De stedelijke senne.

Otletstraat 34/36/38 en Plantinstraat
1070 Anderlecht

Inhoud

1. INLEIDING ..... **Erreur ! Signet non défini.**
1.1. Algemene filosofie 5
1.2. Ontwerp van het gebouw 6
1.2.1. Integratie ..... **Erreur ! Signet non défini.**
1.2.2. Constructie principes 6
1.2.3. Inrichting van de buitenaanled 7
1.2.4. Energieverbruik ..... **Erreur ! Signet non défini.**
1.3. Development Group 8
1.4. Referentiedocumenten ..... **Erreur ! Signet non défini.**
2. STRUCTUREEL WERK 10
2.1. Funderingen 10
2.2. Infrastructuur 10
2.3. Bovenstructuur 11
2.3.1. Structuur 11
2.3.2. Metselwerk - scheidingswanden 11
2.3.3. Dekvloer 11
3. GEVEL – WATERDICHTHEID - ISOLATIE 11
3.1. Gevel ..... **Erreur ! Signet non défini.**
3.2. Dak ..... **Erreur ! Signet non défini.**
3.3. Balkons en terrassen 12
3.3.1. Geprefabriceerde balkons in zichtbeton 12
3.4. Buitenschrijnwerk 12
3.4.1. Algemeen 12
3.5. Buiten borstweringen 13
4. AFWERKINGEN - BUITENAANLEG 14
4.1. Inleiding ..... **Erreur ! Signet non défini.**
4.2. Binnenschrijnwerk 14

4.2.1. Binnendeuren 14
4.3. Plafondbekleding – Verlaagd plafond 15
4.4. Vloerbedekking en plinten 16
_Toc4264698284.4.1. ..... Privatieve delen 16
4.5. Wandbekleding en vensterbanken 16
4.5.1. Gemeenschappelijke delen 16
4.5.2. Privatieve delen 17
4.6. Noodtrappenhuis ..... **Erreur ! Signet non défini.**
4.7. Signalisatie 17
4.8. Inrichting van de buitenaanleg ..... **Erreur ! Signet non défini.**
5. VERWARMING - VENTILATIE 19
5.1. Ventilatie 19
5.1.1. Gemeenschappelijke delen 19
5.1.2. Privatieve delen 19
5.2. Verwarming en warmwater productie 20
5.2.1. Gemeenschappelijke delen 20
5.2.2. Privatieve delen 20
6. ELEKTRISCHE INSTALLATIE 21
6.1. Elektriciteitsvoorziening en -distributie 21
6.2. Dimensionering van de apparatuur 21
6.2.1. Elektrische schakelborden 22
6.2.2. Verlichting in de gemeenschappelijke delen 22
6.3. Beschrijving van de elektrische installatie 22
6.3.1. Gemeenschappelijke delen 22
6.3.2. Privatieve delen 23
7. SANITAIRE VOORZIENING 25
7.1. Algemene principes 25
7.1.1. Koudwatervoorziening en brandpreventie ..... **Erreur ! Signet non défini.**

7.1.2. Afvoer van regenwater 25
7.1.3. Afvoer van afvalwater en zwartwater 26
7.2. Privatieve sanitaire voorziening 26
7.2.1. Badkamer ..... **Erreur ! Signet non défini.**
7.2.2. Doucheruimte ..... **Erreur ! Signet non défini.**
7.2.3. Wasruimte ..... **Erreur ! Signet non défini.**
7.2.4. WC 27
7.2.5. Keuken ..... **Erreur ! Signet non défini.**

8. LIFTEN ..... **Erreur ! Signet non défini.**
8.1.1. Algemen kenmerken van de liften ..... **Erreur ! Signet non défini.**
8.2.2. Programmering en bediening ..... **Erreur ! Signet non défini.**
8.2.3. Afwerkingen ..... **Erreur ! Signet non défini.**
9. WIJZIGINGEN ..... **Erreur ! Signet non défini.**
9.1. Wijzigingen op initiatief van het projectteam 34
9.2. Wijzigingen op verozek van de koper 35
9.2.1. Reden voor wijzigingen 35
9.2.2. Voorwaarden voor toepassing ..... **Erreur ! Signet non défini.**
9.2.3. Schrappen van werken op verzoek van de koper 36
9.2.4. Kosten van wijzigingen ..... **Erreur ! Signet non défini.**
9.2.5. Wijzigingen aangebracht door de koper 37
10. DIVERSE 37
10.1.Opmerkingen ..... **Erreur ! Signet non défini.**
10.1.1. Doel ..... **Erreur ! Signet non défini.**
10.1.2. Diverse kosten 38
10.1.3. Documenten 38

10.1.4. Toegang tot de werf 38

1. INLEIDING

1.1. Algemene filosofie

Dit project betreft de bouw van een luxueus woongebouw van 73 appartementen et 7 ateliers met 52 parkeerplaatsen aan de Otletstraat 34/36/38 en Plantinstraat, te Anderlecht.

"La scène urbaine" is een middelgroot bouwproject (niv 0, +1,+2,+3) met in totaal 7 gebouwen van 73 appartementen en 7 ateliers met tuinen en terrassen. Een "moderne" architectuur, geïntegreerd in het omringende gebouw, zal lichte (doorgaande) appartementen met 1, 2, 3 en 4 slaapkamers. De esthetiek van de lijnen, het hedendaagse design van de armaturen, de keuze van kwaliteitsmaterialen en afwerkingen bijdragen tot een elegante sfeer. Op het vlak van energie voldoet de constructie aan de strenge voorschriften van het Brusselse Gewest.

Het doel van deze technisch-commerciële beschrijving is de te bereiken prestaties beschrijven bij de uitvoering en afwerking van de privatieve en gemeenschappelijke delen van het gebouw.

Na volledige afbraak van de bestaande gebouwen zijn de doelstellingen van de nieuwbouw:

- een mix van generaties onder de bewoners te creëren;
- gebruik te maken van de meest efficiënte technieken op het gebied van verwarming, ventilatie, liften, elektriciteit, enz.;
- een gebouw met de beste energieprestaties uit te voeren;
- de ecologische voetafdruk van het gebouw te verkleinen;
- parkeerplaatsen voor alle bewoners en gasten te voorzien, zonder de alternatieve mobiliteit uit het oog te verliezen, met een beveiligde ruimte voor fietsen.

1.2. Ontwerp van het gebouw

1.2.1. Integratie

Het project bestaat uit de afbraak van een bestaand huis en een pakhuis. Een geïsoleerde gevel van 20 cm met bepleistering is gepland voor de 7 gebouwen. Aanvullende houten en zinken gevelbekleding is gepland voor gebouw 1 alleen aan de voorgevel.

Alle appartementen zijn voorzien van een terras en/of tuin.

Het gelijkvloers biedt een reeks appartementen van 52-163m² met grote terrassen en privatieve tuinen, die rechtstreeks uitkijken op een uitgestrekt groendak.

