouwd of door de deuren naar achter te plaatsen,
- de luchtkanalen zijn geïsoleerd volgens de huidige EPB-voorschriften.

3.10.2. Privatieve kelders

De privatieve kelders zijn voorzien van ventilatie.

3.11. Liften

Naar de appartementen:

- De elektrische liften voldoen aan de huidige voorschriften.
- Elektrische liften met een laadvermogen van 630 kg (8 personen) en een snelheid van 1 m/sec.
- Kooi met telescopische deuren - toegankelijke breedte: 0,9 m.
- Liftkooien afgewerkt in gestructureerd roestvrij staal, spiegel, spots, leuning, betegelde vloer.
- Er is een telefoonsysteem voorzien dat is aangesloten op de alarmknop en verbonden is met de dispatcher voor het oplossen van problemen.

3.12. Energieprestaties

3.12.1. Energieklasse van de woningen

Over het algemeen voldoen de prestaties van de gebouwen aan de EPB-eisen die van kracht waren op het moment waarop de oorspronkelijke bouwvergunning werd ingediend.

Algemene administratieve bepalingen

4.1. Plannen en oppervlak

De maten en afmetingen op de plannen in bijlage bij deze akte worden slechts ter Informatie gegeven.

Een tolerantie van één twintigste is toegestaan als verschil in bruto oppervlakte tussen de plannen en de uitvoering, zonder enige compensatie. Kleine wijzigingen aan de plannen zijn toegestaan om technische redenen.

Als het verschil tussen de geplande bruto oppervlakte en de werkelijke bruto oppervlakte, uitgedrukt als een absolute waarde, groter is dan één twintigste van de geplande bruto oppervlakte, mag dit nooit gebruikt worden als voorwendsel voor een ontbindende actie.

Bij deze berekening wordt rekening gehouden met de totale bruto bebouwde privatieve oppervlakte van de privatieve eenheid, zoals weergegeven op het plan en de werkelijk uitgevoerde totale bruto privatieve oppervlakte, op basis van de prijs van de privatieve eenheid zoals vastgelegd in de voorlopige koopovereenkomst. De compensatie zal daarom worden berekend aan de hand van een eenvoudige regel van drie.

In overeenstemming met het geldende meetstelsel van de norm NBN B 06-002 (1983) worden appartementen gemeten volgens artikel C.2.4.2 «Nulge vloeroppervlakte van een woning» van voornoemde norm, d.w.z.: De bruto oppervlakte van de woning wordt gemeten aan de onbeklede buitenwanden van de gevelmuren en op de as van de gemeenschappelijke muren, waarbij ervan wordt uitgegaan dat de vloeren doorlopend zijn, zonder rekening te houden met onderbrekingen door scheidingswanden, binnenmuren en technische schachten.

De technische schachten die zich binnen de omtrek van het appartement bevinden, worden meegerekend in de oppervlakte van het appartement in kwestie. Terrassen worden gemeten vanaf de buitenzijde van de scheidingsmuur met

het appartement tot aan de uiterste grens van de terrasconstructie (inclusief balustrade).

Tenzij anders overeengekomen, zal in het geval van een afwijking tussen de plannen en het gedetailleerd lastenboek van de werken, voorrang worden gegeven aan het gedetailleerd lastenboek van de werken.

De bekabeling van telefoon en kabeltelevisie is ook voor rekening van de koper. Anankelijk van de instructies van de kabelmaatschappij worden stopcontacten al dan niet (als ze zijn inbegrepen in de installatie- en abonnementskosten) geïnstalleerd (op kosten van de koper).

De aanvraag en de aansluitings- en abonnementskosten voor telefoon- en kabeltelevisiediensten zijn voor rekening van de koper.

De volledige aansluitkosten worden tegelijk met de laatste factuurtermijn gefactureerd.

4.2. Materialen, vermelde handelswaarde en merken, bouwwijze

De merken die in dit gedetailleerd lastenboek van de werken worden vermeld, worden gegeven als indicatie van prestaties en kwaliteit. De keuze van de merken wordt overgelaten aan het initiatief van de projectontwikkelaar en de aannemer. Het is de verantwoordelijkheid van de Architect en de ingenieurs om bij het goedkeuren van de producties te controleren of het kwaliteits- en prestatieniveau overeenstemt met het in dit gedetailleerd lastenboek van de werken vereiste niveau.

