

LA SUCRERIE

RECONVERSION D'UN SITE INDUSTRIEL : 4 IMMEUBLES DE LOGEMENTS

Rue Vandenboogaerde, 10-16 et 20 – Rue de l'Intendant, 160
1080 Bruxelles



DESCRIPTIF GÉNÉRAL DE VENTE

2017.10.03

TABLE DES MATIERES

1.	GENERALITES	5
<u>1.1</u>	<u>LISTE DES INTERVENANTS</u>	<u>6</u>
<u>1.2</u>	<u>OBJET</u>	<u>6</u>
<u>1.3</u>	<u>MODIFICATIONS PAR LE MAITRE DE L'OUVRAGE</u>	<u>7</u>
<u>1.4</u>	<u>DIMENSIONS ET AUTRES MENTIONS REPRISES AUX PLANS</u>	<u>8</u>
<u>1.5</u>	<u>ACCES AU CHANTIER</u>	<u>8</u>
<u>1.6</u>	<u>RACCORDEMENTS</u>	<u>8</u>
1.6.1	Raccordements	8
1.6.1	Compteurs privatifs.....	9
<u>1.7</u>	<u>PERFORMANCES, NORMES ET DIRECTIVES</u>	<u>9</u>
<u>1.8</u>	<u>SECURITE</u>	<u>10</u>
<u>1.9</u>	<u>SECURITE INCENDIE</u>	<u>10</u>
2.	TRAVAUX DE GROS - OEUVRE	11
<u>2.1</u>	<u>TRAVAUX PREPARATOIRES</u>	<u>11</u>
<u>2.2</u>	<u>TERRASSEMENTS</u>	<u>11</u>
<u>2.3</u>	<u>FONDATIONS</u>	<u>11</u>
<u>2.4</u>	<u>STABILITE</u>	<u>11</u>
2.4.1	Principes de l'ossature.....	11
2.4.2	Maçonneries en sous-sol.....	12
2.4.3	Maçonneries portantes hors-sol.....	12
2.4.4	Maçonneries des façades.....	12
2.4.5	Cloisons intérieures	12
<u>2.5</u>	<u>EGOUTS</u>	<u>13</u>
3.	ENVELOPPE EXTERIEURE	13
<u>3.1</u>	<u>FAÇADES.....</u>	<u>13</u>
<u>3.2</u>	<u>MENUISERIES EXTERIEURES</u>	<u>13</u>
3.2.1	Châssis de façades	13
3.2.2	Châssis de toitures à versants.....	14
<u>3.3</u>	<u>VITRAGES.....</u>	<u>14</u>
<u>3.5</u>	<u>BALCONS</u>	<u>14</u>
<u>3.6</u>	<u>GRILLES D'ACCES AU JARDIN INTERIEUR</u>	<u>14</u>
<u>3.7</u>	<u>PORTE DE GARAGE</u>	<u>14</u>
<u>3.8</u>	<u>ETANCHEITE</u>	<u>14</u>
3.8.1	Toitures terrasses.....	14
3.8.2	Toitures à versants	15
3.8.3	Exutoire de fumées.....	15
3.8.4	Lanterneaux.....	15
3.8.5	Travaux accessoires.....	15
4.	TRAVAUX DE PARACHEVEMENT.....	15
<u>4.1</u>	<u>MENUISERIES INTERIEURES</u>	<u>15</u>
4.1.1	Portes	15
4.1.2	Quincaillerie.....	15
4.1.3	Tablettes de fenêtre et encadrements de baies.....	16

4.1.4	Escaliers des duplex.....	16
<u>4.2</u>	<u>CHAPES ET REVETEMENTS DE SOL</u>	<u>16</u>
4.2.1	Parties communes.....	16
4.2.2	Parties privatives	16
<u>4.3</u>	<u>ENDUITS.....</u>	<u>16</u>
4.3.1	Enduits	16
4.3.2	Parties communes.....	16
4.3.3	Parties privatives	16
<u>4.4.</u>	<u>REVETEMENTS DE PLAFONDS</u>	<u>17</u>
4.4.1	Parties communes.....	17
4.4.2	Parties privatives	17
4.4.3	Faux-plafonds.....	17
<u>4.5</u>	<u>FERRONNERIES</u>	<u>17</u>
4.5.1	Garde-corps des escaliers communs intérieurs.....	17
4.5.2	Escaliers extérieurs	17
4.5.3	Garde-corps des balcons.....	17
4.5.4	Grilles d'accès au passage couvert	17
<u>4.6</u>	<u>PEINTURES.....</u>	<u>18</u>
4.6.1	Parties communes.....	18
4.6.2	Parties privatives	18
<u>4.7</u>	<u>CUISINES.....</u>	<u>18</u>
<u>4.8</u>	<u>SAS ET HALLS D'ENTREE.....</u>	<u>18</u>
5.	TABLEAU DES FINITIONS.....	18
<u>5.1</u>	<u>LOCAUX COMMUNS</u>	<u>18</u>
<u>5.2</u>	<u>APPARTEMENTS.....</u>	<u>19</u>
6.	ABORDS	20
<u>6.1</u>	<u>ZONE A RUE.....</u>	<u>20</u>
<u>6.2</u>	<u>JARDINS.....</u>	<u>21</u>
7.	CHAUFFAGE, PRODUCTION D'EAU CHAUDE ET VENTILATION	21
<u>7.1</u>	<u>CHAUFFAGE ET PRODUCTION D'EAU CHAUDE</u>	<u>21</u>
7.1.1	Données de base	21
7.1.2	Production de chaleur.....	21
7.1.3	Choix du système de chauffage (distribution)	22
7.1.4	Régulation	22
<u>7.2</u>	<u>VENTILATION</u>	<u>23</u>
7.2.1	Données de base	23
7.2.2	Principes généraux de l'installation.....	23
7.2.3	Ventilation des parkings.....	23
8.	ELECTRICITE	23
<u>8.1</u>	<u>POSTE DE TRANSFORMATION.....</u>	<u>23</u>
<u>8.2</u>	<u>RESEAU DE TERRE.....</u>	<u>23</u>
<u>8.3</u>	<u>RESEAU PRIMAIRE DE DISTRIBUTION BASSE TENSION.....</u>	<u>24</u>
<u>8.4</u>	<u>RESEAU SECONDAIRE DE DISTRIBUTION BASSE TENSION.....</u>	<u>24</u>
8.4.1	Généralités	24
8.4.2	Equipement des parties communes.....	24
8.4.3	Equipement des parties privatives	25
<u>8.5</u>	<u>PARLOPHONIE</u>	<u>27</u>