De borstweringen zijn gemaakt van donker metaal in dezelfde kleur als de ramen.
Het totale volume van het gebouw lijkt op een trap.

1.2.2. Constructie principes

Gebouw N°1 aan de straatkant en Gebouw N°2 hebben een kelderverdieping met privékelders, technische ruimtes, 52 parkeerplaatsen 71 kleine kelders.
Die twee gebouwen zijn voorzien van 3 liften die in totaal 48 appartementen en 5 werkplaatsen bedienen.

De gebouwen 3 tot 7 zijn toegankelijk vanaf de parking Otletstraat via 1 lift en twee trappenhuizen vanaf de achtergevel van Gebouw N°2.
Er is ook een toegang via de Rue Plantin voorzien voor de bovengenoemde gebouwen, die een omleiding van 30 minuten mogelijk maakt vóór de ondergrondse parkeergarage te bereiken.

De andere gebouwen bestaan uit:

- Gebouw N°3 : 1 atelier en 6 appartementen
- Gebouw N°4 : 5 appartementen
- Gebouw N°5 : 7 appartementen
- Gebouw N°6 : 7 appartementen
- Gebouw N°7: 1 atelier, 2 studios en 4 appartementen

De structuur van het gebouw bestaat uit een systeem van balken/kolommen en dragende muren waarop geprefabriceerde betonnen vloerplaten. De scheidingswanden binnen zijn van pleisterblokken, pleisterpanelen.

Het buitenschrijnwerk is gemaakt van donker hout of gestructureerde PVC-profielen met thermische onderbreking, voorzien van hoog thermisch isolerende beglazing; de hele constructie garandeert een hoge lucht- en waterdichtheid van het gebouw. De gevels van dubbele beglazing zijn voorzien.

De isolatie van het gebouw wordt verzekerd door het gebruik van hoog performant isolatiemateriaal op de buitenmuren van de gevels. De daken zijn geïsoleerd met minerale wol van binnenuit met een dampscherm in de dikte van de spanten met een bitumineuze waterdichtheid.

Het gebouw wordt verwarmd door individuele gasgestookte condensatieketels. Het hele project heeft een C+ systeem met afzuiging van muffe lucht uit de badkamers en toevoer van verse lucht door van het type Renson Invisivent.

1.2.3. Inrichting van de buitenaanleg

De ingang van het gebouw wordt aangelegd zodat voetgangers en voertuigen, alsook personen met beperkte mobiliteit gemakkelijk toegang hebben. Het gebouw heeft op -1 de toegang tot de interne parkings en voetgangerstoegangen. De toegangen zijn aangepast voor personen met beperkte mobiliteit. Aan de ingang van de parking is een sectionaalpoort voorzien om de veiligheid van de eigenaars te garanderen. Elke eenheid wordt aangesloten op een deurtelefoon om het in- en uitgaan van het gebouw te controleren.

Om het openbare rioleringssysteem niet te overbelasten, is het appartementengebouw uitgerust met een regenwatertank van 10.000 liter. Die wordt gebruikt om aan de gemeenschappelijke tuin water te geven en om op het gelijkvloers de gemeenschappelijke delen en de parking te onderhouden

Energieprestaties

De doelstellingen op het gebied van energieprestaties zijn het naleven van de EPB-voorschriften die in het Brusselse Gewest van kracht zijn bij de aanvraag van een vergunning.

Om dit doel te bereiken :

- de isolatie van de gevels en daken is efficiënt, zowel wat de kwaliteit van de isolatie als wat de dikte en de toepassing van het materiaal betreft;

- het buitenschrijnwerk is gemaakt van PVC polyvinylchloride profielen met een zeer hoge prestatie vanuit technisch en thermisch oogpunt. Een van de belangrijkste voordelen is zijn stabiliteit in zoute en muffe lucht, het moet alleen maar af en toe worden gewassen.

- De ventilatie is individueel van het type D, dubbele stroming met warmteterugwinning;

- De verwarming wordt verzorgd door individuele condensatieketels die op stadsgas werken en een hoog rendement hebben;

De EPB-regelgeving stelt verschillende voorschriften afhankelijk van het gebruik van de eenheden in een project.

1.2.4. Energievebruik

De werkzaamheden en interventies die nodig zijn voor de aansluiting op het water-, elektriciteits-, gas- en rioolnet, telefoon en kabeltelevisie maken integraal deel uit van het project. De kosten voor de aansluiting op de openbare netwerken zelf komen ten laste van de koper voor een forfaitair bedrag van 8000€. Elk appartement beschikt over privatieve meters voor water, elektriciteit en gas.

1.3. Development Group

PROJECT TEAM

BOUWHEER	RDA Invest Chaussée de Louvain 431E 1380 LAsne
ARCHITECT	NG-Architectes Rue des Ateliers, 31/101 1332 Genval
STUDIEBUREAU VOOR STABILITEIT	BDS Place de Liberchies 9 6238 Liberchies

EPB	BDS Place de Liberchies 9 6238 Liberchies
VEILIGHEIDCOÖRDINATIE	Mommaerts safety 13 rue de l'Eglise, 1315 Incourt
NOTARIS	Alter Ego Notaire Pleinlaan 11 1050 Elsene
VERKOOP	Immo Ferco Brusselseteenweg 518 3090 Overijse

2.STRUCTUREEL WERK

De gedetailleerde studie van de structuur en de funderingen wordt uitgevoerd door het stabiliteitsbureau BDS, dat ook de correcte technische uitvoering zal controleren.

2.1 Funderingen

Het gebouw is gebaseerd op een vlot over het gehele oppervlak van de parking, betonnen wanden en prefab-platen voor het plafond.

2.2 Infrastructuur

Het binnenmetselwerk in de kelder is van betonblokken. Muren die zichtbaar moeten blijven, moeten opnieuw worden gevoegd.

2.3 Bovernstructuur

2.3.1 Structuur

De nieuwe structuur van de gebouwen bestaat uit balken, kolommen, muren, dragend metselwerk en vloeren in gewapend beton (voorplaten of ter plaatse gestort beton), die voldoen aan de vereiste criteria inzake stabiliteit en brandwerendheid.

2.3.2 Metselwerk - scheidingswanden

- De niet-dragende binnenwanden van een appartement zijn gemaakt van 10 cm dikke massieve pleisterblokken en krijgen een dunne afwerkingslaag. De muren zijn waterdicht voor de badkamers en doucheruimtes over de gehele hoogte van de muur, evenals de eerste rij van alle scheidingswanden.
- De scheidingsmuren tussen de appartement en de gemeenschappelijke delen, tussen de appartement en de lift/trappen zijn dubbele wanden Silicate Steen met een laag steenwol van 5 cm ertussen voor een goed akoestiek tussen de appartementen.

2.3.3 Chapes

- Alle dekvloeren zijn zwevend en licht gewapend.
- Een groot deel van de vloeroppervlakken die in contact staan met een onverwarmd oppervlak of volume (vloer, geventileerde ruimte, parking,..) krijgen, voordat de zwevende dekvloer wordt gelegd, een gespoten polyurethaan isolatie met een dikte van 4 tot 12 cm.
- In dit stuk zijn ook de liftkernen opgenomen.
- De zwevende dekvloer is versterkt met een minimum van ongeveer 6 cm en maakt het verlijmen van een 15 mm dikke vloerbekleding mogelijk.

