



*Hier voelen*  
**LEVENSGENIETERS**  
*zich thuis.*



# INHOUDSOPGAVE

1. <i>Algemeen</i> .....	4
2. <i>Beschrijving van het project</i> .....	8
3. <i>Ruwbouw</i> .....	9
4. <i>Technische installaties</i> .....	14
5. <i>Afwerking</i> .....	20
6. <i>Buiteninrichting</i> .....	24
7. <i>Mededeling aan de kopers</i> .....	26

# 1. ALGEMEEN

---

Dit lastenboek beschrijft de bouw en de afwerking van de 3 appartementsgebouwen die deel uitmaken van fase 1 van vastgoedontwikkelingsproject 'Les Promenades d'Uccle'.

Deze beschrijving heeft betrekking op de ruwbouw en de afwerking van de gemeenschappelijke delen en privégedeelten van dit vastgoed geheel, alsook op de directe omgeving. Dit document bevat een algemene beschrijving van het gebouw. De elementen die in dit document worden beschreven, zijn niet noodzakelijk van toepassing op alle appartementen. Sommige voorzieningen zijn afhankelijk van de indeling en de organisatie van de appartementen. Tijdens het lezen van dit document dient het plan van elk appartement te worden geraadpleegd. De samenstelling en de beschrijving van het appartement worden opgenomen in de basisakte.

De commerciële merken die zijn opgenomen in deze beschrijving, worden ter informatie verstrekt als indicatie van de prestaties en de kwaliteit van het beschreven materiaal. De keuze van de merken wordt overgelaten aan de projectontwikkelaar.

Het is de taak van de architect en de ingenieursbureaus om op het ogenblik van de goedkeuring van de technische gegevens na te gaan of het kwaliteits en prestatieniveau overeenstemt met deze beschrijving.

## 1.1 | BOUWRECHTEN, AANSLUITINGEN EN INFRASTRUCTUURKOSTEN

Zijn in de verkoopprijs inbegrepen: de bouwen wegenbelasting, evenals de kostprijs van de studies van de Preventiedienst van de Brandweer.

De aansluiting op de openbare riolering is inbegrepen in de verkoopprijs. Niet inbegrepen: de kosten voor de aansluiting op de openbare nutsvoorzieningen (water, gas en elektriciteit).

De levering, de plaatsing, de aansluiting en de opening van de verschillende meters zijn voor rekening van de koper, boven op de overeengekomen verkoopprijs, net als de kosten voor de kabel en telefoonaansluiting.

Deze aanneming omvat niettemin alle noodzakelijke administratieve stappen bij de verschillende water, gas en elektriciteitsmaatschappijen om vóór de voorlopige oplevering alle bijbehorende aansluitingen te verkrijgen.

De klant zal moeten instaan voor de kabel en telefoonaansluiting. De projectontwikkelaar zal voor deze aansluitingen wachtkokers hebben voorzien. De projectontwikkelaar voorziet de aansluiting in elk appartement via de glasvezelkabel. De aansluitingen in elk appartement voor de telefoon en de televisie worden uitgevoerd in cat6 bekabeling. Er is een coxaansluiting voorzien.

De projectontwikkelaar kan in geen geval aansprakelijk worden gesteld voor een eventuele vertraging in de uitvoering van de aansluitingen door de nutsmaatschappijen, die op zijn beurt de uitvoeringstermijn voor de gebouwen zou verlengen.

De officiële technische goedkeuring van de gas en elektriciteitsinstallaties is in de verkoopprijs inbegrepen.

## 1.2 | BETALING

In opeenvolgende deelbetalingen naargelang de vordering van de werken in overeenstemming met de verkoopsovereenkomst.



### 1.3 | TOEGANG TOT DE BOUW- PLAATS (VEILIGHEIDSMAAAT- REGELEN)

De koper of diens afgevaardigde zal de bouwplaats, na een afspraak te hebben gemaakt, pas mogen betreden als hij wordt vergezeld door een afgevaardigde van de projectontwikkelaar. De maatregelen en voorzorgsmaatregelen met betrekking tot de veiligheid zullen in acht moeten worden genomen.

### 1.4 | MATEN EN ANDERE AAN- DUIDINGEN OP DE PLAN- NEN

De bouwvergunningen en uitvoeringsplannen zijn te goeder trouw opgesteld door de architecten en de raadgevende ingenieurs. De maten die hierop zijn vermeld, zijn theoretische ruwbouwmaten die niet tot op de centimeter nauwkeurig zijn gewaarborgd; tijdens de uitvoeringswerken kunnen er minieme verschillen ontstaan. Elk verschil naar boven of naar beneden dat binnen de algemeen aanvaarde toleranties blijft, is in het voordeel of nadeel van de koper zonder aanleiding te geven tot een prijsaanpassing.

Samengevat: alleen de maten die zijn opgenomen op de technische plannen die als basis dienen voor het verkoopcontract, de bovenvermelde toegestane toleranties in acht genomen, zijn bindend tussen de koper en de projectontwikkelaar.

De meubelen en wandkasten worden op de plannen ter informatie weergegeven met het oog op een mogelijke inrichting van de vertrekken. Ze maken geen deel uit van deze verkoop, tenzij ze uitdrukkelijk zijn opgenomen in de commerciële verkoopbeschrijving. De tekening van de voorzieningen blijft daarbij illustratief ten opzichte van het verkochte model.

### 1.5 | VOORRECHTEN VAN DE PROJECTONTWIKKELAAR

De projectontwikkelaar behoudt zich in overleg met de architect of de ingenieurs het recht voor de in dit document beschreven materialen en benodigdheden te vervangen door materialen van soortgelijke kwaliteit, om technische en esthetische redenen, bevoorradingsmoeilijkheden of andere.

De projectontwikkelaar kan in overleg met de architect wijzigingen aanbrengen aan deze beschrijving om de technieken en/of het comfort van de eigenaars te verbeteren of als deze wijzigingen worden vereist door technische of economische verplichtingen, zonder de prestaties of de kwaliteit van de bouwwerken ongunstig te beïnvloeden. De projectontwikkelaar behoudt zich het recht voor de samenstelling van de wanden te wijzigen en de plannen aan te passen aan de eisen van de structuur en de uitvoering, of om welke andere reden ook die nuttig of noodzakelijk wordt geacht, hetzij om ze aan te passen aan het gebruik van nieuwe materialen, hetzij om redenen van esthetische, technische of wettelijke aard.

De dikte van de muren, de samenstellingen ervan, de binnenafwerking, de voorzieningen en de types ramen worden opgenomen in deze verkoopbeschrijving die voor de koper het enige contractuele referentiedocument is.

De raamverdelingen en de afmetingen ervan zijn net als de openingsrichting die op de architectuurplannen is opgenomen, eveneens ter informatie. Voor de structurelementen, de fundering en de stabiliteit van de bouwwerken zijn alleen de plannen van de ingenieur stabiliteit van toepassing. Voor de technische voorzieningen zoals de liften, de speciale technieken, de elektriciteit, de ventilatie, de akoestiek enz., zijn alleen de plannen en/of documenten van de ingenieur speciale technieken en/of de fabrikanten van toepassing.



## 1.6 | DOOR DE KOPERS GEVRAAGDE WIJZIGINGEN EN EXTRA WERKEN

In bepaalde gevallen kan de koper binnen het aanbod voorgesteld door de projectontwikkelaar een keuze maken, voor zover dit mogelijk is volgens de vordering van de werken.

Voor elke aangevraagde wijziging zal de Projectontwikkelaar een kostenraming en eventueel een verlenging van de termijnen vooropgesteld in de koopakte of de verkoopsovereenkomst voorstellen. Pas na schriftelijke goedkeuring daarvan door de klant zullen de wijzigingen worden doorgevoerd.