<u>8.6</u>	<u>RESEAUX DE TELEPHONIE ET DE TELEDISTRIBUTION</u>	<u>27</u>
9.	INSTALLATIONS SANITAIRES ET PROTECTION INCENDIE.....	27
<u>9.1</u>	<u>RESEAU DE DISTRIBUTION D'EAU FROIDE</u>	<u>27</u>
<u>9.2</u>	<u>RESEAU DE DISTRIBUTION D'EAU CHAUDE</u>	<u>27</u>
<u>8.3</u>	<u>RESEAU DE DISTRIBUTION D'EAU DE SECOURS CONTRE L'INCENDIE</u>	<u>28</u>
<u>8.4</u>	<u>EVACUATION DES EAUX USEES.....</u>	<u>28</u>
<u>8.4.1</u>	Egouts suspendus, colonnes et traînantes	28
<u>8.4.2</u>	Evacuation des eaux usées récoltées dans le sous-sol	28
<u>8.5</u>	<u>APPAREILS SANITAIRES</u>	<u>28</u>
10.	ASCENSEURS.....	29
<u>10.1</u>	<u>PRINCIPES GENERAUX.....</u>	<u>29</u>
<u>10.2</u>	<u>DONNEES TECHNIQUES PRINCIPALES</u>	<u>29</u>
<u>10.3</u>	<u>FINITIONS</u>	<u>29</u>

1. GENERALITES

Le projet consiste en la reconversion d'un site industriel en un ensemble d'immeubles « passifs » ou basse énergie neufs, composé de trois bâtiments à front des voiries, affectés au logement avec une surface pour profession libérale, et un immeuble rénové en intérieur d'îlot.
Le projet comprend un parking en sous-sol, sous les immeubles à front de voirie.

Pour faciliter la compréhension du projet et le repérage des unités, les bâtiments se sont vus attribuer des lettres afin de les identifier plus rapidement.

Le bâtiment « A » se trouve rue Vandenboogaerde, 10 à 16.
Il comporte la façade maintenue au n°10, et un bâtiment neuf.

Le bâtiment « B » se trouve rue Vandenboogaerde, 20.
Il s'agit d'un bâtiment neuf. Il comporte l'entrée cochère vers le bâtiment « D » en intérieur d'îlot et vers le parking en sous-sol.

Le bâtiment « C » se trouve rue de l'Intendant, 160.
Il s'agit d'un bâtiment neuf, comportant une surface pour profession libérale au rez-de-chaussée.

Le bâtiment « D » est un élément survivant de l'ensemble industriel. Il est situé en intérieur d'îlot.

La construction a été conçue pour que la majorité des appartements répondent aux critères d'habitation passive, conformément à la législation « PEB 2015 » de la Région de Bruxelles – Capitale.

Les logements situés derrière la façade maintenue du bâtiment « A » (rue Vandenboogaerde, 10) et dans le bâtiment « D » sont de type « basse énergie ».

Au moment de la réception des travaux, un dossier *As built* et un DIU (dossier d'intervention ultérieure) sont mis à la disposition du syndic.

1.1 LISTE DES INTERVENANTS

<u>Maître de l'ouvrage</u>	Fonds du Logement de la Région de Bruxelles - Capitale s.c.r.l. Rue de l'Eté, 73 – B 1050 Bruxelles Tel. : +32 2 504.32.11
<u>Architecte</u>	ATELIER A3 s.a. Rue François Gay, 170 – B 1150 Bruxelles Tel. : +32 10 601 464
<u>Bureau d'études Stabilité</u>	Bureau d'Etudes ELLYPS s.a. Boulevard du Souverain, 360 – B 1160 Bruxelles Tel. : +32 2 343.83.00
<u>Bureau Techniques spéciales</u>	Bureau d'Etudes ELLYPS s.a. Boulevard du Souverain, 360 – B 1160 Bruxelles Tel. : +32 2 343.83.00
<u>Certificateur PEB</u>	Bureau d'Etudes ELLYPS s.a. Boulevard du Souverain, 360 – B 1160 Bruxelles Tel. : +32 2 343.83.00
<u>Bureau Conseil Acoustique</u>	VENAC s.p.r.l. Rue des Vétérinaires, 45/49 b0203 – 1070 Bruxelles Tel. : 32 2 428.33.31
<u>Coordinateur Sécurité Santé</u>	GENIE TEC BELGIUM s.p.r.l. Avenue des Dessus-de-Lives, 2 – B 5101 Namur Tél. : +32 81 20.78.52
<u>Bureau de contrôle</u>	SOCOTEC BELGIUM Chaussée de Malines, 455 – B 1950 Kraainem Tel. : 32 2 627.02.20

1.2 OBJET

Le présent cahier des charges décrit les travaux et matériaux mis en œuvre pour la construction des immeubles constituant le projet « La Sucrierie » située à 1080 Bruxelles.

Le projet est composé de quatre bâtiments :

- les bâtiments « A » et « B », rue Vandenboogaerde, 10-16 et 20 ;
- le bâtiment « C », rue de l'Intendant, 160 ;
- le bâtiment « D », rénové, en intérieur d'îlot.