3 GEVEL – WATERDICHTHEID – ISOLATIE

3.1 Gevel

De gevels van de gebouwen worden uitgevoerd met als doel aan de EPB-voorschriften te voldoen.

We gebruiken 20 cm EPS-isolatie op alle gevels en 25 cm glaswol voor de daken, waardoor we een energieklasse B kunnen bereiken, om een U-coëfficiënt te verkrijgen die in lijn is met de EPB-

voorschriften, en zonder constructieve knopen (de berekening van de definitieve waarden wordt op het einde bevestigd):

- EPS gevel
- binnenpleisterwerk;
- isolatie volgens de huidige EPB-voorschriften.

De zinken regenpijpen worden toegepast op de voor- en achtergevels en op het gelijkvloers op straatniveau; ze zorgen voor de afvoer van het regenwater naar de regenputten en riolen.

3.2 Dak

- Het dak bestaat uit:
  - Houten spant
  - Glaswol isolatie
  - Dampscherm
  - Plat dak
  - Twee meerlaagse waterdichtingsmembranen
  - Kleitegels voor 1 huis
  - Groen dak van Sedum type voor het gebouw binnen het blok

3.3 Terras

3.3.1 Betonnen terras

Aan de voorgevel zijn de terrassen in beton.
De zelfdragende elementen zijn geprefabriceerd en alle zichtbare oppervlakken, de vloer ook, worden afgewerkt met een composiethouten dek. De thermische onderbreking bevestigt de balkons aan de structuur van het gebouw.
Het regenwater van de terrassen wordt afgevoerd door een afvoerput, waarvan een afneembaar gedeelte is voorzien voor onderhoud, en die aangesloten wordt op de regenafvoerbuizen van het gebouw.
De terrassen op het gelijkvloers en de bovenverdiepingen worden bedekt met een vloerbekleding van composiethout, op blokken en draagbalken die op het isolatie- en waterdichtingscomplex worden gelegd.

3.4 Buitenschrijnwerk

3.4.1 Généralités

Er wordt speciale aandacht besteed aan de luchtdichtheid van de gevel.

Het buitenschrijnwerk is gemaakt van donkere matte pvc-profielen met thermische onderbreking, met dubbele beglazing en driedubbele beglazing aan de voorgevel aan de Leuvensesteenweg, met thermische en veiligheidsisolatie. De ramen zijn van het schuif- en draaikiep type.
De kanteldelen hebben minimaal 3 slagen en 2 afdichtingen.
De openingsdelen hebben een draaikiep functie met openingsbegrenzer. Het raamwerk, de beglazing en hun installatie moeten voldoen aan de normen.

De ramen voldoen aan de onderstaande thermische EPB-voorschriften.

De isolerende dubbele beglazing met hoog rendement heeft de volgende kenmerken:
- heldere isolerende dubbele beglazing, neutrale uitstraling ;
- lichttransmissie van de beglazing ~ 0,70 ;
- de samenstelling en dikte van de beglazing voldoen aan de norm NBN S23-002/A1;
- de ramen op het gelijkvloers aan de straat- en tuinkant, waarvan één ruit van gelaagd glas is

De vensterbanken zijn gemaakt van thermisch gelakt aluminium en het bovenste niveau van composiethout reikt tot aan de rand van het venster.

De ramen worden geïnstalleerd met ankers; zowel aan de buiten- als aan de binnenkant wordt een perimeterafdichting aangebracht en tussen het raam en de gevelbekleding wordt een flexibele afdichting aangebracht.

Buitendeuren zijn voorzien van een speciaal drempelprofiel van maximaal 20 mm dikte om ervoor te zorgen dat de deur luchtdicht is.

3.5 Buitenborstwering

De borstweringen zijn gemaakt van gelakt staal in dezelfde kleur als de ramen.

4 AFWERKINGEN - BUITENAANLEG

4.1 Inleiding

Alle kelderruimtes zijn ongeverfd. Het vaste en mobiele binnenmeubilair dat op de commerciële plannen van de appartementen is afgebeeld, is niet inbegrepen en dient slechts ter illustratie.

4.2 Binnenschrijnwerk

4.2.1 Binnendeuren

60 minuten brandwerende deur met 16-punt cilinderslot systeem, klasse 3, met 3 sleutels en deurspioen op ooghoogte.

De binnendeuren van de verschillende ruimtes worden uitgevoerd met houten kozijnen en deurbladen met een dikte van ongeveer 43 mm met een buisvormige spaanplaat voor deur (afhankelijk van de vereiste brandwerendheid) en waarvan de vlakken zijn gemaakt van hardboard om geverfd te worden. De openingshoogte van de binnendeuren is van 201,5 cm.

Elke deur is voorzien van een insteekslot voor de appartementen en een cilinderslot voor de gemeenschappelijke delen.
Elke cilinder wordt geleverd met 1 sleutel en maakt deel uit van een algemeen sluitplan voor het gebouw.

De binnendeuren van de appartementen krijgen twee lagen verf (lichte kleur en identiek in heel het appartement).

Brandwerende deuren voldoen aan de huidige normen, inclusief schuifdeursluiters indien vereist.
Hun brandweestand wordt bepaald door de geldende normen.
Alle deurkozijnen, evenals de toegangsdeuren tot de technische leidingen, zijn van hout; de deurkozijnen krijgen een verflaag.

4.3 Plafondbekleding – Verlaagd plafond

Er zijn twee soorten plafondbekledingen, afhankelijk van de ruimte en de structuur:
- Bepleistering op beton
- Verlaagd plafond

De bepleistering wordt glad gemaakt en krijgt een afwerkingsverf.

In bepaalde delen (zie plannen) van de appartementen (badkamer, dag- en nachthal, enz.) en in de hal en de inkomhal op het gelijkvloers wordt een verlaagd plafond van pleisterplaten op een metalen frame aangebracht.

Deze valse plafonds maken de installatie van leidingen mogelijk.
Inbouwspots worden alleen in de tussenplafonds aangebracht. Na het afdichten van voegen en het pleisteren krijgen de valse plafonds een afwerklaag.

Verlaagd plafond
De verlaagd plafond is gemaakt van pleisterplaat bevestigd op een metalen frame.

Verf:
In de afgewerkte kamers worden de plafonds geverfd met een verf op waterbasis (grondlaag en 2 afwerkingslagen) RAL 9010; deze zijn vochtbestendig voor badkamers en doucheruimtes.

In kelders, parkings en technische ruimtes zijn de plafonds niet afgewerkt.

4.4 Vloerbedekking en plinten

Vóór het aanbrengen van de vloerbedekkingen krijgen alle vloeren een gewapende zwevende dekvloer, behalve in de trappen, waar de dekvloer klevend is.

