



RESIDENTIE FOREST VILLAGE BLOK A

Algemene beschrijving van verkoop

Uitvoering van



Inhoud

1	4	4.4 Voorrechten van de Bouwheer, van de Architect of de Ingenieurs	17
1.1	4	4.5 Werken uitgevoerd door derden	17
1.2	4	4.6 Aansluitingen	17
1.3	5	4.7 Werfbezoek	18
1.4	6	4.8 Illustraties	18
1.5	6		
1.6	7		
1.7	7		
1.8	8		
1.9	8		
1.10	9		
2	9		
2.1	9		
2.2	10		
2.3	10		
2.4	11		
2.5	11		
2.6	12		
2.7	12		
2.8	12		
3	12		
3.1	13		
3.2	13		
3.3	13		
3.4	14		
3.5	14		
3.6	14		
3.7	15		
4	16		
4.1	16		
4.2	16		
4.3	17		

Betrokken partijen

Bouwheer

Bouygues Immobilier Belgium nv

Louizalaan 240, 1050 Elsene

www.bouygues-immobilier.be

Architect

Symetry SRL

Bérangerstraat 17, 1190 Vorst

www.symetry.be

Het studiebureau Stabiliteit

Setesco

Mauricelaan, 50 B7, 1050 Brussel

www.setesco.be

Het studiebureau Speciale technieken

Concept Control

Drève Richelle 161/7, 1410 Waterloo

www.conceptcontrol.be

Het studiebureau Akoestiek

BAAM

Rue de l'Infante nr. 5, 1410 Waterloo

www.baam-baam.be

Het controlebureau

AIB-Vinçotte S.A.

Jan Olieslagerslaan 35, 1800 Vilvoorde

www.vincotte.be

EPB-adviseur

Concept Control

Drève Richelle 161/7, 1410 Waterloo

www.conceptcontrol.be

Veiligheidscoördinator

PS2

Rue A. Lannoye 43/201, 1435 Mont-Saint-Guibert

www.bureaups2.com

Notaris

Studie van de notaris Van Halteren

de Lignestraat 13, 1000 Brussel

Het project in enkele woorden:

Het project Forest Village bevindt zich in de gemeente Vorst, in een weelderige groene omgeving tussen de Marguerite Bervoetsstraat, Brandstoffenstraat en Sint-Denijsstraat. Het ligt dicht bij het gemeentehuis, het Dudenpark en het Park van de abdij van Vorst. De wijk biedt verschillende mogelijkheden, zowel op cultureel en architecturaal vlak als op vlak van de levenskwaliteit die wordt aangeboden aan de bewoners. Ze is bovendien bereikbaar met verschillende soorten openbaar vervoer, met eenvoudige toegang tot het stadscentrum van Brussel.

Het project zelf bestaat uit:

- een gebouw met 155 woningen, onderverdeeld in meerdere blokken (liften en trappenhallen) en handels- en kantooroppervlakken;
- een gemeenschappelijke parking onder het gebouw met 155 parkeerplaatsen onderverdeeld in twee verdiepingen, kelders, fietslokalen, technische lokalen enz.;
- Een landschapspark binnenin dat milieuvriendelijke stedelijke voorzieningen biedt en de biodiversiteit versterkt.

1

TECHNISCHE PRIVÉZONES EN AFWERKING

Dit hoofdstuk gaat over de werken in de privéruimtes: vloer-, plafond- en muurbekledingen, elektriciteit, leidingwerk, sanitair, keuken...

Er worden 5 sferen voorzien. Elke sfeer is bedacht en ontworpen door een binnenhuisarchitect en combineert een keuze aan vloerbekledingen, wandtegels, badkamermeubels en keukenmaterialen.

De koper moet aangeven welke van de 5 sferen hij wilt in zijn woning.

1.1 Vloerbekledingen binnen

1.1.1 Chape op de verdiepingen

In de woningen wordt een thermische onderlaag gelegd om de technische apparatuur in te graven voordat het akoestisch membraan en de gewapende dekvloer worden gelegd. De onderlaag beantwoordt aan de eisen op het vlak van thermische prestaties tussen twee verdiepingen.

De onderlaag wordt bedekt door een complex van akoestische matten conform de vereisten van het studiebureau voor akoestiek.

1.1.2 Vloertegels

De werkzaamheden omvatten het leveren en aanbrengen van een vloerbedekking van tegels en harde of gebakken stenen materialen die in de massa gekleurd zijn of voorzien zijn van een biscuit met een soortgelijke kleur als de tegels.

Het tegelwerk wordt in de hele woning voorzien, met een selectie vloertegels ter waarde van € 40,00/m² (detailprijs, inclusief btw) en met een grootte van 60 x 60 cm of andere volgens de gekozen sfeer (vooral voor de houtlooktegels).

In badkamers wordt aan de verticale opstand van de badkuip een flexibele afdichting gemaakt om toegang te geven tot de afvoeraccessoires van de badkuip. De plaatsing gebeurt recht.

De kleuren van de voegen zijn toon op toon met de tegels.

De plinten passen bij het tegelwerk en hebben een hoogte van 5 tot 7 cm.

1.1.3 Diversen

1.1.3.1 Plinten rond buizen en kabelgoten

Er wordt een sokkel geplaatst op de grond rond de verwarmings- en sanitaire buiten die van collectoren komen.

1.2 Binnenmuren en deuren

1.2.1 Pleisterwerken

Er wordt een dunne pleisterlaag aangebracht op oppervlakken die oorspronkelijk glad zijn, namelijk celbetonblokken of kalkzandsteenblokken gemonteerd met lijm.

De binnenmuren van de woningen zijn gemetseld en de betonnen elementen krijgen een traditionele pleisterafwerking.

Gipsblokken krijgen een egalisatie overeenkomstig met de afwerking die wordt voorzien door de fabrikant.

De privékeizers worden niet bepleisterd.

De afwerkingsgraad voor de pleisterlagen binnen komt overeen met de normale afwerkingsgraad volgens de voorschriften van TV 199 van van WTCB.

Er moet worden opgemerkt dat noch de voorbereidende werken, noch de voorbereiding voor de schilderwerken worden voorzien.

1.2.2 Muurtegels en aardewerk

1.2.2.1 Badkamers en doucheruimtes

Er worden wandtegels of aardewerk van 30 x 60 cm met een waarde van € 35,00/m² (detailprijs, inclusief btw) over de volledige hoogte boven het bad of de douche geplaatst en over de volledige breedte van elk element. De plaatsing gebeurt recht.

De kleuren van de voegen zijn toon op toon met de tegels.

1.2.2.2 Wc's, wasruimtes

Er wordt geen aardewerk aan de muur voorzien in de wc's of in de wasruimtes.

1.2.3 Vensterbanken

De vensterbanken zijn van composiet op basis van natuurlijke stenen of gereconstitueerde stenen.

Ze hebben allemaal dezelfde dikte en hun oppervlakken hebben een identiek aspect en profiel.

1.2.4 Binnendeuren

1.2.4.1 Toegangsdeur van het appartement

De toegangsdeur van de appartementen is brandwerend, conform de geldende wetgeving. Deze deur zal worden uitgerust met een driepuntslot en 2 pennen om uitheffen te voorkomen.

Elke deur wordt geleverd met minimaal 5 sleutels en voorzien van een kijkgaatje (ook judas genoemd) met een grote hoek. De deur kan worden geleverd en wordt langs binnen en buiten geleverd.