Les immeubles « A » et « B » comprennent :

Sous-sol -1 :	31 caves privatives - les locaux compteurs gaz, électricité et eau – la chaufferie centralisée – 23 emplacements de parking – le local « tampon poubelles » ;
Rez-de-chaussée :	les sas et halls d'entrée - deux locaux « poussettes » – l'entrée cochère permettant l'accès au bâtiment « D » en intérieur d'îlot et au sous-sol – un appartement duplex 3 chambres + bureau (niveau inférieur) – 4 appartements 2 chambres ;

Etage 1 : 4 appartements 2 chambres – 1 appartement 3 chambres ;
Etage 2 : 5 appartements 2 chambres – 1 appartement 3 chambres ;
Etage 3 : 5 appartements 2 chambres – 1 appartement 3 chambres ;
Etage 4 : 1 appartement 1 chambre + bureau (niveau inférieur du duplex) –
4 appartements 2 chambres – 1 appartement 3 chambres ;
Etage 5 (toiture) : 1 appartement 1 chambre – 2 appartements 3 chambres,

soit un total de 31 logements.

L'immeuble « C » comprend :

Sous-sol –1 : 13 caves privatives – les locaux compteurs gaz, électricité et eau – la
chaufferie centralisée - 17 emplacements de parking – les locaux
« poubelles » ;
Rez-de-chaussée : le sas et hall d'entrée – le local « poussettes / nettoyage » - 1
appartement 2 chambres - 2 appartements 3 chambres – 1 surface pour
profession libérale ;
Etage 1 : 1 appartement 1 chambre - 3 appartements 2 chambres – 1 appartement
3 chambres ;
Etage 2 : 1 appartement 1 chambre - 3 appartements 2 chambres – 1 appartement
3 chambres ;
Etage 3 : 1 appartement 1 chambre - 3 appartements 2 chambres – 1 appartement
3 chambres ;
Etage 4 : 1 appartement 1 chambre - 3 appartements 2 chambres – 1 appartement
3 chambres ;
Etage 5 (toiture) : 1 appartement 1 chambre – 3 appartements 2 chambres.

soit un total de 27 logements et 1 surface pour profession libérale.

L'immeuble « D » comprend :

Sous-sol –1 : 18 caves privatives – le local « nettoyage » - les locaux « vélos » ;
Rez-de-jardin : le sas et le hall d'entrée - 1 appartement 2 chambres - 1 duplex (niveau
inférieur) ;
Etage 1 : 1 appartement 2 chambres ;
Etage 2 : 1 appartement 2 chambres

soit un total de 4 logements.

Le projet « La Sucrierie » comprend un total de total de 62 logements et 1 surface pour profession libérale.

1.3 MODIFICATIONS PAR LE MAITRE DE L'OUVRAGE

Pour des raisons de délais d'approvisionnement, de continuité de fabrication de certains composants, d'utilisation de nouveaux matériaux ou pour le respect des normes de sécurité et de dispositions réglementaires, le Maître de l'Ouvrage se réserve le droit de remplacer les matériaux prévus dans la présente description ou figurant sur les plans par des matériaux équivalents, moyennant l'accord de l'architecte.

Le Maître de l'Ouvrage, en accord avec l'Architecte, peut apporter des modifications de détail au présent cahier des charges pour améliorer les techniques et/ou le confort des acquéreurs et pour se conformer aux nouvelles normes en vigueur.

Les marques et types des appareils sanitaires, des carrelages, des faïences, des parquets, des tapis plains et des cuisines équipées décrits ci-après sont donnés à titre indicatif et pourraient être remplacés par des produits ou matériaux de qualité, fonctionnalité et performances au minimum équivalentes.

1.4 DIMENSIONS ET AUTRES MENTIONS REPRISES AUX PLANS

La contenance indiquée dans la description du bien vendu n'est pas garantie : la différence en plus ou en moins, s'il en existe, fut-elle d'un vingtième, fera profit ou perte pour les acquéreurs et ne donnera lieu à aucune révision.

Les dimensions données aux plans sont des dimensions théoriques « gros – œuvre » sans parachèvements. Elles ne sont pas garanties au centimètre.

Les meubles, placards et appareils électroménagers indiqués sur les plans le sont à titre d'information quant à un aménagement possible des locaux. Ils ne sont pas compris dans la présente vente, sauf pour ce qui concerne les éléments clairement énumérés ci-après et spécifiés dans les clauses techniques.

D'une façon générale, les travaux et fournitures non expressément prévus dans les documents régissant la vente comme étant à charge du constructeur ne sont pas inclus dans le prix de vente.

La cuisine est équipée d'un meuble double avec évier et d'une hotte. (cf. 4.7 et 5.2 ci-dessous).
Aucun équipement électro-ménager n'est prévu, hormis la hotte à recyclage d'air.

Il est à noter que la hauteur libre renseignée dans les caves est celle mesurée sous dalle et sous structure. Les techniques spéciales, à savoir la ventilation et ses gaines, l'électricité et ses chemins de câbles, les évacuations des fluides et leurs tuyaux peuvent avoir un impact non négligeable sur ses hauteurs libres et sur la surface brute de la cave.

En cas de discordance dans les différents documents, l'ordre de priorité est :

1. Plans de vente ;
2. Le présent descriptif général ;
3. L'acte de base.

1.5 ACCES AU CHANTIER

Pour des raisons de sécurité, l'accès du public au chantier est formellement interdit, sauf pour les acquéreurs des logements et aux conditions suivantes :

- aucun accès n'est autorisé avant l'achèvement de la phase « gros-œuvre couvert et fermé » (toiture et châssis posés) ;
- la visite est autorisée aux seuls acquéreurs, après prise de rendez-vous avec un représentant de la direction de chantier ;
- le visiteur doit être accompagné par un représentant de la direction de chantier ;
- le visiteur doit être couvert par une assurance ;
- les lieux sont interdits aux mineurs d'âge.