Ten slotte, indien bepaalde aangevraagde wijzigingen bijkomende prestaties van de architecten of de raadgevende ingenieurs met zich meebrengen, worden deze ten laste gelegd van de koper en vóór de uitvoering aan hem ter goedkeuring voorgelegd.

De eventuele wijzigingen die kunnen worden aangebracht door de koper, zullen strikt beperkt zijn tot de keuze van de binnenafwerking van de appartementen. Er is geen enkele wijziging mogelijk met betrekking tot de structuur van het gebouw, de voornaamste technische installaties, de gevels, de daken of de gemeenschappelijke ruimten en in het algemeen geen enkele wijziging waarvoor een aanpassing van de bouw en milieuvergunningen noodzakelijk is.

De meerwerken en wijzigingen aangevraagd door de koper tijdens de werken zullen pas kunnen worden uitgevoerd na diens schriftelijke toestemming. Deze moet worden verzonden naar de projectontwikkelaar binnen de 15 kalenderdagen te tellen vanaf de ontvangst door de koper van de kostenraming opgesteld door de projectontwikkelaar.

Als deze termijn wordt overschreden, zal de projectontwikkelaar zich het recht voorbehouden de voorwaarden van de overeenkomst die er betrekking op heeft, te herzien.

De algemene verkoopvoorwaarden zijn de voorwaarden die zijn opgenomen in de basisakte van het gebouw waarvan sprake is.

## 1.7 | DOOR DE KOPER GE- VRAAGDE SCHRAPPINGEN

Het schrappen van werken die zijn opgenomen in deze beschrijving, zal schriftelijk worden aangevraagd door de koper. De geschrapte werken zullen voor 75 % in mindering worden gebracht. In dat geval zal alleen de schriftelijke toestemming van de projectontwikkelaar als bewijs fungeren.

## 1.8 | DOOR DERDEN UITGE- VOERDE WERKEN

De koper zal niet worden toegestaan vóór de voorlopige oplevering van het appartement, zelf of door derden, er werken van welke aard ook uit te voeren, tenzij hij daarvoor de schriftelijke toestemming van de projectontwikkelaar heeft gekregen.

De toegestane werken zijn opgenomen in de basisakte. Voor elke wijziging na de voorlopige oplevering die betrekking heeft op de gemeenschappelijke delen, zal de voorafgaande toestemming van de algemene vergadering nodig zijn.

## 1.9 | HIËRARCHIE VAN DE DOCUMENTEN

In geval van tegenstrijdigheden tussen de documenten zal het document met de minst



zware verplichtingen voor de projectontwikkelaar de overhand hebben. Worden er voorstellen gedaan met verschillende prestaties, dan gaat de keuze uit naar de prestaties die het meest geschikt zijn voor het type gebouw dat wordt gebouwd.

Wanneer er sprake is van tegenstrijdigheden of onduidelijkheid tussen de verschillende referentiedocumenten, is dit de volgorde van prioriteit:

- De stedenbouwkundige vergunning voor de structurele en gevelaspecten ervan
- Deze verkoopbeschrijving
- De verkoopplannen die worden overhandigd tijdens de ondertekening van de voorlopige koopakte (behalve voor de weergave van de keuken en de technische aspecten)
- Het technische plan
- Het dossier van de keukeninstallateur

# 2. BESCHRIJVING VAN HET PROJECT

Het project bestaat in de eerste fase uit 3 appartementsgebouwen (gelijkvloers + 4 verdiepingen) die C1 en C2/C3 worden genoemd, verspreid over twee aparte locaties, voor een totaal van 76 appartementen, een ruimte voor vrije beroepen en een ondergrondse verdieping met 76 kelders en 97 parkeerplaatsen voor auto's en 8 parkeerplaatsen voor moto's.



# 3. RUWBOUW

---

## 3.1 | GRONDWERKEN

De grondwerken omvatten de graafwerken voor de ondergrondse verdieping en de fundering.

De overtollige grond wordt afgevoerd buiten de bouwplaats, met uitzondering van de teelaarde van goede kwaliteit, waarvan een voldoende grote hoeveelheid ter plaatse zal worden opgeslagen om op het einde van de werken te worden uitgespreid over de met planten of gras bedekte zones die zijn opgenomen in het omgevingsplan.

De aanaardingen rond de bouwwerken zullen worden uitgevoerd met behulp van zand dat naargelang het geval en de voorschriften van de ingenieur stabiliteit al dan niet is gestabiliseerd. De aannemer zal ook kunnen gebruikmaken van de grond die afkomstig is van de graafwerken, als deze grond bruikbaar is voor het project en onder voorbehoud van de toestemming van de projectontwikkelaar, de architect en de ingenieur. In elk geval zullen de uitgevoerde aanaardingen rekening houden met de stabiliteit en de aard van de afgewerkte oppervlakken.

Indien nodig zijn de verlaging van de grondwaterspiegel en de afvoer van het water in de graafplaatsen inbegrepen in de hoofdaaneming tijdens de volledige duur van de werken.

## 3.2 | FUNDERING

De fundering is van het type 'directe fundering' die uit een stortvloer uit gewapend beton C30/37 met een algemene dikte van 45 cm (en

op precieze plaatsen een dikte van 40 cm) bestaat. Naargelang de neerwaartse lastverdeling zijn er verdikkingen aanwezig onder de pijlers.

## 3.3 | RIOLERING

Het rioolstelsel wordt uitgevoerd in overeenstemming met de gemeentelijke en gewestelijke voorschriften.

Het geheel van regenpijpen en afvoeren wordt aangesloten op een ondergronds rioolstelsel in HDPE van geschikte diameter en helling en een voldoende groot aantal inspectieruimten voor de controle en het onderhoud. Naargelang het geval kan het stelsel volledig of gedeeltelijk aan het plafond van de ondergrondse verdiepingen worden opgehangen. In dat geval zal het opgehangen stelsel worden uitgevoerd in HDPE.

Het afvalwaterverzamelstelsel is in principe als volgt gescheiden:

- een stelsel van leidingen voor het afvalwater (keuken, badkamer, wasmachine, enz.), het sanitair water (toiletten) en het terraswater.
- een stelsel van leidingen voor het regenwater. Alle stelsels zijn voorzien van de kijk-gaten die noodzakelijk zijn voor het periodieke onderhoud en controles. Ze zijn ook voorzien van alle verbindingstukken voor de ruwbouwwerken en alle luchtafsluitstemen.



## 3.4 | STABILITEIT

De structuren van de ondergrondse verdieping en die van het gelijkvloers worden uitgevoerd door middel van verticale dragende elementen (pijlers – wanden) uit gewapend beton. Sommige elementen kunnen geprefabriceerd zijn om de uitvoering te vergemakkelijken. De horizontale dragende elementen (balken – vloerplaten – breedplaat) bestaan uit gewapend beton. De bevestiging van de dragende muren vanaf de eerste verdieping wordt uitgevoerd met behulp van wandbalken op het gelijkvloers, waardoor de vrije doorgang van auto's naar de ondergrondse verdieping mogelijk blijft.

De structuur boven het gelijkvloers bestaat uit een geheel van dragende muren uit metselwerk van gelijmde elementen uit kalkzandsteen, dwarsbalken uit gewapend beton en op bepaalde plaatsen uit betonnen of stalen pijlers.

De betonnen bouwwerken worden vakkundig uitgevoerd in overeenstemming met de bestekken van de raadgevende ingenieurs.

### 3.4.1 | Vloerplaat

De vloerplaat wordt in verband geplaatst met de funderingsbalken om elke waterdoorbraak door onderdruk te verhinderen.