Er wordt een hiërarchie van de sleutels voorzien volgens de voorschriften van de architect zodat eenzelfde sleutel toegang kan geven tot het appartement, de brievenbus, kelder, afvallokalen, fietslokaal, gemeenschappelijke ruimtes, parking, tellerlokale enz. en dit inclusief alle deuren die er toegang tot geven.

Het deurblad is 211,5 cm hoog.

De deuren worden uitgerust met geschikt hang- en sluitwerk, met een handvat aan de binnenkant en een knop aan de buitenkant.

1.2.4.2 Binnendeuren van de appartementen

De tubulaire binnendeuren worden geschilderd.

De deurstijlen en deuren zijn van MDF (vezelpanelen met gemiddelde dikte) of gelijkaardig om te schilderen.

Ze worden 1 à 2 cm omhoog gehangen om een perfecte luchtcirculatie tussen de verschillende lokalen toe te laten als dit nodig is volgens de EPB-berekening en speciale technieken.

De scharnieren zijn van roestvrij staal en de ijzerwaren zijn aangepast aan het bovenvermelde type deur.

Deurstoppen worden enkel geplaatst voor deuren die 90° openen, tegen een muur of een radiator.

Het deurblad is 211,5 cm hoog.

1.3 Plafonds

1.3.1 Pleisterwerken

Er is een pleisterlaag voorzien op alle plafonds van de appartementen, in functie van de steun. Het kan een dunne deklaag zijn wanneer de steun voldoende vlak is. Op gladde steunen wordt er eerst een kleeflaag aangebracht.

De afwerkingsgraad voor de pleisterlagen binnen wordt voorzien volgens de normale afwerkingsgraad, zoals beschreven in de voorschriften van TV 199 van het Wetenschappelijk en Technisch Centrum voor het Bouwbedrijf (WTCB)

Er moet worden opgemerkt dat noch de voorbereidende werken, noch de voorbereiding voor de schilderwerken worden voorzien.

De plafonds van de kelders worden niet bepleisterd.

1.3.2 Valse plafonds

Afhankelijk van de technische eisen behoudt de Bouwheer zich het recht voor om valse plafonds te plaatsen, inclusief als ze niet zijn opgenomen op het verkoopplan. Ze zijn gemaakt van gipsplaten die aan een frame hangen. De structuur en plaatsing van de platen wordt uitgevoerd volgens de voorschriften van de fabrikant.

Deze platen, en eventuele technische blokken, worden gevoegd.

De vrije hoogte in de appartementen respecteert ten minste de voorschriften van de GSV, die een minimale hoogte van 2,50 m onder het plafond oplegt in woonbare delen (living en kamers) en 2,20 m in niet-bewoonbare delen (gangen, WC's, hallen, badkamers...). Er zijn eenmalige uitzonderingen mogelijk voor technische bouwkundige plafonds.

1.4 Uitgeruste keukens

De werken omvatten:

- een toevoer van koud water met een afsluitkraan;
- een toevoer van warm water met een afsluitkraan;
- een afvoer voor de afvoer van gebruikt water;
- de levering en plaatsing van de meubels en toestellen die hieronder worden vermeld, volgens het plan van de keukenbouwer.

De keukens zijn uitgerust met meubels, kasten en deuren, in laminaat. De tabletten van de werkplannen zijn van laminaat.

De ingebouwde huishoudtoestellen van het merk Siemens of equivalent in de keukens zijn de volgende:

- een kookplaat in glaskeramiek met vier kookzones (of 2 voor de studio's) volgens de plannen, met een geïntegreerd bedieningspaneel;
- een wasbak of anderhalve wasbak in roestvrij staal met afdruiptrek;
- een elektrische oven;
- een afzuigkap met actieve koolstof;
- een koelkast;

een spatwand met dezelfde afwerking als op het werkplan tussen de hoge en lage meubels.

Het volgende budget (detailprijs, inclusief btw) wordt voorzien voor de volledige keukeninstallatie in elk appartement:

- voor een studio: € 5.990
- voor een 1-kamerappartement: € 6.655
- voor een 2-kamerappartement: € 7.320
- voor een 3-kamerappartement: € 8.110

1.5 Elektrische toestellen

Elke woning wordt uitgerust met een ondergrondse teller in het geschikte technische lokaal.

Elk appartement wordt uitgerust met een verdeelbord in het appartement.

De leidingen worden volledig ingewerkt in de afgewerkte lokalen.

De lampen in de privédelen worden niet voorzien, het appartement wordt geleverd met lampen op een fitting.

Het bedieningsmateriaal, de stopcontacten en de schakelaars zijn van het merk NIKO, LEGRAND of gelijkaardig.

De installatie wordt zo ontworpen dat ze voldoet aan alle vereisten van de modernste toestellen

(verlichting, huishoudtoestellen enz.) die normaal in de appartementen worden gebruikt.

Naast de private aansluitingen voorziet men een of meerdere tellers en verdeelborden voor de gemeenschappelijke gedeelten.

De koper ontvangt hierover een volledig dossier met het herkeningsplan en het eendraadschema voorzien voor zijn/haar appartement en het conformiteitsattest. De ontvangst wordt gerealiseerd door een erkend controleorganisme. Deze ontvangst is inbegrepen bij de verkoopprijs.

De elektrische toestellen van elke ruimte omvatten:

1.5.1 Zitkamer

- 2 lichtpunten in het plafond bediend door een dubbele schakelaar of twee schakelaars in twee richtingen volgens de configuratie;
- 1 tweepolige schakelaar met lichtindicator voor het terras;
- 6 stopcontacten;
- 1 aansluiting voor kabeltelevisie;
- 1 telefoon-/internetaansluiting (RJ45);
- 1 thermostaat;
- 1 videofoon aangestuurd door het oproeppunt op het gelijkvloers;
- 1 bel op entresol.

1.5.2 Keuken

- 1 lichtpunt aan het plafond;
- 2 dubbele stopcontacten voor het werkvlak;
- 1 stopcontact voor de oven;
- 1 stopcontact voor de magnetron ;
- 1 stopcontact voor de afzuigkap geleverd met geïntegreerde verlichting;
- 1 stopcontact voor de vaatwasser ;
- 1 stopcontact voor de kookplaat;
- 1 stopcontact voor de koelkast;
- 1 stopcontact en schakelaar voor de aansluiting van een eventuele verlichting ingebouwd in het keukenmeubel (zie plan keukenbouwer specifiek voor het appartement).

1.5.3 Inkomhal

- 1 of 2 lichtpunten (volgens de plannen) op het plafond, aangestuurd door (een) schakelaar(s);
- 1 stopcontact.

1.5.4 Hoofdkamer

- 2 lichtpunt aan het plafond uitgerust met 2 schakelaars in 2 richtingen en een omvormschakelaar;
- Als de kamer een indeling heeft met aparte dressingruimte (volgens plan), worden een lichtpunt en een extra stopcontact in de dressingruimte voorzien;

- 4 stopcontacten;
- 1 telefoon-/internetaansluiting (RJ45);
- 1 aansluiting voor kabeltelevisie.

1.5.5 **Andere kamers of kantoren**

- 1 lichtpunt uitgerust met een schakelaar;
- 3 stopcontacten;
- 1 RJ45-stopcontact.

1.5.6 **WC**

- 1 lichtpunt aan het plafond uitgerust met een schakelaar.