1.6 RACCORDEMENTS

1.6.1 Raccordements

Tous les raccordements (eau, gaz, électricité et télécom) sont compris.

Les frais de placements et de location des différents compteurs individuels ou collectifs pour l'eau, le gaz et l'électricité ainsi que toutes les taxes y afférant sont supportés par le Maître de l'ouvrage jusqu'à la réception provisoire des ouvrages par chaque acquéreur pour les parties privatives, et par le(s) représentant(s) de la copropriété dument mandatés par elle pour les parties communes.

Les taxes liées aux frais de raccordement aux égouts, à l'électricité, au gaz et à l'eau de ville seront calculées au prorata des dix-millièmes de l'immeuble.

1.6.1 Compteurs privatifs

Environ trois mois avant la date prévue pour la réception provisoire de l'appartement, l'acquéreur fournira une procuration en bonne et due forme pour faire procéder par l'entreprise à l'ouverture des compteurs électriques et eau. Cette mesure permettra de chauffer l'appartement pour y réaliser les finitions intérieures dans de bonnes conditions de température et d'éclairer les locaux lors de la réception. Le jour de celle-ci, un relevé contradictoire sera réalisé. Les consommations seront, dès ce jour, à charge de l'acquéreur.

Lors de leur entrée en jouissance des lieux et du transfert des compteurs, les acquéreurs auront la faculté de désigner le fournisseur d'électricité de leur choix.

1.7 PERFORMANCES, NORMES ET DIRECTIVES

Les normes et directives suivantes sont d'application :

- Les différentes normes et réglementations belges en vigueur à la date de délivrance du Permis d'Urbanisme.
- Les NIT du Centre Scientifique et Technique de la Construction ;
- Les réglementations urbanistiques communales et régionales ;
- Les règles de l'art ;
- Les prescriptions des sociétés de distribution ;
- Les prescriptions des cahiers spéciaux des charges des différents lots, spécifiques au projet.

Les précisions suivantes sont apportées à certaines catégories de performance.

a) *Critères et performances acoustiques.*

Pour l'application des critères des normes en vigueur, les catégories « confort acoustique normal » sont prises en considération.

REMARQUE IMPORTANTE :

Des chapes flottantes sont prévues dans tous les locaux.

A cet effet, l'attention des propriétaires et/ou utilisateurs est attirée sur le fait que toute intervention sur les chapes flottantes devra prendre les précautions qui s'imposent en vue de ne pas perturber le bon fonctionnement des chapes flottantes.

b) *Critères et performances thermiques.*

Chaque logement (unité PEB) sera encodé dans le logiciel PEB pour vérifier la conformité avec les exigences PEB2015 en vigueur au moment de l'octroi du permis d'urbanisme :

- besoin Net en énergie pour le Chauffage (BNC) $< 15 \text{ kWh/m}^2.\text{an}$ ou $X \text{ kWh/m}^2.\text{an}$: *facteur X dérogatoire* ;
- étanchéité à l'air : $n_{50} < 0,6/\text{h}$;
- $U_{\text{max}} / R_{\text{min}}$ suivant l'annexe XI de l'arrêté du gouvernement de la RBC 21 fév. 2013 ;
- ventilation suivant l'annexe VI de l'arrêté du gouvernement de la RBC 21 fév. 2013 ;

- nœuds constructifs suivant l'annexe V de l'arrêté du gouvernement de la RBC 21 fév. 2013 ;
- risque de surchauffe de maximum 5% du temps > 25°C en moyenne sur l'ensemble des appartements ;
- installations techniques suivant l'annexe VIII du gouvernement de la RBC 21 fév. 2013.

Les mesures prises pour satisfaire ces critères sont notamment :

- isolation renforcée du bâtiment et des techniques ;
- chauffage et production d'eau chaude sanitaire centralisée ;
- ventilation double flux individuelle avec échangeur calorifique haut rendement.

Les déperditions calorifiques ont été calculées suivant la norme NBN B 62.003 et des conditions extérieures de -10°C et 90% HR.

Les débits d'air extraits pris en compte sont déterminés par la NBN D 50-001 et l'ordonnance PEB.

1.8 SECURITE

Sécurité des abords extérieurs :

- Eclairage commun dans le passage cocher sous le bâtiment à rue ;
- Eclairage extérieur de l'espace commun extérieur, et de l'accès vers le bâtiment « D » ;
- Eclairage commun des escaliers de secours extérieurs ;

Sécurité des immeubles :

- vidéo-parlophonie avec serrure motorisée sur la deuxième porte des sas d'entrée ;
- lecteur de badge ou télécommande sur la grille d'accès au porche (vers la rampe de parking) ;
- lecteur de badge ou télécommande sur la porte sectionnale d'accès au parking, au pied de la rampe ;
- appareil privatif de vidéo-parlophonie dans chacun des appartements, commandant la serrure motorisée de la porte du sas d'entrée ;
- éclairage des locaux annexes compris dans les parkings (locaux compteurs, locaux poubelle, caves privatives) et leurs chemins d'accès (dont parking, escaliers et couloirs).

Sécurité par appartement :

- portes d'entrée à trois points avec cylindre de sécurité ;
- vitrage retardant l'effraction pour les portes et fenêtres se situant au rez-de-chaussée ;
- vidéo – parlophonie ;
- le sous-sol est pourvu de dévidoirs incendie ;
- les niveaux hors sol sont pourvus de dévidoirs incendie, à proximité des cages d'escaliers ;
- Boutons d'alerte et d'alarme dans les parties communes. Reliés à l'alarme commune pour l'ensemble du site.

Des détecteurs incendie autonomes devront être mis en place par les acquéreurs, conformément à la réglementation en vigueur, dans les appartements mis en location.