### 3.4.2 | Vloeren

De vloeren worden uitgevoerd in breedplaten met een dikte van ongeveer 6 cm met drukbeton van 14 cm voor een totale dikte van  $\pm$  20 cm. In een aantal bijzondere gevallen zal de dikte afhankelijk van bepaalde overbelastingzones groter kunnen zijn. Afhankelijk van de stabiliteitseisen zullen andere technieken kunnen worden gebruikt. Deze zullen vooraf worden geanalyseerd en goedgekeurd door de ingenieur stabiliteit.

## 3.5 | METSELWERK

### 3.5.1 | Buitenmuren

De gevels zullen als volgt worden uitgevoerd:

- Metselwerk aan de binnenzijde: betonblokken en/of wanden uit gewapend beton, en/of blokken uit kalkzandsteen, dikte volgens architectenplannen en opgelegd stabiliteitsplan.
- Isolatiematerialen in de vorm van polyurethaanplaten of gelijkwaardig. De dikte en de plaatsing ervan zullen de resultaten garanderen die de ingenieur EPB heeft berekend.
- In geval van buitenmetselwerk uit gevel of natuurstenen wordt er een geventileerde spouw van minstens 2 cm voorzien, en wordt de opvoeging in een latere fase uitgevoerd (behalve in geval van een smalle voeg).
- Voor de bovenste verdiepingen, en op bepaalde plaatsen volgens de plannen van de architect, zal de gevelsteen met een regelmatige inspruinging worden geplaatst om een reliëf te creëren.

Naargelang de architectuurdetails zullen sommige elementen kunnen worden uitgevoerd in architectonisch beton of in gevelbekleding (kleur bepaald door de architect in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften).

De eventuele kleurschakeringen van de elementen van eenzelfde soort beton en/of baksteen en/of steen en/of gevelbekleding moeten uniform zijn. Het is mogelijk dat er kleine kleurverschillen zichtbaar worden. Deze verschillen, die in overeenstemming zijn met de van kracht zijnde normen en TIN's (door het WTCB opgestelde technische informatienota's), worden toegestaan op voorwaarde dat ze het algemene voorkomen van de gevels niet aantasten.



Naargelang de eisen van de structuur zal de steunmuur op bepaalde plaatsen in gewapend beton worden uitgevoerd.

De raamdorpels die zijn ingebouwd in de buitenbekledingen, de plinten en de muurbekledingen voor de bakstenen muren zullen worden uitgevoerd in aluminium, blauwe hardsteen of architectonisch beton. Wanneer muren of delen van muren van bewoonbare vertrekken uit ondergronds metselwerk bestaan, dan wordt dit laatste ook thermisch geïsoleerd, naast de bescherming die noodzakelijk is voor de waterdichtheid. Ondergronds metselwerk wordt uitgevoerd met betonblokken. De dikte ervan varieert naargelang de eisen van de structuur.

### 3.5.2 | Binnenmuren en wanden

De scheidingsmuren tussen appartementen worden altijd akoestisch geïsoleerd. Naargelang het geval bestaan ze uit:

- een dubbele muur in elementen uit kalkzandsteen van 15 of 21,5 cm dik met een tussenruimte van  $\pm 4$  cm. De holte zal gedeeltelijk worden gevuld met een geluidsisolerende laag van 3 cm dik.
- een muur in elementen uit kalkzandsteen van 15 of 21,5 cm dik, versterkt met een wand in gipsblokken van 7 of 10 cm met een tussenruimte van  $\pm 4$  cm, gedeeltelijk gevuld met een geluidsisolerende laag van 3 cm dik.
- een wand van gewapend beton of een muur in betonblokken van 14 of 19 cm, versterkt met een wand in gipsblokken van 7 of 10 cm met een tussenruimte van  $\pm 4$  cm, gedeeltelijk gevuld met een geluidsisolerende laag van 3 cm dik.

De binnenmuren worden naargelang het geval uitgevoerd in elementen uit kalkzandsteen van 15 of 21,5 cm dik of als betonwand. De muren van de kelders en de garages worden uitgevoerd in metselwerk van betonblokken met een variabele dikte die worden opgevoegd

tijdens de bouw, of in geprefabriceerde elementen uit beton van het type dubbele wand.

De nietdragende scheidingswanden tussen vertrekken in de appartementen worden uitgevoerd in massieve gipsblokken van 10 cm dik. Deze worden gladgemaakt en bepleisterd op de plaats van de voegen. In de natte ruimten (badkamers, doucheruimten...) worden de wanden uitgevoerd in waterafstotende gipsblokken. De ruimte tussen het plafond en de bovenzijde van de wand wordt verkleind door middel van isolatieschuim.

Opmerking: de projectontwikkelaar behoudt zich het recht voor in sommige gevallen, waar nodig, een isolerende wand toe te voegen.

### 3.5.3 | Terrassen en balkons

De afwerking van de terrassen gelegen boven woonvertrekken wordt uitgevoerd in betonteegels op contactblokjes, in keramiektegels op contactblokjes of in houten latten op contactblokjes in overeenstemming met de keuze van de architect.

De balkons worden uitgevoerd in architectonisch beton. De keuze van de bekledingen van deze balkons wordt bepaald door de architect.

De borstweringen worden uitgevoerd in galvaniseerd en gelakt metaal of in aluminium dat in de fabriek thermisch werd gelakt, of in glas, in overeenstemming met de keuze van de architect.

De architect kiest de kleur.

## 3.6 | DAK

Deze werken zijn in overeenstemming met de voorschriften van de fabrikant en omvatten alle lasten en accessoires, zowel op het gebied van dichtheidsbevestigingen als op dat van ventilatiebevestigingen.

Het gaat om volledig afgewerkte bouwwerken,



met inbegrip van de verbindingen met het buitenschrijnwerk en de verticale afdichting van de platte daken. Het type plaatsing wordt bepaald door de projectontwikkelaar en de architect.

De platte daken worden verdeeld in een aantal types:

- Toegankelijke terrassen die worden uitgevoerd met betontegels of keramiektegels op contactblokjes of met houten tegels of latten op contactblokjes.
- Extensieve groendaken die uit sedum met groen blijvende bladeren en grindstroken voor de steriele zones bestaan.

De deuren worden uitgevoerd met een meelaagse dichting op thermische isolatie en een damp scherm waar nodig.

De werken omvatten alle afwerkingsaccessoires, afdichtingen, pleisteropvullingen, afvoeren, waterafvoerbuizen en aansluitingen op de horizontale en verticale rioolstelsels.

Al het dakwater zal worden opgevangen in een wateropvangtank. Het water van de platte daken en de balkons, met uitzondering van bepaalde kleine balkons, wordt verzameld en naar de riolering geleid door middel van een infiltrerend spaarbekken. De verticale afvoerbuizen worden uitgevoerd in zink als ze zichtbaar zijn aan de buitenzijde van het gebouw, of in polyethyleen als ze zich aan de binnenzijde of in de terrasnissen bevinden.

## 3.7 | BUITENSCHRIJNWERK

### 3.7.1 | Gemeenschappelijke delen - parking

De toegang tot de ondergrondse verdiepingen wordt beveiligd door middel van een sectionaalpoort die op afstand wordt bediend. Per

parkeerplaats wordt één afstandsbediening voorzien. De sectionaalpoort gaat automatisch dicht en de blokkeerbeveiliging wordt geactiveerd zodra er zich een onverwacht obstakel in de baan van de poort bevindt.

### 3.7.2 | Buitendeuren van de gebouwen

De toegangsdeuren aan de buitenzijde van de gebouwen en die van de sassen tussen de gemeenschappelijke gang en het sas voor de brievenbussen worden uitgevoerd in gelakt of geanodiseerd aluminium in een kleur die past bij die van het andere buitenschrijnwerk. Deze deuren zullen worden uitgerust met een elektrisch slot dat naargelang het geval wordt bediend via het videodeurtelefoonstelsel, en van een automatisch sluitsysteem.