1.5.7 **Nachthal (indien aanwezig)**

- 1 stopcontact;
- 1 of 2 lichtpunten (volgens de plannen) op het plafond, aangestuurd door (een) schakelaar(s);

1.5.8 **Badkamer/doucheruimte**

- 1 lichtpunt aan het plafond aangestuurd door 1 schakelaar; de schakelaar zal een lichtindicator hebben als deze aan de buitenkant van de badkamer/doucheruimte wordt geplaatst;
- 1 lichtpunt voor de spiegel van de wasbak;
- 1 dubbel stopcontact voor eenvoudige wasbakken en 1 dubbele stopcontact voor de dubbele wasbakken, conform de voorschriften op het vlak van vochtige ruimtes.

1.5.9 **Wasruimte**

- 1 lichtpunt aan het plafond uitgerust met een schakelaar.
- 1 stopcontact voor de wasmachine ;
- 1 stopcontact voor de droogkast ;
- 1 dubbele stopcontact voor eventuele versterkers geplaatst door de telefoon- en kabeltv-leveranciers;
- 1 stopcontact of voeding voor de dubbele stroom;
- Toevoerdraden en vertrekdraden voor de telefonie en tv (deze kabels kunnen zich op een andere plaats bevinden, zie verkoopplan);
- 1 verdeelbord (dit bord kan zich op een andere plaats bevinden, zie het verkoopplan.

1.5.10 **Hoofdterras**

- 1 lichtpunt met lamp aan het plafond uitgerust met een schakelaar met lichtindicator;
- 1 hermetisch stopcontact buiten voor appartementen met tuin en/of terras.

1.5.11 **Privékelders**

- 1 lichtpunt met lamp met een bewegingssensor en aangesloten op de gemeenschappelijke elektriciteitsmeter.

1.5.12 **Autonome rookdetectoren**

Te plaatsen door de koper volgens de geldende voorschriften (zie PID).

1.5.13 **Videoparlofoon in de privézones**

De werkzaamheden omvatten de levering, plaatsing en aansluiting van een videoparlofoonpunt per appartement aan de muur, met een kleurenscherm en een knop om de deuren van de inkom te openen. Dit wordt ook vervolledigd door een bel op de entresol.

1.6 Loodgieterij

1.6.1 **Toevoer warm en koud water**

Een privételler voor koud water in het tellerlokaal of op de liftborden.

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

De toevoer van de appartementen worden uitgerust met een afsluitkraan.

Vanaf de ruimtes voor privéruimtes wordt de warm- en koudwatertoevoer voor toestellen voorzien door leidingen in synthetisch materiaal, voor delen geschikt voor gootstenen, wasbakken, baden en douches. Een koudwatervoorziening wordt alleen geïnstalleerd in het toilet, evenals voor de wasmachine, de vaatwasser en de wastafel.

1.6.2 **Afvoer**

De afvoerbuizen zijn van polyethyleen of van pvc, conform de voorschriften inzake openbare hygiëne en de vereisten van de fabrikant en volgens de keuze van het studie bureau voor speciale technieken.

1.7 Sanitaire uitrusting

De apparaten die hieronder worden beschreven kunnen worden vervangen door gelijkaardige apparaten. Er wordt geen enkel sanitair accessoire voorzien in de doucheruimtes. De soort, afmetingen en het aantal apparaten zijn afhankelijk van het appartement en zijn opgenomen op het overeenkomstige verkoopplan.

1.7.1 **Enkel wastafelmeubel**

Deze werkzaamheden omvatten de levering en plaatsing van:

- geïntegreerd tablet met een ingebouwde wasbak van 60 cm breedte volgens het verkoopplan;

- spiegel van 60 cm breed volgens de breedte van de wasbak, met ledverlichting;
- meubel onder tablet met een grote lade;
- Een mengkraan voor de wasbak met een spaarzame straalregelaar.

1.7.2 Dubbel wastafelmeubel

- geïntegreerd tablet met ingebouwde wasbakken van 120 cm breedte volgens het verkoopplan;
- spiegel van 120 cm breed volgens de breedte van de wasbak, met ledverlichting;
- meubel onder tablet met een grote lade;
- twee mengkranen voor de wasbak met een spaarzame straalregelaar.

1.7.3 Badkuip

- een badkuip in acryl in te bouwen, in witte kleur, met afmetingen van 1,80 m lang en 80 cm breed volgens het verkoopplan;
- een verchromde badmengkraan en douchestang 60 cm;
- doucheset van 3 jets met een flexibel.

1.7.4 Douche

- een douchebak (niet ingebouwd) van composiet in witte kleur en met afmetingen conform het bouwplan met een hoogte van +/- 3,5 cm, afmetingen van 90 x 90 cm of 120 x 90 cm volgens het verkoopplan;
- een verchromde douchemengkraan;
- doucheset van 3 jets met een flexibel;
- douchewand niet inbegrepen.

1.7.5 Hang-wc

- een hangende toiletspot van wit sanitair porselein, met een witte duroplast zitting en deksel, massieve massa met roestvrijstalen scharnieren, soft-close-sluiting;
- een ingebouwde stortbak aan de achterkant met accessoires en met dubbele drukknop om door te spoelen.

1.8 Verwarming

De verwarming en de productie van warm water wordt verzekerd door een individuele ketel in de woning.

Elk appartement zal worden uitgerust met radiatoren in gelakt staal in witte fabriekskleur met thermostatische kraan. Deze elementen hebben een geschatte hoogte tussen 30 cm en 200 cm in functie van het nodige verwarmingsvermogen.

De radiatoren worden aangesloten vanaf de collector via een synthetische leiding die in de chape is geplaatst. De radiatoren in de badkamers en doucheruimtes zijn van het type handdoekdroger.

De regeling van de omgevingstemperatuur gebeurt met een omgevingsthermostaat geïnstalleerd in de woonkamer.

De installatie is berekend op de volgende gemiddelde temperaturen bij een buitentemperatuur van -8°C:

- woonkamers: 20 °C
- badkamers: 24 °C

1.9 Ventilatie

1.9.1 Woningen

De ventilatie is van het type "D", dit wil zeggen dubbele stroom en individueel. Ze beantwoordt aan de ventilatienorm voor woningen NBN D-50 001. Ze wordt gekenmerkt door de volgende elementen:

- een mechanische toevoer van verse lucht in de "droge" leefruimtes (kamers, kantoren, woonkamers...) via een geïntegreerde ventilatiemond in de plafonds of de muren;
- een mechanische afvoer van vuile lucht in "vochtige" ruimtes (badkamer, wasruimtes, keukens en wc's) via een geïntegreerde ventilatiemond in de plafonds of muren;
- de verplaatsing van de lucht in de leefruimtes naar de vochtige ruimtes gebeurt, eventueel door de hallen, natuurlijk dankzij spleten (kleine opening van 1 of 2 cm tussen de deur en de vloer) of via doorvoerroosters;
- er wordt een energierecuperatie voorzien tussen de toevoer en afvoer door een uitwisselaar van warmte ingebouwd in de dubbele stroomgroep;
- de luchttechnische leidingen zijn geïsoleerd conform de geldende EPB-regelgeving.

De gebruikte debieten voor de toevoer van verse lucht zijn conform de regelgeving en hebben de volgende minima:

- hoofdkamer: 3,6 m³/u per m², beperkt tot 75 m³/u;
- 2^e, 3^e kamer of kantoor: 3,6 m³/u per m², beperkt tot 40 m³/u;
- woonkamer: 3,6 m³/u per m², beperkt tot 150 m³/u.