We vestigen de aandacht op het feit dat er tijdens de eerste jaren krimpscheuren kunnen ontstaan in de voegen tussen de vloerplaten en muren en op de overgang van verschillende bouwmaterialen. Deze scheuren vormen geen gevaar voor de stabiliteit en zijn het gevolg van de uiteindelijke belasting

van het gebouw. Ze zijn specifiek voor de bouwmethode en moeten als zodanig worden geaccepteerd door de kopers. Deze scheuren kunnen gemakkelijk worden overschilderd en zouden normaal gezien niet opnieuw mogen verschijnen.

4.3. Voorrechten van de Bouwheer, de Architect of de Ingenieurs

De Bouwheer behoudt zich het recht voor om alle wijzigingen aan te brengen die hij nodig acht voor de succesvolle voltooiing van het project.

De Bouwheer, de Architect en de projectingenieurs hebben het recht om wijzigingen aan te brengen aan de plannen en bouwmaterialen die zij nulg of noodzakelijk achten, hetzij om ze aan te passen aan het gebruik van nieuwe materialen, hetzij om artistieke, technische, wekelijkse of esthetische redenen.

Deze wijzigingen kunnen ook het gevolg zijn van economische noodzaak (gebrek aan materialen op de markt, vertragingen in leveringen, enz.) of als gevolg van het faillissement of ernstige tekortkomingen van leveranciers of onderaannemers.

Indien er een keuze moet worden gemaakt in de processen of materialen die in dit gedetailleerd lastenboek van de werken en/of in de plannen worden beschreven, wordt deze keuze gemaakt door de Architect of ingenieur in overleg met de Bouwheer.

4.4. Wijzigingen door de koper

Meerwerken en wijzigingen die afwijken van de plannen en/of dit gedetailleerd lastenboek van de werken, en die worden gevraagd door de kopers, zullen enkel worden uitgevoerd met de schriftelijke toestemming van de kopers en de Bouwheer.

Dit akkoord moet door de Bouwheer worden ontvangen binnen 8 kalenderdagen na de overhandiging aan de koper van de prijsstudie voor deze werken of wijzigingen.

Na deze periode behoudt de Bouwheer zich het recht voor om elk van de voorwaarden van de desbetreffende aanbesteding te herzien.

De Bouwheer behoudt zich echter het recht voor om deze werkzaamheden te weigeren als ze de voortgang van het project verstoren. Bovendien zal een redelijke termijn voor het uitvoeren van deze werkzaamheden worden toegevoegd aan de oorspronkelijk geplande termijn, met een minimum van 15 werkdagen.

Voor deze werken en/of wijzigingen wordt een forfaitair bedrag van €500 excl. btw aangerekend voor het openen van het dossier en het bijwerken van de plannen, met een limiet van 2 plannen. Een supplement van 10% vande prijs van de wijzigingen (materiaal en arbeid), zowel meer als minder, zal worden aangerekend voor het administratief beheer van de wijzigingen, zoals hieronder aangegeven, volgens dezelfde logica.

Meerwerken en wijzigingen worden als volgt gefactureerd 60% bij bestelling en 40% bij voorlopige oplevering.

Indien de koper besluit om afwerkingen uit het oorspronkelijke programma te schrappen, wordt de prijs voor het geschrapte afwerkingsonderdeel niet verlaagd.

De kopers hebben de mogelijkheid om binnen een door de Bouwheer bepaalde periode sommige van de door de Bouwheer voorgestelde afwerkingen met de door de Bouwheer aangewezen onderaannemers te wijzigen.

Het betreft de volgende afwerkingen:

- vloerbedekkingen: tegels, parket;
- wandtegels;
- keukenmeubilair en -toestellen;
- sanitair.

Na het verstrijken van de door de Bouwheer in de voorlopige koopovereenkomst en/of verkoopakte gestelde termijn kunnen geen wijzigingen meer worden aangevraagd.