4.4.1 Privatieve delen

- Tegels in porcellanato, gelegd met lijmmortel, rechte plaatsing, afwisselende voegen en gevuld met voegmortel; de plinten zijn van hout en geverfd in een lichte kleur.
-
- Plaats: keuken, wc, wasruimte, badkamer, doucheruimte Leveringswaarde - Publieke prijs: 23,00 €/m2 excl.
-
- Parket vloerbekleding:
- Montage tand en groef plankensysteem
- Multi-layer van 2 lagen, massief hout en multiplex
- Eiken slijtlaag 4mm
- Parket dikte 16mm
- Breedte van de vloer 18cm
- Europese eik
- Het deel van de planken is zonder gebreken. Een diameter van max 10mm wordt getolereerd. Het leggen wordt op de zwevende dekvloer gelijmd.

Plaats: daghal, nachthal, woonkamer en slaapkamers.
Leveringswaarde - Publieke prijs: 30 €/m2 excl.

4.5 Muurbekleding en vensterbanken

Vóór de afwerking van de muren, wordt het plafond op het metselwerk afgewerkt.
Om aan de vereiste waterdichtheidscriteria te voldoen, moet de bepleistering de gehele gevelwanden (van de grond tot de vloerplaat) en die van de leidingen en uitsparingen bedekken.

De dorpels van elk venster met een vensterbank worden gemaakt van geverfde MDF-platen; de dorpels hebben een afgeronde overstek

4.5.1 Gemeenschappelijke delen

- In de technische ruimtes en de kelders in de kelderverdieping zijn sommige van de blootgestelde metselwerk- en betonnen muren niet geverfd.

4.5.2 Privatieve delen

- Pleister + verf:
  - Alle muuroppervlakken binnen worden bepleisterd en/of geëgaliseerd, waarop een grondlaag verf en 2 afwerklagen worden aangebracht;
  - De verf is op waterbasis en vochtbestendig voor de badkamers en doucheruimtes; de kleur is wit RAL 9010
  - Plaats: alle muren met plafonds en niet betegeld.

- Pleister + wandtegels:
  - De tegels zijn gemaakt van hetzelfde materiaal als de vloerbekleding en worden gelegd met lijmmortel; het voegwerk wordt gedaan op het gehele tegeloppervlak;
  - Vóór de installatie van de tegels worden de muren bedekt met een waterdichte mat van het type Kerdi of een gelijkwaardig type in de douche- of badruimtes;
  - In de verticale en horizontale hoeken worden flexibele verbindingen gemaakt;
  - Plaats: badkamer, badkuip met douche en op de wanden van de douchebak, boven een hoogte van +-180cm.
  - Leveringswaarde - Publieke prijs: 30 €/m2 excl.;
  - Keuken: de credenza boven de onderkasten is niet inbegrepen in het keukenbudget.

4.6 Noodtrappen

De noodtrappen zijn gemaakt van gewapend beton, met antislip strip op de treden, in overeenstemming met de wetgeving.

De borstweringen in het centrale gedeelte is van geverfd staal; de verticale staanders zijn aan het leem bevestigd; de leuning, gemaakt van een geverfde stalen buis, is doorlopend en bevestigd aan de centrale staanders.

Een buisvormige leuning in geverfd staal is bevestigd aan de randwanden van de trappen en de overloop; die loopt door langs het traject van de trappen en overloop.

4.7 Signalisatie

De pictogrammen vereist door de brandnormen en de A.R.A.B.
Zijn aangeduid: noodtrap, brandkranen, nummers van de verdiepingen, evacuatieroutes, plaats van de brandbestrijdingsapparatuur, identificatie van de technische ruimtes en politienummers.

4.8 Inrichting van de buitenaanleg

De tuinen worden omheind door jonge hagen van ongeveer 30 cm hoog met een middellijn van 50 cm. Het gemeenschappelijke toegangspad is gemaakt van betonklinkers.

5 VERWARMING – VENTILATIE

5.1 Ventilatie

5.1.1 Gemmenschappelijk delen

- Ventilatie van technische ruimtes en kelders:

  De ruimtes worden statisch geventileerd door luchtoverdracht via holle blokken in het metselwerk tussen elke kelder om te zorgen voor een natuurlijke ventilatie tussen de kelders, alsmede een ophoging van de kelderdeuren.

5.1.2 Privatieve delen

- C+ systeemventilatie in de huizen
  Automatisch verstelbare ventilatieroosters (INVISIVENT®, SCREENVENT®) in droge woonruimtes zorgen voor een continue luchttoevoer. De binnenkomende lucht gaat - door de opwaartse positie van de ventilatieklep - altijd naar het plafond, waar die zich mengt met de aanwezige lucht (ook beter bekend als het Coandă-effect of het plafondeffect). Op die manier vermijden we tocht en creëren we ook geen koud gevoel, de verwarming hoeft niet hoger te worden gezet.

  De huidige generatie ventilatieroosters, zoals de INVISIVENT® of SCREENVENT®, zijn niet alleen automatisch, maar ook zeer discreet. Opvallende raamroosters behoren tot het verleden! De INVISIVENT® of SCREENVENT® wordt boven op het raamwerk gemonteerd, zodat het grootste deel van het mechanisme achter de gevelconstructie verborgen blijft. Aan de binnenkant kunt u met een subtiel toegangsklepje zelf de opening van het ventilatierooster regelen.

  De mechanische afzuiging gebeurt door een centrale ventilator (XTRAVENT® Modus) via regelbare afzuigopeningen in de vochtige ruimtes. Deze afzuigopening zijn uitgerust met een vochtigheidssensor en/of een aanwezigheidssensor. De sensoren reageren onafhankelijk. De afzuigopening regelt de ventilatiesnelheid in elke natte ruimte. Bij aanwezigheid wordt de juiste luchtstroom gegarandeerd, maar 20 minuten na de laatste beweging wordt de stroom tot een minimumniveau verlaagd. Het niveau in kwestie wordt bepaald door de vochtigheidssensor; wanneer het vochtigheidsniveau ook onder controle is, schakelt de regelklep naar een minimumniveau. De automatische toevoer van de afvoerluchtstroom resulteert in een energiebesparing van 32% ten opzichte van een gewoon Systeem C, dat constant een hoog debiet afvoert.

  De keuken dampkap is een recirculatiekap met een actief koolstoffilter.

5.2 Verwarming en warmwater productie

5.2.1 Gemeeschappelijke delen

Les parties communes ne sont pas chauffées.

Dans les sous-sols, la température minimum n'est pas garantie.

5.2.2 Privatieve delen

- Een individuele gasketel produceert warm water voor verwarming en sanitair gebruik in het appartement.

De ketel is aangesloten op een gemeenschappelijke rookgasafvoer die zorgt voor de afvoer van verbrande gassen en de toevoer van verse lucht.

- De warmwatervoorziening voor de verwarming wordt verzorgd door de ketel via een tweepijpsleiding met een aansluiting naar elke verwarmingselement.