De gebruikte debieten voor de afvoer van vuile lucht zijn conform de regelgeving en hebben de volgende minima:

- badkamer, doucheruimte en wasruimte: 50 m³/u;
- gesloten keuken: 50 m³/u;
- open keuken: 75 m³/u;
- wc: 25 m³/u.

1.9.2 Privékelders

De privékelders worden geventileerd.

1.10 Energieprestaties

1.10.1 Keuze van isolatiematerialen van de gevels/daken

- PIR, PUR of EPS volgens de thermische studie uitgevoerd door de EPB-adviseur. De dikte van de isolatiematerialen zal de geldende voorschriften op het moment van de indiening van de stedenbouwkundige vergunning respecteren.

1.10.2 Vitrages

- De Ug-waarde van de vitrages is conform de geldende voorschriften op het moment van de indiening van de stedenbouwkundige vergunning.

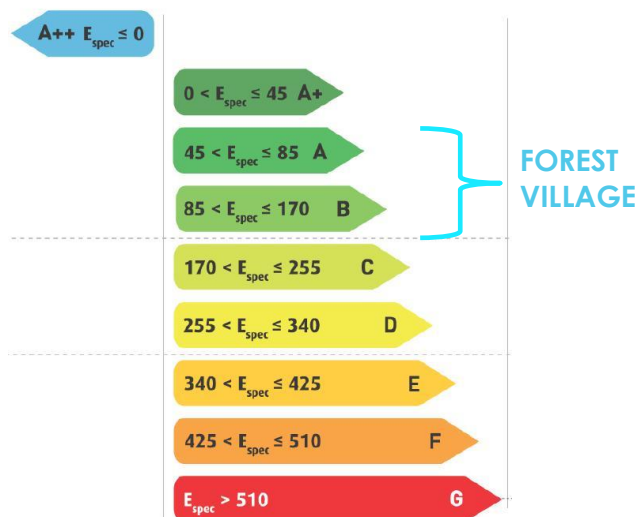
1.10.3 Keuze van isolatiematerialen in de vloeren

- PUR of Thermogran of gelijkaardig met een dikte conform de thermische en akoestische bepalingen.

1.10.4 Keuze van isolatiematerialen in de muren tussen de woningen en tussen de gemeenschappelijke delen

- Muren tussen de woningen en tussen de woningen en de gemeenschappelijke delen: minerale wol.
- Muren naar de parking: multipor, Heraklith of gelijkaardig.

1.10.5 Energieklasse van de woningen



In het algemeen beantwoorden de prestaties van de gebouwen aan de EPB-eisen op de datum van de indiening van de stedenbouwkundige vergunning. De energielabels zijn klasse A of B.

2

GEMEENSCHAPPELIJKE TECHNISCHE ZONES EN AFWERKING

Dit hoofdstuk gaat over de werken in de gemeenschappelijke delen: vloer- en muurbekledingen, schrijnwerk, elektriciteit, ventilatie en inrichting van de omgeving van het gebouw.

Om technische redenen zullen niet-residentiële activiteiten de mogelijkheid hebben om ventilatie, koeleenheden en splitsingen te plaatsen in de kelder, in het plafond van de hellingbaan en/of in het dak.

2.1 "Vloerbekledingen"

Alle vloerbekledingen worden uitgevoerd onder voorbehoud van enkele kleurnuances die in het algemeen zijn toegelaten door de fabrikanten.

2.1.1 Gepolijste plaat en/of zichtbare dekvloer in ondergrondse ruimtes

Een mechanisch gepolijste betonplaat en/of dekvloer wordt voorzien voor de ondergrondse ruimtes en de zones op het gelijkvloers die als ondergrondse ruimtes worden beschouwd. Ze bedekt de volgende ruimtes: ondergrondse ruimtes, parkings, technische lokalen, fietslokalen, afvallokalen, gangen, kelders en keldergangen.

2.1.2 Inkomhal en liftbordessen

2.1.2.1 Vloertegels

De vloer van de inkomhal van het gebouw en deze van de liften en liftbordessen (behalve in de ondergrondse ruimtes) worden betegeld. De vloertegel is van het type keramisch gres. De plinten passen bij de vloerbekleding.

2.1.2.2 Deurmatten

Er worden ingebouwde deurmatten in de vloerbekleding voorzien in de inkomhallen van de gemeenschappelijke delen aan de toegang tot de straat en tot de tuin.

2.1.3 Trappen

De trappenhallen zijn uitgevoerd in gladgemaakt of prefab industrieel beton.

2.2 Muren, binnenschrijnwerk en plafonds

2.2.1 Afwerking van de muren en deuren

2.2.1.1 Bovengronds

De met mortel gemetselde muren en de elementen van beton krijgen een traditionele pleisterlaag of plamuurlaag, behalve op de prefab betonnen wanden.

De binnenmuren van celbeton of van kalkzandsteenblokken samengevoegd met lijm die oorspronkelijk een glad oppervlak hebben, krijgen een dunne pleisterlaag.

De volgende gemeenschappelijke ruimtes worden gestukadoord:

- Inkomhal,
- lifthal bovengronds en gangen.

De volgende gemeenschappelijke ruimtes worden niet gestukadoord:

- Fietslokaal,
- onderhoudslokaal,
- lokaal voor kindewagens,
- technische lokalen,
- trappenhallen (voorzien van een structuurverf).

2.2.1.2 Ondergronds en gelijkgestelde zones

De gemeenschappelijke ruimtes en de eventuele lokalen worden niet gestukadoord.

2.2.2 Geheel van brandwerende deuren

De inkomdeuren van de appartementen, de schachtdeuren van de trappenhallen, de toegangsdeuren tot de technische en afvallokalen, tot de gangen naar de kelders (niet-limitatieve lijst) moeten voldoen aan de specifieke vereisten die zijn opgelegd door de brandweerdienst en de normen voor brandwerendheid.

Naargelang het geval hebben de deuren een brandwerendheid van een half uur (E_h 30) of een uur (E_h 60). De sluitsystemen voor automatische deuren worden voorzien volgens de voorschriften.

De deuren van de gemeenschappelijke ruimtes, de technische ruimtes, de liftkooien en de sassen die uitgeven op de garage zijn beschilderbaar.

De kozijnen zijn van hout dat moet worden geschilderd of van metaal.

De scharnieren zijn van roestvrij staal en de ijzerwaren zijn aangepast aan het bovenvermelde type deur.

2.2.3 Brandkranen

Op de bovengrondse verdiepingen worden haspels, beter gekend onder de naam hydranten, geplaatst volgens de brandweervereisten.

2.2.4 Plafonds en valse plafonds

2.2.4.1 Bovengronds

Er wordt in functie van de steun een pleisterlaag voorzien aan alle plafonds van de gemeenschappelijke ruimtes bovengronds, met uitzondering van de technische lokalen, onderhoudslokalen en ruimtes uitgerust met een vals plafond. Het kan een dunne deklaag zijn wanneer de steun voldoende vlak is.

De volgende gemeenschappelijke ruimtes worden gestukadoord of krijgen een vals plafond:

- Inkomhallen,
- gemeenschappelijke circulatie,
- Bovengrondse lifthallen.