1.9 SECURITE INCENDIE

L'immeuble répondra aux prescriptions de l'AR du 19.12.1997 (Moniteur belge du 30.12.1997), et aux prescriptions contenues dans le rapport du Service de Prévention du SIAMU annexé au permis d'urbanisme.

2. TRAVAUX DE GROS - OEUVRE

2.1 TRAVAUX PREPARATOIRES

- Etat des lieux des propriétés voisines.
- Travaux de démontage et de démolition.
- Essais géotechniques.
- Mise en forme générale du terrain.

2.2 TERRASSEMENTS

2.2.1 Travaux de terrassement, y compris, le cas échéant, les blindages, pompages et rabattement nécessaires à la réalisation des travaux et à la sécurité des immeubles voisins. Les terres excédentaires sont évacuées.

2.2.2 Les remblais sont réalisés à partir de matériaux sains.
Les terres arables des jardins seront rapportées.

2.3 FONDATIONS

Le mode de fondations est déterminé par l'ingénieur – conseil en stabilité sur base des essais de sol réalisés par une firme spécialisée, complétés, le cas échéant, par des sondages.

Il est à noter que les techniques retenues pour les travaux de fondations et les parois en sous-sol (pieux sécants, micro - pieux, etc.) ne permettent pas de garantir une étanchéité parfaite des parois contre terre.

2.4 STABILITE

Les études nécessaires à la stabilité des ouvrages sont confiées à l'ingénieur – conseil en stabilité.

L'attention de l'acheteur est attirée sur le fait que les immeubles « A », « B » et « C » étant neufs au moment de la prise de possession, il existe une possibilité de léger tassement général ou partiel et de fluage de certains matériaux dû au séchage, ce qui peut faire apparaître de légères fissurations pour lesquelles ni le Maître de l'ouvrage, ni l'architecte, ni les ingénieurs - conseils, ni l'entrepreneur ne peuvent être tenus pour responsables.

Les maçonneries portantes sont munies d'armatures de type « Murfor » si nécessaire.

2.4.1 Principes de l'ossature

La structure est composée de murs porteurs en maçonnerie ou voiles de béton, et de planchers de type prédalles en béton armé ou de hourdis.

Les dalles des logements sont calculées pour une charge mobile de 200 kg/m². Les acquéreurs sont informés qu'une surcharge des dalles peut entraîner des fissures dans les cloisons.

La dalle de sol (sous-sol -1) est réalisée sur une couche drainante et / ou visqueen. La finition supérieure de cette dalle est de type polybéton ou chape lissée au quartz.

Les bétons du sous-sol restent apparents ; les faces vues ont un aspect correct, les angles vifs des colonnes et poutres en béton armé sont chanfreinés, certains ragréages localisés étant toutefois admis.

2.4.2 Maçonneries en sous-sol

Elles sont exécutées en blocs de béton ou en voiles de béton armé selon les plans. Les maçonneries destinées à rester visibles sont rejointoyées soigneusement au fur et à mesure de l'exécution des murs.

Elles assurent les degrés de résistance au feu prescrits par les normes et le rapport du Service de Prévention du SIAMU annexé au permis d'urbanisme.

2.4.3 Maçonneries portantes hors-sol

Les murs porteurs intérieurs sont réalisés en blocs silico - calcaires d'une épaisseur correspondant aux indications des plans, complétés localement de voiles et / ou colonnes en béton armé.

Les murs porteurs assurent les degrés de résistance au feu prescrits par les normes et le rapport du Service de Prévention du SIAMU annexé au permis d'urbanisme.

2.4.4 Maçonneries des façades

Les murs des façades des bâtiments « A », « B » et « C » sont composés (de l'intérieur vers l'extérieur) :

- d'un mur intérieur réalisé en blocs de béton cellulaire ;
- d'une isolation thermique (polystyrène extrudé) ;
- d'une plinthe en pierre bleue ;
- soit d'un enduit minéral sur isolant, comprenant des bandeaux en pierre bleue ;
- soit localement d'un parement en plaquettes de terre cuite et bandeaux en pierre bleue.

Les murs des façades existantes du bâtiment « D » sont composés (de l'intérieur vers l'extérieur) :

- d'une isolation thermique, avec finition en plâtre ;
- de la maçonnerie portante en terre cuite existante ;
- du parement existant, en briques de parement et pierre bleue.

Les murs des nouvelles façades du bâtiment « D » sont composés (de l'intérieur vers l'extérieur) :

- soit d'éléments structurels anciens (en béton armé ou maçonnerie), soit de nouvelles maçonneries en blocs silico – calcaire ou béton cellulaire ;
- d'une isolation thermique (polystyrène extrudé) ;
- d'une plinthe en pierre bleue ;
- d'un enduit minéral sur isolant.

2.4.5 Cloisons intérieures

Les cloisons intérieures sont réalisées en carreaux de plâtre ou en blocs silico-calcaires.

Durant les premières années suivant la construction certaines légères fissurations dues principalement au tassement peuvent se produire. Ces fissurations, pour lesquelles ni le Maître de l'ouvrage, ni l'Architecte, ni les Ingénieurs - conseils, ni l'entrepreneur ne peuvent être tenus pour responsables, ne nuisent en rien à la stabilité de l'immeuble.

Les cloisons des salles de bains contre lesquelles sont placés des appareils sanitaires sont de type "water resistant" sur toute la hauteur. Le premier tas des blocs des cloisons des cuisines présente les mêmes caractéristiques.

Les murs de séparation entre appartements et entre appartements et locaux communs sont doubles, et composés :

- du mur porteur, en blocs silico-calcaires ou béton armé ;
- d'un espace contenant un matelas en laine minérale améliorant l'isolation acoustique et thermique ;
- d'une cloison de double.

2.5 EGOUTS

Les égouts ont un diamètre correspondant à leur fonction et sont connectés au collecteur public de chacune des deux voiries selon les prescriptions en application.