Alle distributiekanalen voor verwarmingswater zijn ingebed in de dekvloer en zijn zichtbaar in onafgewerkte uitsparingen en ruimtes, in overeenstemming met de EPB.
De verwarmingselementen worden vanaf de achterzijde van water voorzien via ingebouwde leidingen.

- Het vermogen, het aantal, de afmetingen en de plaats van de verwarmingselementen worden bepaald door de aannemer.

Ze zijn van staal, in de fabriek gelakt en zijn bevestigd aan de muren of scheidingswanden voorzien van thermostatische kranen.
De toevoerleiding voor warm en koud water is weggewerkt in de muur; de radiatoren zijn afgewerkt met Radson Flow Integra.

De radiator in de badkamer en in de douche is een handdoekdroger.

De radiatoren zijn gedimensioneerd volgens NBN EN 12832. De temperaturen die moeten bereikt worden voor buitenklimaatomstandigheden (-8°C met een windsnelheid van 5m/s):

- Living en slaapkamers: 21°C
- Badkamer/douche: 24°C
- Keuken: 21°C

- De warmwatervoorziening, gemaakt van vernet polyethyleen, bevindt zich in de keuken, de badkamer en/of de doucheruimte.

6 ELEKTRISCHE INSTALLATIE

6.1 Elektriciteitsvoorziening en -distributie

De elektrische installatie van het gebouw is onderverdeeld in twee principes:

- de elektriciteit van de gemeenschappelijke delen, de privatieve kelders en de elektriciteit van de lift;
- de individuele elektriciteit van de appartementen.

De elektrische installaties worden uitgevoerd met behulp van de meters die in de lokaal in de kelderruimte zijn.
De installatie omvat:

- de levering en plaatsing van alle dozen waarin de meters door de netwerkbeheerder worden geïnstalleerd in overeenstemming met zijn voorschriften;
- de algemene laagspanningsschakelborden en de verdeelschakelborden.

De elektrische installaties zijn goedgekeurd door een Externe Dienst voor Technische Controle (EDTC).

De installatie wordt ingebouwd in de muren, vloeren en plafonds van ruimtes met een plafond.
Die is zichtbaar in de kelder en onafgewerkte ruimtes. De installatie is verbonden met de aarde, op de stroomlus die gemaakt wordt.

De elektrische installatie omvat de apparatuur, de beveiliging, enz. voor de gemeenschappelijke delen..

6.2 Dimensionering van de apparatuur

Alle elektrische schakelborden zijn ontworpen om een ruimte- en vermogensreserve van 15% aan te houden.

De kabelgoten zijn ontworpen met een ruimtereserve van 15%, de kabelladders zijn ontworpen met een reserve van 15% om later het trekken van extra kabels mogelijk te maken. Schakelaars (plaattype) en contactdozen zijn gemaakt van wit bakeliet of soortgelijk materiaal.

De bouwheer behoudt zich het recht voor om alle eindapparatuur (stopcontacten, schakelaars, enz.) binnen een straal van drie meter te verplaatsen, met inachtneming van de geldende voorschriften.

6.2.1 Elektrische schakelborden

De nominale stroom van de laagspanningonderbrekers wordt bepaald als volgt:

- algemene beveiliging: ten minste gelijk aan de nominale stroom van de meter;
- beveiliging van uitgaande stroom op de ALSB: ten minste gelijk aan de som van de stromen van de gebruikers, inclusief 15% reserve;
- beveiliging van uitgaande stroom voor apparatuur: ten minste gelijk aan de stroom die door de apparatuur wordt opgenomen.

6.2.2 Verlichtingsniveau in de gemeenschappelijke delen

De voorgestelde verlichtingsniveaus zijn

- technische ruimtes: 200 lux
- gangen en corridors: 100 lux
- luchtsluizen: 300 lux
- lift, lobby's, inkomhallen: 100 lux
- noodverlichting
    - 1 lux gedurende 1 uur in evacuatiewegen, op de overloop, in de liften, trappenhuizen, enz.
    - 5 lux gedurende 1 uur in moeilijkere passages zoals kruisingen, onvoorspelbare niveauverschillen, enz.

6.3 Beschrijving van de elektrische installatie

6.3.1 Gemeenschappelijke delen

- Het gemeenschappelijke ALSB voorziet, via de verdeelschakelborden :
    - de gemeenschappelijke halls op alle niveaus;
    - de liften;
    - het noodtrappenhuis;
    - de gemeenschappelijke sanitaire uitrusting (b.v. pomp);
    - de luchtafzuiginstallaties (parking, vuilnisbakken, enz.);
    - binnen- en buitenverlichtingscircuits;
    - kleine stroomcircuits;
    - de kelders;

- Stopcontacten voor het opladen van fietsen en auto's.
- Het is de bedoeling dat elke parkeer- en fietsplaats via zijn individuele meter een oplaadpunt krijgt om de auto en de elektrische fiets op te laden. Dit is een optie en er wordt een toeslag van 4500€ gevraagd voor het oplaadpunt voor auto's en 950€ voor het oplaadpunt voor fietsen.

- Wat de verlichting betreft:

Alle verlichtingen zijn voorzien en geïnstalleerd in alle gemeenschappelijke delen, inclusief verlichting op de terrassen en deuren.
In het algemeen worden de ruimtes verlicht met LED's;

In het algemeen wordt de verlichting geregeld door aanwezigheidsdetectoren en/of drukknoppen op tijdschakelaars.

De stroomvoorziening van de gemeenschappelijke delen moet worden geprogrammeerd voor een minimaal verbruik:

- de noodtrappenhuizen worden geactiveerd door bewegingsdetectoren;
- de technische ruimtes worden bediend met lokale schakelaars;
- de inkomhallen, de overloop en de liften worden gecontroleerd door middel van bewegingsdetectoren
- de parkeerplaatsen worden gecontroleerd door bewegingsdetectoren;
- de kelders worden gecontroleerd door bewegingsdetectoren in de lifthallen en gangen.

6.3.2 Privatieve delen

Elk appartement en elk huis heeft een individuele meter die zich in de elektriciteitsruimte in de kelder bevindt.

Een individueel verdeelbord dat de beveiliging van de elektrische circuits groepeert, bevindt zich in het appartement (zie plattegrond).

Elk appartement heeft een bel bij de overloopdeur van het appartement, een video-intercom in de daghal of in de woonkamer, waardoor communicatie met bezoekers mogelijk is voor het ingangspoort van de parking en de toegangsdeur.

Alle appartementen zijn uitgerust met RJ45 (UTP categorie 6) en coaxiale aansluitingen. Deze twee contactdozen komen uit op een centraal punt in het appartement .

Schakelaars en stopcontacten zijn ingebouwd in de appartementen en zijn licht gekleurd.

De lampen in de appartementen zijn niet voorzien.

Er zijn ook stopcontacten voor huishoudelijke apparaten.

Autonome branddetectoren zijn niet voorzien.
Het programma van contactdozen en schakelaars is opgenomen in de verkoopplannen.