Afhankelijk van de technische eisen behoudt de Bouwheer zich het recht voor om valse plafonds te plaatsen. Ze zijn gemaakt van gipsplaten die aan een frame hangen. De structuur en plaatsing van de platen wordt uitgevoerd volgens de voorschriften van de fabrikant en de brandweervereisten. Deze platen, en eventuele technische blokken, worden toegevoegd.

2.2.4.2 Ondergronds en gelijkgestelde zones

De gemeenschappelijke ruimtes en de eventuele ondergrondse technische lokalen worden niet gestukadoord.

Het plafond van de parkingverdiepingen zal dienen als ondersteuning voor de doorgang van de technische installaties. Deze installaties kunnen op het plafond en/of onder parkeerplaatsen (zonder het gebruik te verhinderen) en onder privé-kelders worden geplaatst.

2.3 Schilderwerken

De keuze van de verkleuren van de gemeenschappelijke ruimtes wordt bepaald door de architect.

De volgende ruimtes worden geschilderd:

2.3.1 **bovengronds:**

- inkomhallen en bordessen (bovengrondse lifthallen)
- gemeenschappelijke circulatie;

- de muren van de trappenhallen worden bedekt met een structuurverf die rechtstreeks wordt aangebracht op de herstelde wand (enkel als de trappenhallen worden uitgevoerd in prefab beton);
- lokalen voor kinderwagens (opfrislaag);
- deuren in de gemeenschappelijke ruimten;
- ijzerwerk binnen en buiten. Ze krijgen een behandeling tegen corrosie en worden eventueel gelakt volgens de voorschriften van de architect.

2.3.2 Ondergronds en gelijkgestelde zones:

- parking:
 - vloermarkering van de parkeerplaatsen;
 - verf (strook) op kolommen.
- Deuren in de gemeenschappelijke ondergrondse ruimtes en privé kelders;
- Het binnenijzerwerk krijgt een behandeling tegen corrosie en worden eventueel gelakt volgens de voorschriften van de architect.

2.4 Elektriciteit in de gemeenschappelijke ruimtes

2.4.1 Stopcontacten en verlichting

De installatie omvat de levering, de plaatsing en de aansluiting:

- van lampen bestuurd door sensoren voor aanwezigheid in de sassen en inkomhallen van de gebouwen;
- van lampen bestuurd door sensoren voor aanwezigheid in de lifthallen vanaf de ondergrondse verdieping tot op de laatste verdieping, in de gangen van de kelders en in de noodtrappen;
- van semi-hermetische verlichting bestuurd door schakelaars met lichtindicator aan de buitenkant voor de technische lokalen (elektriciteit, verwarming, water...);
- van ingebouwde bekabeling op het gelijkvloers en op de verdiepingen en bekabelingen in buizen in opbouw in de ondergrondse ruimtes;
- van noodverlichting als autonome eenheid of geïntegreerd in de armaturen, met inachtneming van de door de geldende normen aanbevolen verlichtingsniveaus, ter aanduiding van de plaatsen of richtingen van de nooduitgangen;
- van verlichting in de parkeerruimte;
- van tweepolige stopcontacten in de inkomhallen op het gelijkvloers, in de ondergrondse ruimte en op alle verdiepingen;

- van de stroomtoevoer en de verlichting die nodig is in de liften;
- van buitenarmaturen die de wandlampen op de terrassen van de appartementen omvatten;
- van de stroomtoevoer voor het voeden van de garagepoortmotor;
- van de mechanische ventilatie van de parking;
- van de rookuitlaten;
- van een bel op de overloop, aan de buitenkant van elk appartement.

2.4.2 Videoparlofoon in de gemeenschappelijke ruimtes

Het werk omvat de levering, de plaatsing en de aansluiting van een videoparlofoniesysteem met:

- een videoparlofoonstelsel dat zich in de inkomhallen bevindt;
- een parlofoonstelsel met knop aan de buitenkant van elke gebouwingang, aan de inkomzas op het gelijkvloers;
- bellen op de overlopen.

2.4.3 Branddetectie in de gemeenschappelijke ruimtes

2.4.3.1 Detectoren

Bepaalde zones in de gemeenschappelijke ruimtes zijn uitgerust (volgens de eisen van de brandweerdienst) met branddetectoren. Ze worden verbonden aan het centraal brandsysteem dat wordt gevoed door normale stroom en noodaccu's. Het materiaal is BOSEC-gecertificeerd (België).

2.4.3.2 Alarmknoppen

Het gaat om de levering, plaatsing en de aansluiting van de manuele brandmelders om een beginnende brand in de gemeenschappelijke ruimtes aan te kondigen.

2.4.4 Laadpaal voor wagen

Bij dit project is er een technische mogelijkheid om aan de achterkant van een parkeerplaats een individuele intelligente laadpaal te plaatsen die wordt gevoed door de aangewezen TD "wagen opladen".

Er worden kabelgoten voorzien om de voeding tot op de parkeerplaatsen door te trekken.

De installatie van een paal kan onderworpen zijn aan vergunningsaanvragen.

2.5 Ventilatie

2.5.1 Parking

De ondergrondse parking is uitgerust met een mechanische afvoer die zorgt voor de luchtverversing, zoals wordt bepaald in de

omgevingsvergunning uitgegeven door Leefmilieu Brussel. De ventilatie van de parking wordt vervolledigd door een rookafvoersysteem.

2.5.2 Afval-, gas-, verwarmingslokalen

Er wordt een reglementair ventilatiesysteem voorzien in de lokalen die zijn voorbehouden voor de afvalbakken, de gasmeters en in alle andere technische lokalen waarvoor dit wordt opgelegd door de distributeurs.

2.6 Loodgieterij

2.6.1 Toevoer koud water/bluswater

Er komt een gemeenschappelijke meter voor koud water in het waterlokaal.

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

De bluswatertoevoer van de controlemeter naar de brandslanghaspels gebeurt volgens de regels van het vak. Hetzelfde geldt voor de gemeenschappelijke watervoorziening en de sprinklerinstallaties in de afvallokalen.

2.6.2 Afvoeren

De afvoerbuizen zijn van polyethyleen of van pvc, conform de voorschriften inzake openbare hygiëne en de vereisten van de fabrikant en volgens de keuze van het studie bureau voor speciale technieken.

2.7 Liften

Om de appartementen te bedienen (volgens de trappenhallen):

De elektrische liften zijn conform de geldende reglementering.

Ze zijn ontworpen om een lading van 630 kg (8 personen) te vervoeren en bewegen met een snelheid van 1m/sec.

De cabine bestaat uit telescopische schachtdeuren, met een toegankelijke breedte van 0,90 m. De afwerking van de cabines in spaanplaten of geborsteld roestvrij staal omvat een spiegel, spots, leuning en een betegelde vloer.

Er wordt een aansluiting voorzien voor een kabeltelefoon met alarmknop, aangesloten op de alarmdispatching.

2.8 Inrichting van de omgeving

2.8.1 De toegang tot de ingangen van het gebouw

De toegangswegen worden gemaakt van geborsteld beton of klinkers zoals werd bepaald door de architect volgens de uitgegeven vergunning en het plan van de tuin in het bijzonder.

2.8.2 De tuin

Er komt beplanting en een tuin. De planten en bomen worden geselecteerd met als doel de stedelijke biodiversiteit te versterken, de rijkdom aan soorten en de diversiteit van de ecologische functies te versterken.

Er worden buitenkranen (aangesloten op de regenwaterput) en hermetische stopcontacten voorzien om de groene ruimtes te kunnen onderhouden.