Un système de récupération des eaux de pluies est prévu. Les eaux ainsi stockées seront utilisées pour le nettoyage du trottoir et l'arrosage des espaces verts.
L'égouttage est raccordé à l'égout public.

3. ENVELOPPE EXTERIEURE

3.1 FAÇADES

Façades avant des bâtiments « A », « B » et « C » :

- soubassement en pierre bleue ;
- parement en enduit minéral + bandeaux de pierre bleue ;
- localement, parement en plaquettes de terre cuite + bandeaux de pierre bleue ;
- ferronneries en acier émaillé. Garde-corps en verre feuilleté.

Façades arrière des bâtiments « A », « B » et « C » :

- soubassement en pierre bleue ;
- parement en enduit minéral + bandeaux de pierre bleue ;
- ferronneries en acier émaillé.

Façades existantes du bâtiment « D » (bâtiment rénové) :

- parement existant restauré (briques de parement, pierre bleue) ;
- ferronneries en acier émaillé.

Nouvelles façades du bâtiment « D » (bâtiment rénové) :

- soubassement en pierre bleue ;
- parement en enduit minéral ;
- ferronneries en acier émaillé.

3.2 MENUISERIES EXTERIEURES

3.2.1 Châssis de façades

Dans les parties neuves, les châssis sont en bois avec un habillage extérieur en aluminium thermolaqué de coloris conforme au permis d'urbanisme.

Certains appartements du rez-de-chaussée du bâtiment « A/B » ouvrent sur la voirie par une porte pleine en bois peint.

3.2.2 Châssis de toitures à versants

Les châssis dans les toitures à versants sont de type Velux ou similaire, à faire agréer par l'Architecte et le Maître de l'Ouvrage.

3.3 VITRAGES

Tous les châssis des appartements reçoivent un triple vitrage clair d'une composition adaptée à la taille des châssis, et garantissant le respect des performances décrites à l'article 1.5. b) ci-dessus.

Les ensembles des sas d'entrée reçoivent un double vitrage.

3.5 BALCONS

Les balcons sont composés soit :

- d'une ossature en acier. Le plancher est constitué de lames en bois ou en matière synthétique ;
- d'éléments préfabriqués en béton architectonique dont la face supérieure constitue l'aire de marche.

L'acquéreur prendra soin de vérifier que l'utilisation de ces balcons se fasse en bon père de famille.

3.6 GRILLES D'ACCES AU JARDIN INTERIEUR

La grille ouvrant l'entrée cochère (au rez-de-chaussée du bâtiment « B ») vers la rue Vandenboogaerde sera réalisée en acier électro – zingué, et sera peinte dans une teinte RAL à déterminer par l'Architecte en accord avec le Maître de l'Ouvrage.

La grille ouvrant l'entrée cochère (au rez-de-chaussée du bâtiment « B ») sur le jardin intérieur, sera réalisée en acier électro – zingué, et sera peinte dans une teinte RAL à déterminer par l'Architecte en accord avec le Maître de l'Ouvrage.

3.7 PORTE DE GARAGE

La porte de garage (au pied de la rampe vers le sous-sol -1) est de type sectionnale, en panneaux en aluminium laqué dans un coloris RAL à déterminer par l'Architecte en accord avec le Maître de l'ouvrage.

Elle comporte des grilles assurant l'entrée d'air pour la ventilation du parking.

3.8 ETANCHEITE

3.8.1 Toitures terrasses

La structure des toitures plates est réalisée en béton armé.

Le recouvrement de toiture est réalisé avec une étanchéité à membrane bitumineuse en deux couches.

La toiture du bâtiment « D » est recouverte d'un complexe de végétalisation extensive.

Tous les accessoires, tels que relevés, solins, avaloirs, profils de rive, etc. sont également mis en œuvre.

3.8.2 Toitures à versants

Les toitures à versants sont composées d'une charpente, d'une isolation thermique avec finition intérieure en plaques de plâtre, d'une sous-toiture et de tuiles.

3.8.3 Exutoire de fumées

Exutoire de fumées au-dessus des cages d'escaliers communes, en toiture, commandés à l'ouverture et à la fermeture à partir des communs au rez-de-chaussée.

3.8.4 Lanterneaux

Des lanterneaux d'accès à la toiture plate sont prévus dans les halls communs des bâtiments « A », « B » et « C » au 5^{ème} étage. Leur mécanisme d'ouverture se situe à ce niveau.

3.8.5 Travaux accessoires

Corniches : structure en bois habillée de panneaux imputrescibles parachevés. Etanchéité en zinc ou tout autre système d'étanchéité équivalent.

Descentes d'eau extérieures en zinc.

4. TRAVAUX DE PARACHEVEMENT

4.1 MENUISERIES INTERIEURES

4.1.1 Portes

Les diverses catégories de portes sont repérées sur les plans d'architecture en fonction de leur degré de résistance au feu et de leur sollicitation éventuelle à la fermeture. Toutes les dimensions sont standardisées. Toutes les portes sont peintes.

a) *Portes ordinaires*

Les feuilles de portes de 40 mm d'épaisseur et 211,5 cm de hauteur sont à âme en fibres de bois à perforations tubulaires, finition peinte.

Les ébrasements sont en MDF et/ou méranti, et peints.

Les portes des locaux sanitaires sont recoupées de 2 cm afin d'assurer une circulation d'air.

b) *Portes coupe-feu*

Les feuilles de portes de 40 mm d'épaisseur et 211,5 cm de hauteur sont à âme pleine. Un cadre en bois dur équipé de joints intumescents entoure la feuille sur toute sa périphérie. Les panneaux de revêtement sont en aggloméré de haute densité pré-peint.

Les feuilles de portes sont adaptées de façon à répondre à un degré de résistance au feu de ½ heure ou 1 heure (cf. plans d'architecture).