### 3.7.3 | Ramen

De buitenramen worden uitgevoerd in gelakt of geanodiseerd aluminium. Randafdichtingen zorgen voor lucht en waterdichtheid.

Indien nodig worden de profielen versterkt op basis van hun afmeting.

Deze post omvat ook het beslag en het vastzetten van de ramen in de ruwbouw.

Alle ramen worden uitgevoerd op maat, in overeenstemming met de aanduidingen op het plan (vast raam, opengaand raam, draaikiepraam, schuifraam of valraam).

De beglazingen zijn van het type dubbel isolerend glas (U: 1,1 W/m<sup>2</sup>°K).

De raamgehelen omvatten ook borstweringspanelen. Dit zijn panelen uit kunststof die worden bekleed met aluminium in een kleur verwant aan die van het raam.



## 3.8 | ISOLATIE EN BESCHERMINGEN

### 3.8.1 | Isolatie tegen vocht

Er wordt een afdichtingsmembraan voorzien met inbegrip van hoekverbindingen onder de steenlaag van alle buitenspouwbladen, overal waar nodig en in een voldoende grote hoeveelheid rekening houdend met de hoogte van de spouwbladen.

Ter hoogte van de plinten wordt de afdichting uitgevoerd met een membraan dat aan de achterzijde van het isolatiemateriaal wordt geplaatst.

Alle voorzorgsmaatregelen worden genomen om te vermijden dat er vocht doorsijpelt in de ondergrondse ruimten, naargelang de aard van de bodem en de gebruikte materialen. Hetzelfde geldt voor de liftschachten.

### 3.8.2 | Thermische isolatie

Het volledige gebouw werd ontworpen om te voldoen aan de eisen van een doeltreffende thermische isolatie, overeenkomstig een globale Kwaarde van maximaal 40 voor het volledige gebouw.

De buitenmuren worden geïsoleerd met panelen in polyurethaanschuim of iets soortgelijks van  $\pm 100$  mm dik. Er wordt een luchtspouw behouden om de ventilatie van de achterzijde van het spouwblad te garanderen.

De woonruimten onder het platte dak worden geïsoleerd door middel van panelen in polyurethaan of iets soortgelijks van  $\pm 120$  mm dik met dampscherm.

Gespoten polyurethaanschuim van  $\pm 70$  mm zorgt voor de thermische isolatie tussen de benedenverdieping en de ondergrondse verdieping.

Er zal bijzondere aandacht worden besteed aan de ontwikkeling en de uitvoering van de ther-

mische isolatiematerialen om warmtebruggen tussen de buitenzijde en de binnenzijde zoveel mogelijk te vermijden.

### 3.8.3 | Geluidsisolatie

De akoestische prestaties tegen slaggeluiden zullen voor een normaal comfort zorgen, zoals wordt bepaald door NBN S01.400-1.

- Slaggeluiden:

Om slaggeluiden te weren, wordt het principe van een zwevende ondervloer toegepast op alle vloerplaten van de bouwlagen van de appartementen en van de terrassen die uitsteken ten opzichte van de appartementen, met uitzondering van de parkings, de ingangsstroken, de kelders en de technische ruimten.

- Luchtgeluiden:

Om luchtgeluiden te weren, zullen de muren worden voorzien van een verticale geluidsisolatie.

# 4. TECHNISCHE INSTALLATIES

## 4.1 | LIFTEN

Elk gebouw is uitgerust met liften. Het gaat om elektrische liften met machinekamer. De definitieve keuze wordt gemaakt door de projectontwikkelaar in samenwerking met de architect, en hangt af van de technische eisen die het gevolg zijn van de kenmerken van het gebouw.

Ze zijn van een bekend merk en hebben een nuttige last van 630 kg (8 personen). Ze zijn uitgerust met technische veiligheidsvoorzieningen die voldoen aan de van kracht zijnde nieuwe Europese normen, en aan de voorschriften van de Preventiedienst van de Brandweer. De liften voldoen ook aan de eisen met betrekking tot de toegankelijkheid voor personen met beperkte mobiliteit.

De portaaldeuren zijn telescopische schuifdeuren met een vrije doorgang van minstens 900 x 2100 mm.

De cabine is uitgerust met een spiegel op halve hoogte, een leuning op 2 zijden, plinten, een verlaagd plafond met ingebouwde verlichting en een veiligheidsbel aan de buitenzijde.

De binnenwanden van de cabine worden uitgevoerd met gelaagde, geplastificeerde of soortgelijke platen.

## 4.2 | VERWARMING

De installatie is van het type centrale verwarming op gas en wordt in een gemeenschappelijke ruimte op de kelder of benedenverdieping geplaatst. Er worden gascondensatieketels met een hoog rendement voorzien. De verwarmingsketels worden bediend via een regelpaneel met buitensonde.

De productie van warm water gebeurt gecentraliseerd.

Dankzij een individuele integrerende warmtemeter voor de verwarming en een individuele debietmeter voor warm water kunnen de kosten voor het verbruik ervan worden verdeeld.

### 4.2.1 | Verwarmingsketel

Het vermogen van de verwarmingsketels is berekend om de temperaturen te kunnen verkrijgen die in het volgende punt worden vermeld, en om de productie van warm water te kunnen garanderen.

De schoorsteen van de centrale verwarming wordt uitgevoerd met geïsoleerde dubbelwandige buizen.

### 4.2.2 | Radiatoren

De radiatoren zullen van het merk Radson Integra of een soortgelijk merk zijn, en de handdoekdrogers zullen van het type Radson Muna of een soortgelijk type zijn. Ze zullen de afmetingen hebben noodzakelijk om de volgende temperaturen te bereiken bij een buitentemperatuur van 8°:

- 20° in de woonkamers
- 24° in de badkamers
- 20° in de keukens
- 20° in de slaapkamers

De plaats van de radiatoren zal worden bepaald op basis van de berekening van de ingenieur om de bovenvermelde prestaties te kunnen realiseren. De toevoer naar de radiatoren gebeurt via de muur.

Elke radiator zal worden uitgerust met een di-



gitale thermostatische kraan die een zelfstandige regeling mogelijk maakt.

Er wordt een handdoekendroger voorzien in de badkamer en/of de doucheruimte.

#### 4.2.3 | Buizen

De toevoerbuizen van de radiatoren zijn dubbele buizen. De ingebouwde buizen bestaan uit kunststof van het type Multiskin of iets soortgelijks zonder ondervloeraansluiting. Wanneer de toevoerbuizen zichtbaar zijn, bestaan ze uit staal.

Er wordt vanuit het oogpunt van de akoestiek bijzondere aandacht besteed aan de voet van deze afvoerkolommen (aangepaste afvoerhoek, isolatiemateriaal ...).

De regenwaterafvoeren worden op de kelder verdieping zichtbaar uitgevoerd in gelaste HDPEleidingen. De regenpijpen worden voor zover mogelijk aan de buitenzijde van het gebouw geplaatst en bestaan uit zink voor de zichtbare delen.

#### 4.3.2. | Koudwateraanvoer

De distributiemaatschappij installeert een individuele meter. De plaats van deze meters is voorzien in de daartoe bestemde ruimte op de ondergrondse verdieping en op de verdiepingen.

De kosten voor de plaatsing, de levering en de aansluitingen van de privé meters zijn voor rekening van de kopers.

De aanvoer kolom van het brandwaternet wordt uitgevoerd met gegalvaniseerd stalen buizen die in elkaar worden gezet door middel van schroefkoppelingen.

De privéaanvoer kolom en de installatie in het appartement (warm water en koud water) worden uitgevoerd in kunststof van het type Multiskin of iets soortgelijks, tot aan de sluitkranen van de apparaten.