De zachte verlichting in de tuin is speciaal ontworpen door de tuinman om lichtvervuiling te beperken.

2.8.3 Fietsen

Er zijn overdekte fietsparkings in de parkings op meerdere plaatsen.

2.8.4 De brievenbussen

Elke ingang heeft brievenbussen voor gebruik binnenshuis of buitenshuis volgens het geval. De minimumafmetingen en de indeling van de brievenbussen voldoen aan de eisen van BPOST.

Er worden ook verbonden lockers van het type Facility Lockers of Bringme voorzien in het project.

3

RUWBOUW

Dit hoofdstuk gaat over de werkzaamheden in verband met de structuur en de gevels van het gebouw.

3.1 Bestaande gebouwen

Deze post omvat de volledige afbraak en verwijdering van alle materialen en puin van de bestaande gebouwen.

3.2 Grondwerken en riolering

3.2.1 Grondwerken

De grondwerkzaamheden omvatten alle werkzaamheden die nodig zijn om de funderingen, het rioolnetwerk, de ondergrondse verdiepingen, de technische uitrusting en de ondergrondse reservoirs en alle nodige ophogingen te maken.

3.2.2 Ingegraven riolering

Het rioleringsnet wordt conform de gemeentelijke en regionale reglementen uitgevoerd. Een deel ervan wordt in het plafond van de ondergrondse ruimtes, in het vals plafond van de gemeenschappelijke ruimtes en in het plafond van het gelijkvloers van de handelsruimtes gelegd. Zowel de hangende als de ondergrondse netwerken worden gebouwd volgens de regels van het vak. De diameters van deze netwerken zijn geschikt voor de te verrichten afvoeren.

Bij het rioolnetwerk horen inspectie gaten voor het onderhoud en ruimen van de buizen. Het wordt ook uitgerust met geurstoppers aangesloten op het openbaar netwerk volgens de geldende voorschriften.

3.3 Funderingen en dragende structuur

De onderzoeken, testen en studies die nodig zijn voor bouwwerken met gewapend beton worden uitgevoerd onder controle van het studiebureau voor stabiliteit. Het controleert ook alle werken die te maken hebben met de stabiliteit.

De uitgevoerde studies beantwoorden aan de geldende voorschriften en aan de normen van het Belgisch Instituut voor Normalisatie op de datum van de indiening van de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag.

Een deel van de buitenmuren van de parkeerverdiepingen kan bestaan uit secanspalen, eventueel bekleed met een muur van metselwerk of gewapend beton.

3.3.1 Structurele elementen

Deze paragraaf gaat over alle ruwbouwelementen, andere dan de funderings-

of vloerelementen, uitgevoerd met prefab of ter plaatse gestorte betonelementen, inclusief alle bekisting, verlichtingsstaven en de levering van het beton.

Tijdens de werkzaamheden hebben de plannen van de stabiliteitsingenieur voorrang op de plannen van de architect. Alle diktes en hoogtes zijn aangepast in functie van de gegevens uit de stabiliteitsberekeningen. De berekeningen houden rekening met een mobiele gebruikskost, conform de geldende normen (NBN-normen en Eurocodes).

De platen worden ter plaatse gegoten of bestaan uit vloerplaten of voorplaten tussen de woningen.

De binnentrappen zijn gemaakt uit geprefabriceerd of ter plaatse gegoten gewapend beton met rubberen antislipredeneuzen ingewerkt in het beton. De trappen verbinden het gelijkvloers met de verdiepingen van het gebouw.

3.3.2 Dragend metselwerk in de ondergrondse ruimtes

Op de ondergrondse verdieping en in de parkings wordt het dragend metselwerk uitgevoerd in zware betonblokken die naar boven toe zijn gevoegd. Hun dikte varieert volgens de plaatsing en de berekening van de stabiliteitsingenieur.

3.3.3 Bovengronds dragend metselwerk

Al het dragend metselwerk wordt uitgevoerd in metselwerk van kalkzandsteenblokken en/of beton.

De gemeenschappelijke muren en de muren tussen de appartementen en de circulatieruimtes (gangen en andere gemeenschappelijke delen) worden in het algemeen uitgevoerd in materialen met een verschillende dikte (en dragende muur en een niet-dragende scheidingswand) of met twee structurele muren, dit alles wordt gescheiden door isolatiemateriaal van minerale wol volgens de voorschriften van het EPB-rapport om het thermisch comfort te verzekeren conform de normen die van toepassing zijn.

3.3.4 Metalen constructies verwant aan de stabiliteit

Alle metalen structuren worden conform de aanwijzingen van de stabiliteitsingenieur uitgevoerd. Ze worden bedekt met een antiroestlaag en een brandwerende bescherming, aangepast in functie van de geldende regelgeving.

3.3.5 Balkons/loggia's

De balkons, waarvan de dragende structuur zichtbaar blijft, worden uitgevoerd in prefab gewapend beton.

De kleur van het beton wordt gekozen door de architect in functie van de algemene esthetiek van het gebouw.

De bevestigingen van de balkons geven garantie op stabiliteit in de tijd en verzekeren thermische afsluiting (via ankerprofielen) tussen deze elementen en de structuur van het gebouw.

De terrassen van de woningen worden afgewerkt in prefab beton of bedekt met betontegels of keramische tegels gemaakt voor buitengebruik, volgens de technische beperkingen.

3.3.6 Terrassen op volle grond

De terrassen bestaan uit betontegels die zijn gemaakt voor het gebruik buiten.

3.3.7 Dakterrassen

De terrassen bestaan uit betontegels op verstelbare vloerdragers van kunststof, compatibel met de dichtheid en isolatie van het plat dak.

3.4 Niet-dragende muren

3.4.1 Ondergronds

Het metselwerk dat zichtbaar blijft, wordt gevoegd wanneer de ruwbouwfase is afgewerkt om een verzorgde afwerking te verkrijgen. Het niet-dragend metselwerk wordt uitgevoerd in betonnen blokken, behalve bij thermische beperkingen opgelegd door EPB.

3.4.2 Ondergronds

Met uitzondering van de muren van de kelders en technische lokalen worden de niet-dragende scheidingswanden uitgevoerd in gipsblokken om in elkaar te haken met twee gladde zijden of van betonnen blokken.

De eerste laag van de scheidingswanden van de woningen bestaat uit waterdichte tegels. De natte ruimten (badkamer en/of douche) worden gemaakt met dit soort tegels over de gehele hoogte van de wanden.

3.5 Gevels en isolatie

Delen van de gevel van hetzelfde materiaal hebben een uniform uiterlijk. Kleine kleurverschillen in één zone van hetzelfde materiaal worden derhalve getolereerd zolang

zij de algemene esthetiek van de gevel niet aantasten.

3.5.1 Gevelmetselwerk

Het gevelmetselwerk betreft bepaalde zijden van de buitenmuren. Deze muren worden spouwmuren genoemd, omdat er tussen het metselwerk en de isolatiepanelen een opening van enkele cm zit.

De kleur, het type en de textuur van de bakstenen worden bepaald door de architect.

De dikte van de isolatie wordt bepaald door de berekeningen van de EPB-adviseur en de architect.

3.5.2 Gevelpleister op isolatie

Een deel van de gevel krijgt een technisch goedgekeurde gevelbepleistering op isolatie.