6.4 Toegankelijkheid

Handmatige opening van de toegangsdeur met een sleutel, er wordt een bel geplaatst rechts van de toegangsdeur.

7 SANITAIRE VOORZIENING

7.1 Algemene principes

7.1.1 Koudwatervoorziening en brandpreventie

Binnen het gebouw omvat de watervoorziening van de stad de volgende netwerken:

- bluswaternet op stadsdruk;
- drinkwaternet op stadsdruk voor de gemeenschappelijke en privatieve delen

Drinkwaternet:

De aansluiting op het netwerk is gepland als volgt:

- een watermeter voor de gemeenschappelijke delen;
- een eigen watermeter voor elk appartement en elk huis

De waterdistributieleidingen, gemaakt van meerlagige vernet polyethyleen, worden berekend op basis van het aantal geïnstalleerde toestellen. De methode die wordt gebruikt om het mogelijke piekdebiet te bepalen is gebaseerd op de waarschijnlijkheidsberekening volgens de norm DIN 1988.

De koudwatervoorziening, van vernet polyethyleen uit de privatieve meter, is voorzien in de keuken, de badkamer en/of de doucheruimte, de wasruimte, het toilet, de handwasbak en het terras.

Er is geen eigen waterpunt in de kelder.

7.1.2 Afvoer van regenwater

De regenpijpen zijn gedimensioneerd volgens NBN EN 12056-3; de neerslag debiet die in aanmerking is genomen is van minstens 0,05 liter/seconde/m2 dak.

Het regenwaterafvoersysteem is onafhankelijk van afvalwater en zwart water. De hellingen voor de afwatering zijn ten minste 1%.

De afmetingen van de horizontale collectoren, gemaakt van polyethyleen met hoge dichtheid, zijn gebaseerd op een vullingsgraad van 70%.

7.1.3 Afvoer van afval- en zwartwater

De dimensionering van de afvoerbuizen wordt uitgevoerd volgens de norm NBN EN 12056-2.
Het materiaal gebruikt voor de afvoerbuizen en inspectieputten is beton

Aan de andere kant:

- de verticale afvoer van afvalwater en zwart water is met unieke trechter met ventilatie van de trechter;
- de horizontale afwatering geschiedt door een hangend afwateringsnet voor de bovengrondse en een ondergronds afwateringsnet voor de kelder;
- de aansluiting op de openbare riolering moet worden gemaakt.D'autre part :

De hellingen voor de afvoerkanalen zijn ten minste 1%.
De dimensionering van de horizontale collectoren, gemaakt van HDPE, is gebaseerd op een vullingsgraad van 50%.

Het lozingsnet betreft alle punten van de sanitaire toestellen, keukens, stookplaatsen, ventilatie,...

Indien nodig wordt een opvoerpomp voorzien om het water dat zich onder de vloerplaat verzamelt naar de openbare riolering af te voeren.

7.2 Sanitaire voorziening voor de privatieve delen

De sanitaire toestellen zijn voorzien van sifons met inspectiepluggen. De waterinlaten zijn voorzien van een afsluitkraan (behalve voor baden en douches).

Alle kranen en douchekoppen zijn uitgerust met waterbesparende voorzieningen.
Sanitaire accessoires moeten door de eigenaar worden geleverd en geïnstalleerd (toiletrolhouder, toiletborstel, kledinghaak, handdoekhouder, enz.)

7.2.1 Badkamer

Het badkamermeubel omvat, volgens het plan:

- Een enkel meubelstuk met een of twee laden en een spiegel
- De sets zijn met een of twee wastafels, volgens de plannen van het architectenbureau, van het type: Linie Lado meubel met 2 laden in naturel eik met Vano hangend glanzend blad 80/46cm

Armaturen: Linie Tibo wastafelmengkraan mat zwart Leveringswaarde brutoprijs excl. kortingen X2O

De badkuip is gepland als een Luca Varess Rosala 180x80 cm wit acryl glanzend bad, de grootte is variabel volgens de plannen.

Het is uitgerust met een Blaufoss BL Apollo zwarte thermostatische badkraan en een douchescherm volgens de architectonische plannen van het type Luca Varess massief zwart badscherm 80x150 cm.

7.2.2 Doucheruimte

De douchebak is gemaakt van wit acryl materiaal, merk Luca Varess wit soft douchebak 90x90 cm

De grootte is variabel, afhankelijk van de plannen;

De douche is uitgerust met een Blaufoss Orion wand thermostatische mengkraan in mat zwart en een Blaufoss Round 3F-950 douchekolom met zwarte douchegarnituur. Afhankelijk van de indeling is een voordeur of een vast glaspaneel met deur voorzien.

De behuizingen zijn van het type Luca Varess Soho zwart douchehoek met 2 transparant deuren 90x90cm

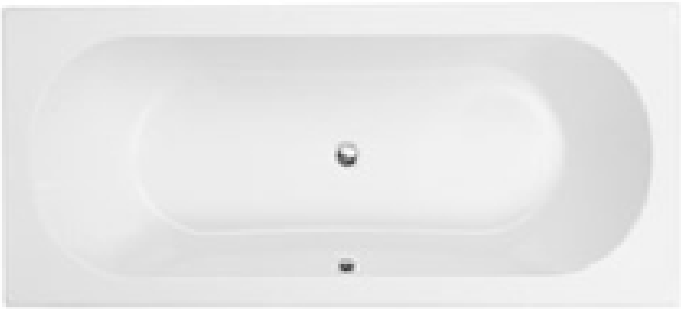
7.2.3 Wasruimte

Er is een koudwaterinlaat met een dubbele servicekraan voor de toekomstige aansluiting van een wasmachine, evenals een afvoer voor afvalwater.

7.2.4 WC

- Hangend WC, Luca Varess Hangend toilet Calibro rimslim wit porselein met Duravit zitting, gemonteerd op een steunframe, inbouwreservoir met tweeknops spoeling, inclusief bedieningspaneel, dat is van het type Ideal standaard oleas M2, bedieningspaneel, wit glanzende materiaal voor inbouwreservoir.
- Wastafel voor de handen: Linie Lado wastafelonderbouw 40x22 grijs eiken. De koudwatervoorziening wordt verzorgd door een enkele servicekraan type Blaufoss Multa zwart koudwaterkraan

De **badkuip** is voorzien als een Luca Varess Rosala 180x80 cm wit acryl glanzend bad, de grootte is variabel volgens de plannen.



Armaturen: Linie Tibo matzwarte wastafelkraan

Het is uitgerust met een Blaufoss BL Apollo thermostatische mengkraan in zwart en een douchescherm volgens de plannen van de architecten, van het type Luca Varess massief zwart badscherm 80x150 cm.

Doucheruimte

De douchebak is gemaakt van wit acryl materiaal, merk Luca Varess soft douchebak 90x90 cm wit.

De grootte is variabel, afhankelijk van de plannen.

De douche is uitgerust met een Blaufoss Orion wandmengkraan in mat zwart en een Blaufoss Round 3F-950 douchekolom met een zwart doucheset.