#### 4.3.3 | Warmwaterproductie

De productie van warm water gebeurt gecentraliseerd in de verwarmingskelder door middel van warmtewisselaars en een warmwaterreservoir.

De installatie maakt het mogelijk om de energiekosten voor de productie van warm water te verdelen dankzij individuele debietmeters voor warm water.

## 4.3 | SANITAIRE INSTALLATIE

De sanitaire installatie wordt uitgevoerd in overeenstemming met alle van kracht zijnde voorschriften en in het bijzonder met die van de distributiemaatschappij. De meeste buizen worden ingebouwd in de appartementen of verborgen in de verticale kokers. Ze kunnen zichtbaar zijn in de onmiddellijke nabijheid van de apparaten en zijn zichtbaar in de technische en nietwoonruimten. Alle voorzorgsmaatregelen zullen worden genomen om geluid van wrijvende buizen, stromend water aan de binnenzijde van de buizen of stoten zoveel mogelijk te beperken.

Om technische redenen kunnen bepaalde buizen op de plafonds worden bevestigd en door de muren van de privégedeelten (parkeerplaats voor auto's en kelders) en de gemeenschappelijke delen lopen.

#### 4.3.1. | Afvoeren

De doorsneden zijn geschikt voor de verschillende debieten. Het afval en toiletwater wordt verzameld in één afvoerkolom met ventilatie van de kolom. Deze afvoeren worden uitgevoerd in hogedichtheidspolyethyleen (HDPE) en worden aan elkaar gelast (type Geberit of iets soortgelijks).



#### 4.3.4 | Sanitaire apparaten

De plaatsing is ter informatie op de verkoopplannen opgenomen. Deze kan ter plaatse worden gewijzigd naargelang de technische eisen van de uitvoeringsplanning.

De technische documenten en/of eventuele staten zijn beschikbaar bij de projectontwikkelaar.

De sanitaire voorzieningen zijn wit.

De wasmachines en de droogautomaat worden niet geleverd door de projectontwikkelaar. De droogautomaat moet absoluut een condensatiedroogautomaat zijn.

- **Wastafelmeubel**

Een wastafelmeubel met enkele of dubbele lade dat is uitgerust met twee geïntegreerde witte wasbekkens.

Referentie INTRO SKY PACK MEUBEL, C40, of iets soortgelijks.

Een spiegel met geïntegreerde verlichting over de breedte van het wastafelmeubel. Referentie INTRO SKY PACK MEUBEL (Van Marcke), of iets soortgelijks.

Eengreepsmengkra(a)n(en), automatische lediging, verchromd.

Referentie 100 van Hansgrohe of iets soortgelijks

- **Badkuip**

Een inbouwbadkuip in acryl, afmetingen 170 x 75 cm. Referenties Duravit van Van Marcke of iets soortgelijks

Een systeem voor automatische lediging.

Een soepele afdichting, op basis van wit silicone, die op de rand van de badkuip wordt aangebracht, op de delen die de muur raken.

Een onzichtbare opening in het oppervlak van het bad, dat wordt uitgevoerd met lichte tegelplaat.

Eengreepsmengkraan voor bad douche met verchromde slang met vaste douchekophouder. Referentie Focus+ Croma 100 van

Hansgrohe of iets soortgelijks

- **Wasmachine**

Een dubbele dienstkraan voor de aansluiting van een wasmachine met een zichtbare wachtafvoer.

- **Toilet**

Een toiletpot met ingebouwde dorsale stortbak. De pot bestaat uit wit geglaazuurd porselein voor sanitair. Een bril en brildeksel in kunststof in een witte kleur en met een volle massa. De ingebouwde stortbak met dubbel spoelstroom om water te besparen.

Een opgehangen wasbakje in wit geglaazuurd porselein, indien voorzien op de verkoopplannen. Referentie: Duravit Stark 3 of iets soortgelijks.

- **Douche**

Douchebak in acryl: afmetingen overeenkomstig de technische plannen

Wand (vaste wand, schuifwand of opengaande wand) overeenkomstig de technische plannen

Set Hansgrohe Croma 100 Vario + Unica C met douchestang van 90 cm en 1 slang van 160 cm of iets soortgelijks.

Thermostatische bediening voor douche Hansgrohe Ecostat comfort, verchromd of iets soortgelijks.

- **Keuken**

Een koudwateraanvoer met bolkraan.

Een warmwateraanvoer met bolkraan.

Een afvoer (met stop).

Raadpleeg het dossier van de keukeninstallateur voor de meubelen en de afzuigkap.

We vestigen de aandacht van de klant op het feit dat de afzuigkap er een moet zijn met koolstoffilter.





## 4.4 | ELEKTRICITEIT

De elektrische installatie zal in overeenstemming zijn met de van kracht zijnde voorschriften en zal worden gekeurd door een erkende instantie.

De kosten van de levering, de plaatsing, de aansluiting en de opening van de meter zijn voor rekening van de kopers.

De meters en de hoofdzekering worden op de ondergrondse verdieping geplaatst en worden aangesloten op de verdeelborden van de appartementen en de gemeenschappelijke delen.

De verlichting voor de kelders en de stopcontacten voor de garages worden aangesloten op de gemeenschappelijke meter.

De draden in buizen worden ingebouwd in de muren en vloeren.

De installatie zal zichtbaar zijn voor de nietbepleisterde ruimten op de ondergrondse verdieping (parking en kelders).

Er zullen een lamp en een fitting worden geplaatst voor de privélichtpunten. De verlichtingsarmaturen zijn voor rekening van de kopers.

Voor de gemeenschappelijke delen, de garages en de kelders worden de verlichtingsarmaturen door de projectontwikkelaar geplaatst, in overeenstemming met de keuze van de architect.

Om redenen van esthetische homogeniteit worden de terrassen uitgerust met een armatuur, indien dat is voorzien op de plannen en de architect daarvoor kiest.

### 4.4.1. | Gemeenschappelijke delen

De toegangshallen en de gemeenschappelijke hallen van de verschillende verdiepingen worden verlicht door middel van muur of plafondarmaturen die worden bediend door een aanwezigheidsdetector.

De trappenhuizen worden verlicht door middel van muurarmaturen die worden bediend door aanwezigheidsdetectoren, en autonome blokken om een evacuatie mogelijk te maken wanneer de stroom uitvalt. Op de benedenverdieping bevindt zich de kast voor de bediening van de rookafvoer.

De andere armaturen van de gemeenschappelijke delen worden ook bediend door middel van aanwezigheidsdetectoren.

De verlichting van de parking wordt bediend door middel van een contact dat reageert op de opening van de sectionaalpoort, en door middel van aanwezigheidsdetectoren.

De buitenverlichting aan de ingang van elk gebouw wordt bediend door middel van een astronomische klok.

Alle noodzakelijke beveiligingen en bedieningselementen worden verzameld op een of meerdere verdeelborden van de gemeenschappelijke delen.

### 4.4.2. | Privégedeelten

De specifieke plannen voor de elektrische installatie worden opgesteld door het ingenieursbureau. Deze plannen worden aangepast aan de bijzonderheden van elk appartement. Ze hebben de overhand op de beschrijving hieronder, maar omvatten over het algemeen:

- Verlichting en stopcontacten van de appartementen
- De verlichting van de woonkamer, de slaapkamers, de wasplaatsen, de gangen, de toiletten en van de toegangshal bestaat uit wachtaansluitpunten, een centraal punt op het plafond en punten voor wandarmaturen.

De wachtpunten zijn voorzien van een schroefkoppeling die is aangesloten op een fitting met een matte lamp van 60 W.