4.1.2 Quincaillerie

La quincaillerie est en acier inoxydable.

Les portes d'entrée des appartements sont munies d'une serrure de sûreté avec cylindre de sécurité.

Les clefs ne peuvent être reproduites que sur présentation du certificat de propriété.

Les portes intérieures des appartements sont munies d'une serrure à clé à gorge, à l'exception des portes des salles de bain et des WC qui sont munies d'un système de verrouillage - déverrouillage

4.1.3 Tablettes de fenêtre et encadrements de baies

Les baies de fenêtre sont plafonnées, cette solution technique doit assurer les performances en matière d'isolation thermique et d'étanchéité à l'air décrite dans le cahier des charges de l'architecte.

Les baies sont munies d'une caisse à rideaux ;

Les tablettes de fenêtre sont réalisées en panneaux stratifiés massifs.

4.1.4 Escaliers des duplex

Les escaliers des duplex sont composés d'une ossature métallique et de marches en bois, soit d'une ossature et de marches en bois.
Ils comprennent un garde-corps et une main courante.

4.2 CHAPES ET REVETEMENTS DE SOL

4.2.1 Parties communes

Voir « tableau des finitions ».

4.2.2 Parties privatives

Tous les locaux privatifs sont revêtus d'une chape flottante.

Voir « tableau des finitions ».

4.3 ENDUITS

4.3.1 Enduits

Les murs intérieurs et plafonds sont enduits. Tous les angles sortants seront renforcés par des profils en métal enduits.

Toutes les maçonneries visibles des locaux privatifs sont enduites, à l'exception de la cave et des surfaces revêtues de faïences (cuisine, salle de bains).

La finition de l'enduit des murs et plafonds est « prête à peindre », et correspond au degré de finition spéciale (4.2.2) de la NIT 199.

4.3.2 Parties communes

Voir « tableau des finitions ».

4.3.3 Parties privatives

Voir « tableau des finitions ».

4.4. REVETEMENTS DE PLAFONDS

4.4.1 Parties communes

Les plafonds visibles du sas d'entrée, du hall d'entrée et des dégagements communs hors sol sont plafonnés.

Les paillasses et plafonds sous les paliers de l'escalier sont en gros-œuvre apparent.
Les plafonds des dégagements et des locaux communs du sous-sol (locaux compteurs, poubelles, nettoyage, vélos) sont en gros-œuvre apparent.

4.4.2 Parties privatives

Tous les plafonds visibles des locaux privatifs sont plafonnés, à l'exception de la cave.

4.4.3 Faux-plafonds

Les plafonds de certains locaux des appartements et de certaines surfaces des parties communes sont revêtus de faux-plafonds en plaques de plâtre, ils sont peints.

Les faux-plafonds ou plafonds surbaissés (suivant les plans d'architecture) sont fixés sur une structure métallique, sur laquelle des panneaux en plaques de plâtre sont fixés.
Il est à noter que les faux-plafonds ou plafonds surbaissés et les techniques qu'ils renferment ne peuvent en aucun cas être modifiés ou transformés. En toute circonstance, l'acquéreur devra tenir compte de ces éléments dans le cadre de ses aménagements intérieurs.

4.5 FERRONNERIES

4.5.1 Garde-corps des escaliers communs intérieurs

Les garde-corps et mains courantes des escaliers de secours sont construits en profilés tubulaires en acier, selon les plans de détail de l'Architecte.

4.5.2 Escaliers extérieurs

Les escaliers extérieurs et les terrasses qui les desservent sont constitués d'une ossature en acier. Les marches sont composées de tôles anti - dérapantes. Le plancher des terrasses est constitué de lames en bois ou en PVC.

Les garde-corps et mains courantes des escaliers et des terrasses sont constitués de profilés tubulaires en acier.
Les ensembles, exécutés selon les plans de détail de l'Architecte, sont thermolaqués.

4.5.3 Garde-corps des balcons

Les garde-corps des balcons repris aux plans sont constitués de profilés tubulaires ou de plats en acier.
Les ensembles, exécutés selon les plans de détail de l'Architecte, sont thermolaqués.

4.5.4 Grilles d'accès au passage couvert

Voir article 3.6 ci-dessus.

4.6 PEINTURES

Les travaux de peinture seront conformes à la NIT 159, degré III.

4.6.1 Parties communes

Voir « tableau des finitions ».

4.6.2 Parties privatives

Voir « tableau des finitions ».

4.7 CUISINES

Les implantations des cuisines reprises sur les plans de vente sont données à titre indicatif.

Les cuisines sont constituées des éléments suivants :

- un meuble à double porte recevant l'évier et le robinet fournis.
- Les attentes sont prévues pour l'installation par l'acquéreur des équipements de cuisine.

Il n'est pas prévu d'installation de gaz dans les appartements.

Tout l'électro-ménager est non compris dans le prix de vente de l'appartement et devra exclusivement être électrique. L'installation permettra la pose de taques à induction. La hotte non fournie devra impérativement être de type « recyclage à charbon actif »

4.8 SAS ET HALLS D'ENTREE

Ils sont aménagés sur base d'une étude incluant les revêtements muraux, le revêtement de sol, le paillason encastré, le faux-plafond éventuel, la table de sonnerie, les boîtes aux lettres, le miroir éventuel, etc.