Afhankelijk van de indeling is een voordeur of een vast glaspaneel met deur voorzien. De kasten zijn Luca Varess Soho zwart douchehoek met 2 deuren, afmeting 90x90cm en transparante kleur.

Wasruimte

Er is een koudwaterinlaat met een dubbele servicekraan voor de toekomstige aansluiting van een wasmachine, evenals een afvoer voor afvalwater.

WC

Inbouwtoilet, Luca Varess Inbouwtoilet Calibro rimslim wit porselein met Duravit zitting, gemonteerd op een steunframe, inbouwreservoir met dubbelwerkende spoeling voor 2-flow spoeling

Het bedieningspaneel is van het type Ideal Standard Oleas M2 en is gemaakt van wit glanzend kunststof voor het inbouwreservoir

Handwastafel: Linie Lado badmeubel onder wastafel 40x22 grijs eiken. De koudwatervoorziening wordt verzorgd door een unieke dienstkraan van het type Blaufoss Multa met zwarte koudwaterkraan.

7.2.5 Keuken

De basiskeukens zijn eigentijds met een matte melamine afwerkingen en met werkblad van het type Corian.

- Donkergrijze melamine kasten
- Deuropening met handvat
- Matzwart lak kleur
- Corian werkblad of andere merkvariant

Whirlpool toestellen
Whirlpool koelkast en diepvriezer
Whirlpool vaatwasmachine met 4 programma's
Whirlpool multifunctionele inbouwoven 5 functies
Whirlpool inductiekookplaat 80cm
Whirlpool telescopische dampkap met koolstoffilters
Keuken gootsteen 50cm
Thermostatische mengkraan

Het budget voor de uitrusting van elke keuken varieert naar gelang van de grootte van de appartementen en de ligging van de keukens.

Voor elke basiskeuken van elk appartement wordt op verzoek een gedetailleerde plan en offerte verstrekt (perspectieven, plattegrond, opstanden en gedetailleerde eenheidsprijzen per onderdeel.
De indeling van het keukenmeubilair wordt uitgevoerd volgens de plannen van de architect en de aangestelde keukenontwerper.

GASINSTALLATIE
De installatie begint bij de gasmeter die zich in de technische ruimte, in de kelder, bevindt.

De installatie is uitgevoerd volgens de richtlijnen van de netwerkbeheerder en de brandpreventiedienst..

8 LIFTEN

8.1 Algemene kenmerken van de liften

De lift is toegankelijk voor personen met beperkte mobiliteit vanuit het publieke gebied. Alle verdiepingen van de gebouwen worden bediend door de liften.

- elektrische liften, zonder machinekamer
- de nominale belasting bedraagt 630 kg voor 4 personen
- gemiddelde snelheid : 1,00 m/s
- aandrijfsysteem: bovenkant van de as
- de liften worden aangedreven door motoren die op de bovenste verdieping zijn geplaatst
- de snelheid wordt geregeld door variatie in spanning en frequentie
- type deuren: centrale opening
- 55Dba
- interieur: modern standaard ambiance

8.2 Programmering en bediening

Aan de landingsplaatsen wordt het volgende verstrekt:

- de gespreksregistratieknop;

- 1 "brandweer" sleutelschakelaar op het gelijkvloers om de bediening vrij te geven;
- 1 bord dat de rijrichting van de lift aangeeft (pijlen) bij elke stopplaats;
- 1 bord met de positie van de auto op de begane grond.

In de lift is het volgende aanwezig

- knoppen voor oproepregistratie;
- 1 bord dat de rijrichting van de lift aangeeft (pijlen);
- 1 bord dat de positie van de lift aangeeft;
- Ook inbegrepen: overbelastings-, alarm- en buiten gebruik-signalen.

Het is voorzien van de nodige accessoires om te voldoen aan de voorschriften van de GSV, betreffende de toegang tot gebouwen voor mensen met beperkte mobiliteit.

8.3 Afwerkingen

- vloer van de lift: Natuurlijk zilver;
- muren: Geborsteld roestvrij staal;
- spiegel: halve hoogte over de gehele breedte aan de achterzijde
- roestvrij stalen knoppen doos;
- Witte Otiskin plafond
- roestvrijstalen deurkast en bordesdeuren op het gelijkvloers;
- geverfde plaatstalen deurkast en bordesdeuren voor de andere verdiepingen.

9 WIJZIGINGEN

9.1 Modifications à l'initiative de l'équipe de projet

De opdrachtgever kan, in overleg met het ontwerpteam, gedetailleerde wijzigingen aanbrengen in dit bestek om de technieken en/of het comfort van de kopers te verbeteren en om, indien nodig, te voldoen aan nieuwe geldende normen.

Om redenen van leveringstermijn, continuïteit van de productie van bepaalde onderdelen, gebruik van nieuwe materialen of om te voldoen aan veiligheidsnormen en wettelijke bepalingen, functionele en/of esthetische verbetering, behoudt de opdrachtgever zich het recht voor om de materialen die in deze

beschrijving zijn voorzien of op de plannen zijn aangegeven, te vervangen door gelijkwaardige materialen, mits de Architect hiermee instemt.

In geval van wijzigingen moeten de nieuwe materialen een kwaliteit en prestatie hebben die ten minste gelijkwaardig zijn aan die van de vervangen materialen

9.2 Wijzigingen op verzoek van de koper

9.2.1 Reden van de wijzigingen:

Naargelang de vordering van de werkzaamheden en met inachtneming van de leveringstermijnen die later zullen vastgesteld worden, kunnen de kopers kleine wijzigingen vragen, voor zover deze geen betrekking hebben op de gevels, de structuurelementen en het niveau van de dekvloeren.

De wijzigingen die door de kopers worden gevraagd en door de bouwheer en de architect aanvaard zijn zullen slechts worden uitgevoerd na hun schriftelijk akkoord (binnen de voorziene beslissingstermijn) over een globale prijs en over de eventuele verlenging van de termijn vermeld in de verkoopakte.

Indien binnen de termijn geen overeenstemming wordt bereikt, behoudt de klant zich het recht voor het oorspronkelijke programma voort te zetten.

Kleine wijzigingen worden alleen beschouwd als afwerkingswerkzaamheden, d.w.z. de keuze van vloerbedekking, wandtegels, sanitair, huishoudelijke apparaten en keukenmeubelen, enz. Noch het niveau, noch de aard van de dekvloeren kunnen worden gewijzigd, noch de hoogte van de deurlateien. De kopers zullen hun wijzigingen uitsluitend bespreken met de commerciële diensten van de volgende ondernemingen (hierna "Leveranciers" genoemd)

- Meubilair en sanitaire toestellen: X2O
- Keukenmeubels: Renoviris
- Vloerbedekkingen: Moens

De kopers zullen uitgenodigd worden om de showroom te bezoeken om de afwerkingen voor hun appartement te kiezen uit de basiskeuzes die door de projecteigenaar worden voorgesteld.