- Het aantal stopcontacten en lichtpunten verschilt naargelang de grootte van de appartementen.
- Elk terras is voorzien van een verlichtingsarmatuur, als dat wordt gespecificeerd op het plan.

#### • *Keuken*

De verlichting wordt gegarandeerd door een wachtaansluitpunt op het plafond en een wachtpunt op de muur ter hoogte van de hoge meubelen.

Er zullen stopcontacten worden voorzien voor de volgende voorzieningen:

- 2 dubbele stopcontacten
- 1 stopcontact voor een microgolfoven
- 1 stopcontact voor een afwasmachine
- 1 stopcontact voor een afzuigkap
- 1 stopcontact voor een oven
- 1 stopcontact voor een koelkast
- 1 stopcontact voor een kookplaat

#### • *Bijkeuken (indien van toepassing)*

De volgende voorzieningen worden voorzien:

- een stopcontact
- een enkele schakelaar
- een wachtlamp

In sommige gevallen doet de bijkeuken ook dienst als wasplaats. In dat geval worden de voorzieningen die hieronder worden vermeld voor de wasplaats, opgenomen in de bijkeuken, afhankelijk van de geïnstalleerde voorzieningen (zie technische plannen).

#### • *Woonkamer*

De volgende voorzieningen worden voorzien:

- 2 wachtpunten op het plafond en/of op de muur
- 1 of 2 (naargelang het technische plan) dubbele wisselcontacten
- 2 dubbele stopcontacten en 2 enkele stopcontacten
- 1 telefoonaansluiting en een buis met draden naar de wasplaats

- 1 tv-aansluiting en een buis met kabel naar de wasplaats

#### • *Badkamer*

- 1 wachtpunt op het plafond en 1 voedingspunt voor lichtlijst
- 2 stopcontacten
- 1 tweepolige dubbele schakelaar

#### • *Toilet*

- 1 wachtpunt op het plafond of in opbouw
- 1 enkele schakelaar

#### • *Slaapkamer 1*

- 1 wachtpunt op het plafond
- 5 enkele stopcontacten
- 2 wisselcontacten
- 1 doos met deksel voor een telefoonaansluiting en een buis met kabel naar de wasplaats
- 1 tv-aansluiting en een buis met kabel naar de wasplaats

#### • *Slaapkamer 2 en volgende*

- 1 wachtpunt op het plafond
- 3 enkele stopcontacten
- 1 enkele schakelaar

#### • *Daghal*

- 1 of meerdere wachtpunten op het plafond of in opbouw die worden bediend door middel van een of meerdere wisselcontacten
- 1 stopcontact
- 1 videodeurtelefoon + deuropener
- Een rookdetector

#### • *Nachthal*

- 1 of meerdere wachtpunten op het plafond of in opbouw die worden bediend door middel van een of meerdere wisselcontacten
- 1 stopcontact



Indien nodig een rookdetector in overeenstemming met de van kracht zijnde voorschriften (in de nachthal of in een andere ruimte, naargelang de configuratie).

- **Terras**

Verlichting door middel van een waterdichte armatuur met een pl-lamp, die wordt bediend door middel van een tweepolige schakelaar die is ingebouwd in het hoofdvertrek dat toegang verleent tot het terras, indien weergegeven op het technische plan.

- **Wasplaats**

- 1 wachtpunt op het plafond
- 1 dubbel stopcontact
- 1 enkele schakelaar
- een apart voedingspunt van 16 A voor een wasmachine via een stopcontact
- een apart voedingspunt van 16 A voor een condensatiedroogautomaat
- een voedingspunt voor de ventilatiegroep met dubbele luchtstroom via een stopcontact
- wachtkabels voor de telefonie naar de salon, de slaapkamers en het verdeelbord van Proximus op de ondergrondse verdieping
- wachtkabels voor de kabeltelevisie naar de salon, de slaapkamers en het bord van de kabelexploitant op ondergrondse verdieping
- lege buizen met trekdraad voor tv en telefonie naar de verticale koker
- groepenkast

- **Doucheruimte**

- 1 wachtpunt op het plafond of op de muur
- 1 voedingspunt voor lichtlijst
- 2 stopcontacten
- 1 tweepolige schakelaar.

- **Diversen**

- bord met hoofdzekering en aardlekschakelaar
- equipotentiaalverbindingen
- oplevering, schema's,
- aanvoerkolom vanuit meterlokalen

#### 4.4.3 | Videfoon

Om voor echt comfort en meer veiligheid te zorgen, wordt er een volledige videfooninstallatie geïnstalleerd.

Deze installatie omvat:

- Aan de ingang van het gebouw en in de toegangshal: het geheel met geïntegreerde camera, luidspreker en een oproepknop per appartement met etikettering.
- In de hal (of de woonkamer of de keuken) van elk appartement: een muurvidefoon met slotbediening en een bel die verschillende klanken laat weerklinken voor oproepen die van de hal of de overloop komen
- Op de overloop: een oproepdrukknop met etikethouder (per appartement).

## 4.5 | KEUKEN

Raadpleeg het dossier van de keukeninstallateur.

## 4.6 | VENTILATIE

### 4.6.1. | Ventilatie van de ondergrondse verdieping

De ondergrondse verdiepingen zijn voorzien van een mechanische ventilatie die voldoet aan de van kracht zijnde normen.

### 4.6.2. | Ventilatie van de appartementen

De ventilatie in de woningen voldoet aan de norm NBN D50001 type D, dit wil zeggen een systeem met dubbele luchtstroom met recuperator waarmee de lucht kan worden ingeblazen in de woonkamer en de slaapkamers, en kan worden afgezogen in de badkamers, doucheruimten, wasplaatsen en keukens.

# 5. AFWERKING

---

## 5.1 | ONDERVLOER

### 5.1.1 | Garage en kelders

De vloer van de garage en de kelders zal worden uitgevoerd in gevlinderd of manueel gepolijst beton met een natuurlijke kleur, en met markeringen op de grond voor de parkeerplaatsen en de rijrichtingen. Deze werken omvatten alle dilatatievoegen. Ondanks de voorziene voegen kan de afwezigheid van microscheurtjes of haarscheurtjes niet worden gegarandeerd.

De ingangrijstroken aan de binnenzijde van de garages worden uitgevoerd met gestructureerde antislipdeklagen. Deze worden indien nodig van betonnen schamppalen voorzien.

### 5.1.2 | Ondervloer in bovenbouw

Ondervloer voor vloerbekleding (zie hoofdstuk 3.8 met betrekking tot de isolatie).

De extra egalisatielaag die noodzakelijk zou zijn voor bepaalde dunne bekledingen zoals pvc, linoleum, enz. is niet voorzien.

tot de appartementen, worden bepleisterd of geplamuurd.

### 5.2.2 Privégedeelten

Het is voorzien dat al het zichtbare metsel- en betonwerk in de woonzones of de af te werken zones wordt geplamuurd. De bepleistering wordt 'klaar voor de schilder' opgeleverd, wat betekent dat er kleine reparaties en schuurwerken zullen moeten worden uitgevoerd voordat de verfwerken kunnen worden aangevat. Op dezelfde wijze maken de soepele voegen tussen verschillende elementen zoals gipsplaten en verschillende types muren geen deel uit van de voorziene werken.

De verlaagde plafonds en eventueel sommige wanden van de appartementen zullen, als dat nodig is, worden uitgevoerd met gipsplaten. Alle verbindingen tussen de platen worden geplamuurd in overeenstemming met de aanwijzingen van de fabrikant. Deze pleisterlagen op de gipsplaten zijn afgewerkt en klaar om te worden voorbereid op het verfwerk.