Bovendien behoudt de Bouwheer zich het recht voor om 8 maanden vóór de oplevering van het gebouw werkzaamheden te laten uitvoeren aan onverkochte appartementen met door de Bouwheer gekozen materialen.

4.5. Werken uitgevoerd door derden

Het is de koper niet toegestaan om vóór de voorlopige oplevering werkzaamheden van welke aard dan ook door hemzelf of door derden te laten uitvoeren.

Raadpleeg het Postinterventiedossier (PID, afgeleverd bij de Voorlopige oplevering) en de basisakte. Over het algemeen moeten alle toekomstige werkzaamheden voldoen aan de normen die van toepassing waren toen het gebouw werd gebouwd en/of aan de geldende normen. Alle werkzaamheden die betrekking hebben op een gemeenschappelijk deel moeten strikt voldoen aan de regels en voorschriften die van toepassing waren toen de ruimte werd gebouwd en/of aan de geldende voorschriften.

4.6. Aansluitingskosten

Alle aansluitingen, meterinstallatie en bijbehorende kosten voor de verschillende nutsvoorzieningen zoals elektriciteit, gas, riolering, telefoon en kabeltelevisie zijn voor rekening van de kopers.

De bekabeling van telefoon en kabeltelevisie is ook voor rekening van de koper. Anankelijk van de instructies van de kabelmaatschappij worden stopcontacten al dan niet (als ze zijn inbegrepen in de installatie- en abonnementskosten) geïnstalleerd (op kosten van de koper).

De aanvraag en de aansluitings- en abonnementskosten voor telefoon- en kabeltelevisiediensten zijn voor rekening van de koper.

De volledige aansluitkosten worden tegelijk met de laatste factuurtermijn gefactureerd.

4.7. Werfbezoek

Kopers mogen de werf alleen betreden op afspraak tijdens de openingsuren van de werf en onder begeleiding van de Bouwheer.

4.8. Illustraties

De gebruikte visualisaties, plannen en 'artist impressions' en de foto's in bijvoorbeeld het lastenboek en de commerciële brochures zijn uitsluitend bedoeld als commerciële ondersteuning van het project. Ze mogen in geen geval aanleiding geven tot discussies of claims met betrekking tot de gebruikte materialen, uitvoeringsmethodes, enz. Al deze visualisaties zijn uitsluitend bedoeld om een algemeen beeld te geven van het project en worden louter ter informatie verstrekt.

4.9. Termijnen

De startdatum van de werken en de termijn voor de oplevering van de privatieve delen en de gemeenschappelijke delen die de normale bewoonbaarheid van deze privatieve delen garanderen, staan vermeld in elke voorlopige verkoopovereenkomst. Werkzaamheden inzake landschapsarchitectuur worden niet opgenomen in dit tijdsbestek en zullen worden uitgevoerd aan het einde van de bouwperiode.

Wat de werkdagen betreft, worden de volgende dagen niet beschouwd als werkdagen: weekends, wekelijkse feestdagen, jaarlijkse vakantiedagen, compensatiedagen in de bouwsector, dagen waarop de temperatuur lager

is dan -3° , dagen waarop het meer dan 4 uur regent of dagen waarop de windsnelheid hoger is dan 16,6 m/s. Deze meteorologische rustdagen worden bepaald op basis van gegevens van het Koninklijk Meteorologisch Instituut.

De projectontwikkelaar kan echter vóór de einddatum een voorlopige oplevering vragen.

Elke gebeurtenis die een onoverkomelijke belemmering vormt voor de normale uitvoering van de normale verplichtingen van de projectontwikkelaar, of die de projectontwikkelaar dwingt tot opschorting van de werken, zal ook de leveringstermijn verlengen.

4.10. Tegenstrijdigheid

Bij tegenstrijdigheid tussen de verschillende documenten is de volgorde van prioriteit:

1. Basisakte
2. Voorlopige verkoopovereenkomst en/of verkoopakte
3. Verkoopplannen en technische beschrijving van uitvoering (lastenboek)
4. Commerciële beschrijving
5. Verkoopplan

e
e-maprod'