3.5.3 Gevelbekleding in bekleding met houtstructuur

Deze post omvat alle benodigdheden en werkzaamheden voor de bouw van de bekleding met houtstructuur.

Om een zorgvuldig afgewerkte kwaliteitsconstructie te verkrijgen die de in de bouwvergunning beschreven materialen respecteert, moeten de latconstructie (dragende structuur), de gevelementen, de bevestigingsmiddelen, de randprofielen en de andere elementen van de gevel perfect op elkaar aansluiten.

De gevelpanelen zijn speciaal ontworpen om buiten te worden gebruikt en bevestigd.

Achter de gevelementen worden de isolatiepanelen beschermd door een regenscherm wanneer dit vereist is voor het type paneel, het isolatiemateriaal of het gekozen gevelsysteem.

3.5.4 Drempels

De drempels aan de inkomdeur buiten worden uitgevoerd in natuursteen of in architectonisch beton volgens de keuze van de architect.

3.5.5 Muurbekleding

De muurbedekkingen en dakrandprofielen zijn in geanodiseerd of thermisch gelakt aluminium conform de architectenplannen.

3.6 Daken

3.6.1 Plat dak

Deze post omvat alle benodigdheden en werkzaamheden die nodig zijn voor het aanbrengen van flexibele waterdichte bekledingen op platte of licht hellende daken,

teneinde een perfect waterdicht geheel te verkrijgen.

De dragende structuur van het platte dak wordt aangevuld met een betonnen helling wanneer de structuur het afschot niet zelf genereert, een damp scherm, dakisolatie (waarvan de dikte wordt bepaald door de berekeningen van de EPB-adviseur), twee lagen bitumineuze waterdichting of een enkele laag EPDM of PVC, alsmede eventuele grindballast of een groendak met plantensubstraten. Waterdichting zal zo nodig wortelbestendig zijn.

3.6.2 Waterafvoer dak

Het dakwater wordt afgevoerd door middel van geschikte materialen, met inachtneming van het netwerk dat is aangegeven op de zogenaamde speciale techniekplannen.

Stormwaterbassins zijn bedoeld als bufferopslag voor regenwater en reguleren de afvoer ervan naar het riool bij hevige regenval.

Regenwaterputten zijn aanwezig en worden gebruikt voor het onderhoud van de gemeenschappelijke ruimten en het besproeien van de tuin.

3.6.3 Rookuitlaat

Bovenaan de bovengrondse trappenhallen is overeenkomstig de brandvoorschriften een rookuitlaat in de vorm van een dakraam geplaatst. De uitlaat zal worden uitgerust met een automatisch openings- en sluitsysteem met handmatige bediening op afstand, zoals opgelegd door de brandweer.

3.6.4 Dakonderhoud

Het geheel is sterk genoeg om personen te dragen voor onderhoud.

Indien nodig zullen op de daken van de gebouwen een of meer vanglijnen (of soortgelijke veiligheidsvoorzieningen, voor een of meer personeelsleden) worden aangebracht.

Zelfs op professioneel ontworpen en aangelegde platte daken zijn kleine plassen onvermijdelijk. De ervaring leert dat de huidige afdichtingssystemen niet te lijden hebben onder versnelde veroudering wanneer zich daarin water ophoopt. De stagnatie van het water vormt dus geen reserve aan het einde van de werkzaamheden.

3.7 Buitenschrijnwerk

3.7.1 Ramenwerk

De raamwerkprofielen zijn in thermisch gelakt aluminium volgens de plannen van de stedenbouwkundige vergunning. De ramen

voldoen aan de normen inzake waterdichtheid en mechanische weerstand volgens de regels van de kunst en in overeenstemming met de EPB-eisen.

De aluminium raamwerken zijn licht of donker van kleur, afhankelijk van de gevel van het gebouw en in overeenstemming met de aanwijzingen in de stedenbouwkundige vergunning.

Alle ramen zijn enkel en/of draaikiep en/of vast en/of schuifbaar overeenkomstig de aanwijzingen op de plannen van de architect.

Het buitenschrijnwerk is voorzien van beslag naar keuze van de architect.

3.7.2 Buitendeuren

Het buitenschrijnwerk is voorzien van beslag naar keuze van de architect.

Deze eenheden zijn uitgerust met gemotoriseerde sloten volgens de elektrische specificaties (zie 2.4).

Alle vitrines zijn van aluminium, of staal als de technische beperkingen dat vereisen, met gelaagde beglazing volgens de plannen van de architect.

Alle deuren worden voorzien van cilindersloten bediend door eenzelfde sleutel.

Het buitenschrijnwerk is voorzien van beslag naar keuze van de architect.

3.7.3 Buitenbeglazing

De dikte van alle beglazing moet worden bepaald op basis van spreadsheets van de fabrikant. Zij bepalen de dikte van de beglazing in functie van de afmetingen van de ramen en de belastingen waaraan zij worden onderworpen, rekening houdend met thermische isolatie, windweerstand, akoestiek en veiligheid.

Alle beglazing in de woningen is dubbel helder glas en voldoet aan de NBN-norm S23-002.

Aan de straatzijde is de beglazing op de begane grond inbraakwerend (klasse 2) volgens de geldende norm.

3.7.4 Kantel- of sectionaalpoort voor garage

De toegangsdeur naar de parkeerplaats is een elektrisch bediende kanteltraliepoort. Er wordt bijzondere aandacht geschonken aan de akoestische isolatie tussen de poort, zijn motor, zijn rails en de dragende constructie van het gebouw.

Voor het in- en uitrijden van de parkeerplaats wordt per parkeerplaats een afstandsbediening verstrekt.

Gebuikers kunnen de toegangsdeur naast de afstandsbediening ook met een sleutel of code

van buitenaf bedienen. De mogelijkheid om ze bij nood of bij een stroomuitval manueel langs de binnenkant te openen wordt voorzien. Gebruikers op fietsen zullen de deur van binnenuit kunnen openen via een drukknop.

Het rijden of parkeren van voertuigen met LPG-brandstof is verboden in de kelder van het gebouw. Bij de ingang van de parkeerplaats zal een verbodsbord worden geplaatst. Het rijden of parkeren van elektrische voertuigen is onderworpen aan een advies van de brandweer.

3.7.5 Afscheiding van de terrassen

Bepaalde terrassen worden voorzien van een afscheiding. Volgens de aanwijzingen op de plannen kan de afscheiding van de terrassen van het vegetale type zijn of van gezandstraald glas of iets dergelijks.

3.7.6 Relingen van de balkons en terrassen

De relingen zijn gemaakt van gelakt staal, gepoedercoat aluminium of volgens de plannen van de architect.

4

ALGEMENE ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

4.1 Vlakken en oppervlakte

De maten en afmetingen op de aan deze akte gehechte plannen zijn indicatief. Een tolerantie van één twintigste is toegestaan als verschil in bruto oppervlakte tussen de plannen en de uitvoering, zonder dat enige compensatie wordt gegeven. Om technische redenen in verband met de bouw van de residentie kunnen echter kleine wijzigingen in de plannen worden aangebracht.

Indien het verschil tussen de geplande bruto oppervlakte en de uitgevoerde bruto oppervlakte, uitgedrukt in absolute waarde, groter is dan een twintigste van de geplande bruto oppervlakte, mag dit nooit als voorwendsel worden gebruikt om de

overeenkomst te ontbinden wegens niet-nakoming van de voorwaarden.