## 5.3 | BINNENSCHRIJNWERK

### 5.3.1 | Binnendeuren - privégedeelten

1) De toegangsdeuren van de appartementen bestaan uit gegalvaniseerd staal, hebben een brandwerendheid van 30 minuten en zijn van inbraakweerstandsklasse 3. Ze zijn uitgerust met verschillende sluitingspunten en een veiligheidscilinder met eigendomscertificaat.

*Ref. G371 of iets soortgelijks*

## 5.2 | PLEISTERLAGEN

### 5.2.1 | Gemeenschappelijke delen

Er is geen bepleistering voorzien op de kelder-verdieping, met uitzondering van de lifthal, en evenmin in de kelders op het gelijkvloers.

De muren en de plafonds van de toegangshal, de lifthallen en de gangen die toegang verlenen



Het kozijn bestaat uit geverfd staal. Er wordt een rubberen randafdichting voorzien, om de akoestiek ten opzichte van de gemeenschappelijke delen te verbeteren.

De toegangsdeuren van de appartementen hebben een geverfde afwerking aan de gemeenschappelijke kant, die wordt gekozen door de architect. Alle toegangsdeuren van de appartementen zijn voorzien van een roestvrijstalen trekstang aan de buitenzijde en een kijkgat.

2) De binnendeuren zijn van het type 'te verven' en bestaan uit houtspaanplaat met tubespaanvulling. De kozijnen en lijsten bestaan uit hout. Het geheel 'deur, kozijn en lijst' wordt bedekt met een witte grondverf. De knoppen en rozetten bestaan uit roestvrij staal.

3) De deuren van de privé kelders zijn van het type 'te verven' en bestaan uit houtspaanplaat met tubespaanvulling. De kozijnen en lijsten bestaan uit hout. Het geheel 'deur, kozijn en lijst' wordt bedekt met een witte grondverf. De knoppen en rozetten bestaan uit roestvrij staal.

### **5.3.2 | Binnendeuren – gemeenschappelijke delen**

1) De glazen deuren van het sas naar de gemeenschappelijke hal zijn deuren uit aluminium + beglazing. Ze zijn voorzien van een deursluis en een elektrisch slot dat wordt bediend via de videofooninstallatie.

2) De deuren van de gemeenschappelijke delen bestaan uit geverfde houtspaanplaat met tubespaanvulling. Ze worden voorzien van een deursluis als ze brandwerend zijn. De kozijnen en dagkanten van de gemeenschappelijke deuren bestaan uit geverfd hout. De knoppen en rozetten bestaan uit roestvrij staal.

### **5.3.3 | De sloten**

De sloten van alle deuren hebben een stevige

constructie. Ze zijn van dezelfde makelij per type voor het geheel van de constructie. De scharnieren bestaan uit roestvrij staal of gelakt staal en het beslag zal geschikt zijn voor het voornoemde type deur. Over het algemeen geldt:

- De toegangsdeuren van de appartementen, de deuren van de kelders en de deuren van de gemeenschappelijke delen zijn voorzien van sterk beveiligde cilindersloten.
- De deuren die vanuit de parking toegang verlenen tot de gemeenschappelijke delen, zullen worden uitgerust met een sterk beveiligde cilinder die verenigbaar is met de cilinders van de deuren die toegang verlenen vanuit de hallen voor de brievenbussen
- De binnendeuren van een appartement zijn voorzien van gewone sleutelsloten.

### **5.3.4 | Brievenbussen**

Er wordt een geheel van brievenbussen voorzien die in de hal moeten worden geplaatst. De architect zal hiervoor een bijzondere inrichtingsstudie uitvoeren en het geheel zal in overeenstemming zijn met de voorschriften van de postdiensten.

### **5.3.5 | Decoratieve lambriseringen toegangshal**

De muren van de hallen (sas voor brievenbussen, hal op het gelijkvloers) worden gedeeltelijk bekleed met decoratieve panelen met fineerhout, die worden gekozen door de architect.

## **5.4 | VLOERBEKLEDING**

### **5.4.1 | Gemeenschappelijke delen aan de binnenzijde**

De vloerafwerking wordt uitgevoerd volgens de detailplannen van de architect. De vloer



wordt bekleed met natuursteen of fijn aardewerk in de kleur van natuursteen (volgens de keuze van de architect), met bijbehorende plinten. Er wordt een ingebouwde deurmat voorzien.

#### 5.4.2 | Trappen en gemeenschappelijke delen

Op de verdiepingen worden de vloeren van de liftoverlopen bekleed met natuursteen of fijn aardewerk in de kleur van natuursteen (volgens de keuze van de architecten), met bijbehorende plinten. De muren worden bekleed met pleister en dekvorm.

De treden van de gemeenschappelijke delen worden voorzien van antislipneuzen.

#### 5.4.3 | Privégedeelten aan de binnen zijde

De vloerbekleding voor de woonkamer en slaapkamers is van het type halfmassief parket in gelakt of geolied natuurlijk eikenhout ter waarde van € 70 / m<sup>2</sup> excl. btw, op basis van de verkoopprijs, in de showroom aangewezen door de projectontwikkelaar, met plinten in voorgelakt mdf.

De vloerbekleding voor alle andere vertrekken bestaat uit tegels op een ondervloer die kunnen worden gekozen in een showroom aangewezen door de projectontwikkelaar, zonder toeslag tot een aankoopwaarde op basis van de verkoopprijs van € 35 / m<sup>2</sup> excl. btw en zonder plaatsing, in het formaat 45 x 45 cm.

De plaatsing van de tegels wordt voorzien op basis van een standaardtegelformaat, dat wil zeggen tot 45 x 45 cm, met rechte plaatsing. Andere afmetingen (1 zijde > 45 cm), andere verbindingen, speciale motieven, een diagonale plaatsing en/of de plaatsing van natuurstenen hebben een wijziging van de prijs voor de plaatsing tot gevolg.

Er worden keramische plinten voorzien rond alle tegelvloeren, behalve rond de muren die

worden bekleed met muurtegels.

Er wordt als basis een grijze cementvoeg voorzien.

#### 5.4.4 | Privégedeelten aan de buitenzijde

De vloerbekleding van de terrassen wordt uitgevoerd in betontegels op contactblokjes, in voorgefabriceerd architectonisch beton, in keramiektegels op contactblokjes of in houten latten op contactblokjes. De voorgestelde materialen zullen worden goedgekeurd door de architect en de projectontwikkelaar.

## 5.5 | MUURBEKLEDINGEN

Er worden muurtegels voorzien in de badkamer en/of de doucheruimte en in de keuken, zonder toeslag tot een aankoopwaarde, in de showroom die wordt aangewezen door de projectontwikkelaar, van € 30 / m<sup>2</sup> excl. btw, op basis van de verkoopprijs, zonder plaatsing.

- **Badkamer en doucheruimte:**  
de muren of muurgedeelten die de wastafels, de badkuip en de douche raken, worden over de volledige hoogte van de muur betegeld.
- **Keuken:**  
Er wordt maximaal 3 m<sup>2</sup> muurtegels tussen de hoge en de lage meubelen voorzien.

Er wordt als basis een witte voeg voorzien.

## 5.6 | VENSTERBANKEN

De vensterbanken voor ramen met borstweringen zullen worden uitgevoerd in natuursteen met een kleur die wordt gekozen door de architect, van 2 cm dik.



## 5.7 | IJZERWERK

Voor de borstweringen en leuningen in aluminium, evenals voor de claustra's die de terrassen scheiden, zal de architect een bijzondere inrichtingsstudie uitvoeren.

Deze elementen worden in de fabriek behandeld tegen corrosie en geverfd of in gegalvaniseerd staal vervaardigd, naargelang het geval en volgens de keuze van de architect.