9.2.2 Voorwaarden voor toepassing

Indien de koper de afwerkingsmaterialen van het appartement geheel of gedeeltelijk wenst te wijzigen, kan hij dit doen op voorwaarde dat deze wijzigingen in overeenstemming zijn met de planning. Indien deze wijzigingen extra diensten van de architecten en/of de verschillende ontwerpbureaus vereisen, zullen deze aan de koper toegerekend en voorgelegd worden vóór de studie ter goedkeuring. De wijzigingen gevraagd door de koper worden slechts uitgevoerd na schriftelijke aanvaarding van het bedrag van de offerte met betrekking tot deze transformaties, met uitsluiting van de gepresteerde uren van de studiebureaus. In dit geval wordt een nieuwe bijkomende termijn vermeld in de offerte van de transformatie die op voorhand door de bouwheer wordt gestuurd. De wijzigingen mogen in geen geval leiden tot een wijziging van de datum van oplevering van de gemeenschappelijke delen en mogen geen invloed hebben op de algemene planning van de werkzaamheden In elk geval zijn de door de koper gevraagde wijzigingen strikt beperkt tot de keuze van de binnenafwerking van de appartementen.

Geen enkele wijziging betreffende de structuur van het gebouw, de belangrijkste technische uitrusting, de gevels, de daken of de gemeenschappelijke delen en in het algemeen elke wijziging die een aanpassing van de stedenbouwkundige en milieuvergunningen vereist, zal niet worden aanvaard

9.2.3 Schrappen van werken op verzoek van de koper

Het schrappen van werken die in deze beschrijving zijn opgenomen, moet schriftelijk door de koper worden aangevraagd. Dit betreft alleen afwerkingen; de geschrapte werken zullen tot 70% van hun waarde (levering en installatie) afgetrokken kunnen zijn indien ze schriftelijk zijn goedgekeurd door de bouwheer, afhankelijk van de evolutie van de werf en van de bestellingen bij de bedrijven.

9.2.4 Kosten van wijzigingen

De berekening van de prijs van de wijzigingen wordt op de volgende wijze vastgesteld:

Er wordt een vergadering gepland met de kopers om de keuzes en aanpassingen te bespreken (plaatsing van stopcontacten, radiatoren, materialen, enz.). Indien de vergadering met de klant niet volstaat en indien de plannen gewijzigd worden, wordt elk bijkomend uur werk aan de koper gefactureerd tegen een vaste prijs van 150€/u (excl. BTW). Afhankelijk van de aard van de gevraagde wijzigingen kan het nodig zijn de ingenieurs en de coördinator te raadplegen. De erelonen die overeenkomen met deze diensten zullen aan de koper worden gefactureerd tegen een vaste prijs van 150€/u (excl. BTW). Een

wijziging omvat in het algemeen de verwijdering van een standaardmateriaal en de installatie van een nieuw materiaal.

De prijzen (levering en installatie) van de nieuwe materialen worden verhoogd met een vermenigvuldigingscoëfficiënt van 1,20; over prijzen valt niet te onderhandelen.

9.2.5 Wijzigingen aangebracht door de koper

Het is de koper niet toegestaan om vóór de voorlopige oplevering van zijn appartement zelf werkzaamheden van welke aard ook in zijn appartement uit te voeren of door derden te laten uitvoeren. Alle werkzaamheden moeten worden beheerd en gecoördineerd door de hoofdaannemer.

10 DIVERSE

10.1 Opmerkingen

Indien de koper zelf werkzaamheden uitvoert of een bedrijf opdracht geeft tot het uitvoeren van werkzaamheden of indien hij het appartement/de garage vóór de voorlopige oplevering in

gebruik neemt, zonder schriftelijke toestemming van de promotor, zal dit worden beschouwd als inbezitname van de woning en zal dit de waarde van voorlopige oplevering hebben. Deze voorlopige oplevering zal stilzwijgend zijn en zonder opmerkingen. De koper zal de woning echter pas mogen betreden wanneer het saldo van de betalingen is voldaan en de bankgarantie is vrijgegeven.

Elke inbezitname zal ook als stilzwijgend voorlopige oplevering worden beschouwd.

10.1.1 Doel

Dit document beschrijft de werkzaamheden en de materialen die zijn gebruikt voor de bouw van het woongebouw aan de Otletstraat 34/36/38 1070 Anderlecht.

10.1.2 Diverse kosten

De erelonen van de auteurs van het project en de all-risks bouwverzekering zijn in de verkoopprijs inbegrepen.

Niet inbegrepen in de verkoopprijs zijn: de kosten in verband met de aansluiting van gas, water, elektriciteit, TV en telefoon, vastgesteld op € 6.000 (excl. BTW) per appartement, de kosten voor het openen van de meters, de huurkosten voor de individuele meters, de eventuele garanties vereist door de distributiebedrijven, de gemeenschappelijke uitrusting zoals vuilnisbakken en algemeen onderhoudsmateriaal.

Notariskosten, basisakten, BTW op de waarde van het gebouw en de grond, bouwbelasting en openbare belastingen zijn niet in de verkoopprijs inbegrepen.

10.2 Documenten

Eventuele verschillen in de prijs van het onroerend goed zullen een verlies of een winst voor de koper zijn zonder dat dit aanleiding geeft tot een prijsaanpassing/wijziging van het contract.

Er is geen meubilair in het appartement voorzien; het meubilair dat op de plannen getekend is geldt als een indicatie van een mogelijke inrichting.

In geval van tegenstrijdigheden in de verschillende documenten, is de volgorde van prioriteit:

1. de plannen
2. het bestek

3. de basisakte

De afmetingen aangegeven op de plannen zijn indicatief.

Op de plannen (van de verkoop, bouwvergunning, enz.) worden de afmetingen, maten en oppervlakken zo nauwkeurig mogelijk aangegeven. Deze metingen kunnen echter veranderen naar gelang van de eisen van de uitvoering (stabiliteitsstudie, technische details van materialen en grootte van technische leidingen), waardoor afwijkingen van de verkoopplannen altijd mogelijk zijn na de oplevering, zonder dat de koper recht op beroep kan hebben tegen de bouwheer.

Het meubilair is ter indicatie op de plannen getekend en geeft een beter idee van de inrichtingsmogelijkheden. Deze elementen zijn niet in de verkoopprijs inbegrepen, tenzij ze uitdrukkelijk zo zijn vermeld in dit bestek.

10.3 Toegang tot de werf

Niemand heeft toegang tot de werf zonder schriftelijke toestemming of zonder vergezeld te zijn door een afgevaardigde van de verkoper, de bouwheer of de architect, alleen op afspraak, na akkoord van de aannemer, en alleen tijdens de werkuren. Tijdens het weekend en bouwverlof is de werf niet toegankelijk. Bezoekers moeten zich aan de regels van de werf houden. Alle bezoeken geschieden op eigen risico van de bezoekers, zonder dat ze verhaal kunnen nemen op de verkoper, de opdrachtgever, de architect of de aannemer in geval van een ongeval tijdens een bezoek.

***