Bij deze berekening wordt rekening gehouden met de totale bruto bebouwde oppervlakte van de eenheid zoals aangegeven op het plan en de totale bruto vloeroppervlakte die daadwerkelijk is gerealiseerd, op basis van de prijs van de eenheid zoals vastgelegd in de verkoopovereenkomst. De vergoeding wordt dus berekend volgens een eenvoudige regel van drie.

Volgens het geldende meetsysteem worden de flats gemeten volgens artikel C.2.4.2 "Nuttige oppervlakte van een woning" van de norm NBN B 06-002 (1983), namelijk:

De bruto oppervlakte van het pand wordt gemeten aan de blote buitenkant van de gevelmuren en op de as van de partijmuren; de vloeren worden verondersteld continu te zijn, d.w.z. er wordt geen rekening gehouden met de onderbreking van scheidingswanden, binnenmuren en technische kokers.

De technische kokers binnen de omtrek van het appartement worden opgenomen in de oppervlakte van het appartement in kwestie. De gemeenschappelijke technische kokers tussen twee appartementen worden verdeeld tussen de oppervlakten van de twee betreffende appartementen. De terrassen worden gemeten vanaf de buitenzijde van de scheidingswand met het appartement tot aan de uiterste grens van de constructie van het terras, inclusief balustrade.

In geval van tegenstrijdigheid tussen de plannen en de gedetailleerde specificaties van de werken prevaleren de gedetailleerde specificaties van de werken, tenzij anders overeengekomen.

4.2 Referentiedocumenten

De volgende documenten vormen de beschrijving die het mogelijk maakt om de algemene kwaliteit van de constructie te beoordelen en deze zijn ingedeeld volgens belangrijkheid.

4.2.1 Prestaties inzake brandveiligheid

Het koninklijk besluit van 12 juli 2012 (gewijzigd door het koninklijk besluit van 7 december 2016) bijlagen 1, 3/1, 5/1 et 7 waarin de basisnormen inzake brand- en explosiegevaar worden vastgelegd is toepassing.

Het brandweeraadvies bijgevoegd bij de stedenbouwkundige vergunning en de latere adviezen zijn ook van toepassing.

4.2.2 Energieprestaties

Over het algemeen wordt de constructie uitgevoerd in overeenstemming met de regels van de kunst en de normen die van kracht zijn op het moment van de indiening van de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag (onder andere, EPB).

4.2.3 Akoestische prestaties

Voor de akoestiek werd rekening gehouden met de criteria van het "normale" akoestische comfort volgens NBN S01-400-1 van 29 januari 2008 betreffende de private delen.

4.3 Materialen, commerciële waarde en vermelde merken, bouwmethode

De merken opgenomen in het huidige gedetailleerd lastenboek van de werkzaamheden worden ter indicatie gegeven vanuit presterend en kwalitatief oogpunt. De keuze van de merken werd overgelaten aan de projectontwikkelaar en de aannemer. Het is aan de Architect en de Ingenieurs om, op het moment van de goedkeuring van de technische fiches van de producten, te controleren of het kwaliteits- en prestatieniveau overeenkomt met het niveau vereist in dit gedetailleerd lastenboek van de werkzaamheden.

De aandacht wordt gevestigd op het feit dat tijdens de eerste jaren krimpbarsten kunnen verschijnen bij de plaats van de voegen tussen de breedplaten, de muren en op de verbinding van verschillende bouwmaterialen. Deze barsten, die geen enkel gevaar voor de stabiliteit vormen, zijn kenmerkend voor de constructiemethode en moeten als zodanig door de kopers worden aanvaard. Bij een volgende verfbeurt kunnen deze barsten op zeer eenvoudige wijze worden bedekt zodat ze niet meer opnieuw verschijnen.

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

De Bouwheer behoudt zich het recht voor om alle wijzigingen aan te brengen die hij nodig acht voor een goede uitvoering van het project.

De Bouwheer, de Architect en de Ingenieurs van het project hebben het recht om aan de plannen en de bouwmaterialen wijzigingen aan te brengen die ze nuttig of nodig achten, ofwel om ze aan te passen aan het gebruik van

nieuwe materialen, ofwel omwille van artistieke, technische, wettelijke of esthetische redenen.

Deze wijzigingen kunnen ook voortvloeien uit economische noden (afwezigheid van in de aanbesteding voorziene materialen, late leveringen, enz.) of als gevolg van een faillissement of van het grote tekort aan leveranciers of onderaannemers.

Wanneer een keuze moet worden gemaakt in de procedures of de beschreven materialen in het huidige gedetailleerd lastenboek van de werkzaamheden en/of in de plannen, dan wordt dit gedaan door de Architect, of de Ingenieur in overeenstemming met de Bouwheer.

4.5 Werken uitgevoerd door derden

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

Voor alle toekomstig uitgevoerde werken in het gebouw moet men zich beroepen op het postinterventiedossier (PID) uitgeleverd bij de voorlopige oplevering en op de basisakte. Over het algemeen moeten de toekomstig uitgevoerde werken voldoen aan de normen die werden gebruikt bij de constructie van het gebouw en/of aan de geldende normen. Voor alle werken aan een gemeenschappelijk deel moeten de regels en belastingen nauwgezet en/of de geldenderegeling indien van toepassing worden gevolgd.

4.6 Aansluitingen

De bouwheer zorgt voor de water- en elektriciteittoevoer voor zijn eigen gebruik in de werffase. De bouwheer verzorgt ook de coördinatie van de aansluitingen en de opening van de gas-, elektriciteits- en watermeters.

Alle kosten van de aansluitingen, het plaatsen van de meters en de daarmee verbonden kosten, de installatie- en abonnementskosten voor de verschillende leidingen zoals elektriciteit, gas, riolering, telefonie en teledistributie zijn ten laste van de kopers. Het is de verantwoordelijkheid van de koper om de nodige abonnementen af te sluiten voor de levering van elektriciteit, gas, telefoon en kabeltelevisie. Het is de verantwoordelijkheid van de syndicus om de nodige abonnementen af te sluiten voor de levering van elektriciteit, gas, riolering, telefoon en kabeltelevisie (indien nodig) voor de gemeenschappelijke voorzieningen.

Volgens de instructies van de kabelexploitant worden de stopcontacten geplaatst op kosten van de koper, maar niet als ze zijn inbegrepen in de installatie- en abonnementskosten.

De volledige aansluitkosten worden samen met de laatste factuurtermijn in één keer aan de koper gefactureerd. De aansluitkosten bedragen een vast en forfaitair bedrag van € 4.000 exclusief btw per appartement.

De bouwheer kan in geen geval verantwoordelijk worden gesteld voor vertraging in de uitvoering van de aansluitingen van de aannemers en de daaruit voortvloeiende vertraging in de uitvoeringstermijn van het project.

4.7 Werfbezoek

De kopers worden enkel tijdens de openingsuren op afspraak en vergezeld van de Bouwheer op de werf toegelaten.

4.8 Illustraties

De gebruikte visualisaties, plannen en "artist impressions", alsmede de foto's in dit lastenboek en de commerciële brochures zijn uitsluitend bedoeld ter ondersteuning van de marketing van het project. Zij mogen in geen geval aanleiding geven tot discussies of aanspraken betreffende de gebruikte materialen, de uitvoeringsmethoden, enz. Al deze visualisaties zijn alleen bedoeld om een algemeen beeld van het project te geven en worden alleen ter informatie verstrekt.

Pour SYMETRY SRL