## 5.8 | VERFWERKEN

### 5.8.1 | Gemeenschappelijke delen

De toegangshallen, de hallen op de verdiepingen (waarop alle appartementen uitkomen), de lifthallen op de ondergrondse verdieping en het sas dat toegang verleent tot de parking op verdieping 1, worden geverfd.

De zichtbare buizen in de hallen van de gemeenschappelijke delen worden geverfd.

De ruwbouwwerken op de ondergrondse verdieping zullen niet worden geverfd, met uitzondering van de lifthal.

Alle kleuren van de geverfde gemeenschappelijke delen worden bepaald door de architect.

### 5.8.2 | Privégedeelten

De verfwerken voor de privégedeelten zijn niet inbegrepen.

## 5.9 | PICTOGRAMMEN

Het aantal, de afmetingen en de plaatsen ervan voldoen aan de eisen van de brandweer en de verschillende van kracht zijnde voorschriften.

# 6. BUITEN- INRICHTING

---

## 6.1 | VOORBEREIDENDE WERKEN

De landschapsinrichting worden uitgevoerd met respect voor de bestaande lokale beplanting.

Voordat het landschapsproject wordt uitgevoerd, zal er een locatieonderzoek worden uitgevoerd.

De in stand te houden beplanting zal worden beschermd en de invasieve soorten zullen worden vernietigd.

## 6.2 | GRONDWERKEN

Het terrein zal worden gemodelleerd met harmonieuze en natuurlijke buigingen.

## 6.3 | INRICHTINGEN VAN DE PARKINGINFRASTRUCTUREN

Tijdens de grondwerken zal er alles aan worden gedaan om te vermijden dat de natuur en de structuur van de bestaande bodem wordt beschadigd.

De materialen, meubelen en beplanting worden uitgevoerd in overeenstemming met het vademecum van de landschapsarchitect van maart 2016 dat bij de basisakte is gevoegd.





# 7. MEDEDELING AAN DE KOPERS

MEDEDELING DIE IS BESTEMD VOOR ELKE KOPER VAN EEN APPARTEMENT OF VAN ANDERE RUIMTEN

## 1. | AFWERKING VAN DE ZWEVENDE EN AKOESTISCHE ONDERVLOEREN

Om te vermijden dat de reproductie van slaggeluiden op de grond tussen aangrenzende appartementen zou leiden tot onaanvaardbare geluidshinder worden er zwevende ondervloeren voorzien. De zwevende ondervloeren bestaan uit:

- soepel materiaal dat een elastische laag vormt op de vloer in gewapend beton;
- randisolatie die omhooggaat aan de plinten, en er zo voor zorgt dat de zwevende ondervloer en de nietgeïsoleerde constructie lateraal van elkaar worden gescheiden; een eventueel gewapende ondervloer die de volledige oppervlakte van de ruimte bedekt, en wordt uitgevoerd op de hierboven beschreven elastische laag;
- een vloerbekleding.

Voor de realisatie van het geluidsccomfort is het uiterst belangrijk dat de zwevende ondervloeren goed worden ontworpen en uitgevoerd.

Het is dus bekend dat het minste harde, rechtstreekse en/of onrechtstreekse contact tussen de zwevende ondervloeren en de wanden van het gebouw het beoogde resultaat in gevaar kan brengen.

Met het oog daarop moeten de eigenaars en/of gebruikers, of een door hun aangewezen derde, bij het aanbrengen van de vloerbekleding of alle andere werken die betrekking hebben op de zwevende ondervloeren, absoluut alle nood-

zakelijke voorzorgsmaatregelen nemen om de isolatie van de zwevende ondervloeren niet te verstoren door akoestische bruggen te creëren tussen vloeren en wanden. Ze zullen daarvoor de aanbevelingen van de fabrikanten en van het WTCB in acht nemen.

## 2. | HAARSCHEURTJES EN MICROSCHERTJES EN PLAATSING EN DROGING VAN DE MATERIALEN, INKLINKINGEN

In het kader van nieuwe constructies die snel worden uitgevoerd, drogen de voor de uitvoering gebruikte hoeveelheden water op door verdamping. Deze verdamping houdt rechtstreeks verband met de weersomstandigheden en met de ventilatie van de ruimten die al dan niet wordt versterkt door de verwarming.

Deze droogomstandigheden hebben tot gevolg dat het nooit volledig droog is wanneer de verwerken worden aangevat of de ruimten worden afgewerkt. De droging die daarna plaatsvindt, zorgt er onvermijdelijk voor dat het volume van de materialen (beton, gips, hout, ondervloer, enz.) gaat krimpen. Deze verschijnselen gaan vergezeld van wat de 'kruip' van de werken in gewapend beton wordt genoemd. Alle werken in beton veranderen immers mettertijd tot ze 20 jaar oud zijn.

De eerste 3 jaar zijn de bewegingen het sterkst. Bijgevolg kunnen er de eerste jaren haarscheurtjes, microscheurtjes en zelfs barsten ontstaan die zijn toe te schrijven aan de krimpende materialen en de plaatsing van de structuren. Deze



gaan dus absoluut niet ten koste van de duurzaamheid van het gebouw. Ze ontstaan ook op het dak tussen het gebintwerk en de muren en soms op het plafond tussen de verschillende elementen van de vloeren in gewapend beton.

Het is niet zeker dat de hieronder beschreven manieren een definitief einde zullen maken aan deze bewegingen, maar toch is het raadzaam:

- A.** om vóór de verfwerken de verbindingen tussen de dakoppervlakken en de muren te openen, en te vullen met soepele afdichtingen;
- B.** om dezelfde plaatsen als in punt A te verstevigen door middel van glasvezelstroken;
- C.** om de plafonds op welfsels algemeen te verstevigen;
- D.** om de verbindingen tussen welfsels en wanden vóór de verfwerken te verstevigen;
- E.** om de elastische afdichting te onderhouden na het krimpen en inklinken van de ondervloer tussen de plint en de vloer;
- F.** om in geval van parket een tegenplint of een kwartronde profielijst te plaatsen.

### 3. | ONDERHOUD VAN DE SLUITKRANEN

Zorg ervoor dat u de afsluiters (Shell-kraan) van de sanitaire apparaten regelmatig sluit en opent, om te vermijden dat ze geblokkeerd raken door kalkaanslag en niet meer kunnen worden gesloten.

### 4. | SANITAIRE VOORZIENINGEN

- A.** Schroef het afvoerzeefje van een bad of een douche nooit los, of demonteer het nooit, om het te reinigen. Demonteer indien nodig het inspectieluik, om bij de terugplaatsing na te gaan of de afdichting tussen het afvoerzeefje en het wasbekken goed is teruggeplaatst. Voer een test uit en laat het bad of de douche leeglopen;
- B.** Gebruik nooit agressieve producten om de leidingen te ontstoppen (gebruik een hogedruksysteem, een ontstoppingsveer of een zuignap). Het gevaar bestaat dat deze producten de materialen van de leidingen zullen wijzigen.
- C.** We vestigen de aandacht van de kopers van de appartementen op de aanwezigheid van buizen die zijn ingebouwd in de muren en de vloeren.

Alle voorzorgsmaatregelen dienen te worden genomen tijdens het boren van deze verticale of horizontale elementen (frames, deuren, enz.), om geen leidingen te doorboren.

Voor de deurstoppers is alleen de plaatsing van op de vloer of op een muur te lijmen deurstoppers toegestaan.

- D.** Het postinterventiedossier (PID) is net als de 'as built'-plannen ter informatie. Dit dossier wordt bij de voorlopige oplevering overhandigd aan de gezamenlijke appartementseigenaars. Los van de bezorgde informatie moeten alle wijzigingen of werken aan het bouwwerk absoluut worden voorafgegaan door een onderzoek.

*www.lespromenadesducclle.be*



Bienvenue  
chez vous.



**BESIX RED**  
Real Estate Development