5. TABLEAU DES FINITIONS

5.1 LOCAUX COMMUNS

Sas, hall d'entrée et hall d'ascenseur du rez-de-chaussée

Sol :	carrelages. Paillason dans le sas
Plinthes :	assorties au revêtement de sol
Murs :	peinture sur enduit
Plafond :	peinture sur enduit et/ou faux-plafond absorbant
Boîtes aux lettres :	ensemble de boîtes aux lettres, composé des boîtes aux lettres métalliques intégrées à un ensemble en menuiserie (panneaux en stratifié massif) comprenant l'ensemble de parlophonie
Vidéophone :	intégré à l'ensemble « boîtes aux lettres »

Electricité : tubage et terminaux encastrés. Luminaires fournis et raccordés.
Porte ascenseur : face peinte en acier

Locaux communs du rez-de-chaussée

Sol : chape ou carrelages
Plinthes : assorties au revêtement de sol
Murs : peinture sur enduit
Plafond : peinture sur enduit et/ou plafond en plaques de plâtre
Electricité : tubage et terminaux encastrés. Luminaires fournis et raccordés.

Locaux techniques au rez-de-chaussée et au sous-sol

Sol : chape
Murs : gros-œuvre apparent
Plafond : gros-œuvre apparent
Electricité : tubage apparent et interrupteurs non encastrés
Porte : en panneau de bois stratifié ou peint. Résistance au feu selon les exigences du rapport du SIAMU et des Arrêtés royaux

Communs au sous-sol, rez-de-chaussée et étages (couloirs, halls ascenseurs)

Sol : carrelages
Plinthes : assorties au pavement
Murs : peinture sur enduit
Plafond : peinture sur enduit et/ou faux-plafond, ou sur plafond brut apparent
Electricité : tubage et terminaux encastrés. Luminaires fournis et raccordés.
Porte ascenseur : face peinte en acier

Parking au sous-sol

Sol : chape industrielle
Emplacements : délimitation à la peinture blanche. Numérotation
Plinthes : néant
Murs : gros œuvre apparent
Plafond : gros œuvre apparent
Electricité : tubage apparent et interrupteurs non encastrés

5.2 APPARTEMENTS

Hall d'entrée

Sol : carrelages
Plinthes : assorties au pavement
Murs : première couche opacifiante de peinture sur enduit ou plaques de plâtre
Plafond : peinture de finition sur enduit ou plaques de plâtre
Electricité : tubage et terminaux encastrés
Portes : en bois tubulaires, à peindre ou stratifié de couleur unie. Résistance au feu selon les exigences du rapport du SIAMU et des Arrêtés royaux
Porte d'entrée : porte en bois avec serrure à 3 points

Séjour

Sol : carrelages
Plinthes : assorties au pavement
Murs : première couche opacifiante de peinture sur enduit ou plaques de plâtre
Plafond : peinture de finition sur enduit ou plaques de plâtre
Electricité : tubage et terminaux encastrés
Portes : en bois, à peindre

Cuisine

Sol : carrelages
Plinthes : assorties au pavement
Murs : première couche opacifiante de peinture sur enduit ou plaques de plâtre
Plafond : peinture de finition sur enduit ou plaques de plâtre
Electricité : tubage et terminaux encastrés
Mobilier : meuble bas à deux portes. Evier inox avec égouttoir. Hotte à recyclage.

Chambres à coucher

Sol : carrelages
Plinthes : assorties au pavement
Murs : première couche opacifiante de peinture sur enduit ou plaques de plâtre
Plafond : peinture de finition sur enduit ou plaques de plâtre
Electricité : tubage et terminaux encastrés
Portes : en bois, à peindre

Salle de bain & toilettes

Sol : carrelages
Plinthes : assorties au pavement (dans les zones non revêtues de faïences)
Murs : faïences murales dans les salles de bain
première couche opacifiante de peinture sur enduit ou plaques de plâtre
Plafond : peinture de finition sur enduit ou plaques de plâtre
Electricité : tubage et terminaux encastrés
Portes : en bois, à peindre
Equipe ment : baignoire, lavabo, douche (voir plans)

Buanderies

Sol : carrelages
Plinthes : assorties au pavement
Murs : première couche opacifiante de peinture sur enduit ou plaques de plâtre
Plafond : peinture de finition sur enduit ou plaques de plâtre
Electricité : tubage et terminaux encastrés
Porte : en bois, à peindre

Terrasses privatives - balcons

Sol : béton architectonique ou lames en bois ou composite
Garde – corps : en acier thermolaqué ou en verre feuilleté.

Caves privatives

Sol : chape ou béton lissé
Murs : gros-œuvre apparent
Plafond : gros-œuvre apparent
Electricité : plafonnier actionné par détecteur de présence, raccordé à une minuterie

6. ABORDS

6.1 ZONE A RUE

- Trottoir en dalles de ciment 30 x 30 ;
- Entrée cochère en chape industrielle striée, ou en klinkers ;
- Rampe de parking en chape industrielle striée.

6.2 JARDINS

6.2.1 Aire commune

- aire de circulation en dolomie stabilisée (accès au bâtiment « D », accès de déménagement aux appartements situés en façade arrière), avec réseau d'évacuation d'eau ;
- plantations et buissons, selon le plan d'implantation ;
- pergola (constituée d'une structure tubulaire complétée de grilles, au-dessus du voile en béton armé) au-dessus de la rampe vers le parking. Plantation de plantes grimpantes au pied de cette pergola ;
- voile en béton armé constituant le garde-corps de l'escalier de secours du sous-sol –1 aboutissant dans le jardin commun.

6.2.2 Parties privatives

- Terrasse constituée de dalles sur plots, au-dessus du complexe d'étanchéité (bâtiments « A », « B » et « C ») ;
- clôture avec treillis et haie vive ou lierre, entre jardins privatifs et aire commune ;
- plantations.

7. **CHAUFFAGE, PRODUCTION D'EAU CHAUDE ET VENTILATION**

7.1 CHAUFFAGE ET PRODUCTION D'EAU CHAUDE

7.1.1 Données de base

Le calcul des déperditions est réalisé selon les normes DIN et NBN, avec application des normes E.N. 297 et E.N. 483.

Les chaudières et les corps de chauffe des appartements sont dimensionnés par le Bureau d'études pour garantir les températures minimales indiquées ci-dessous (conformes à la NBN B62.002), et ce pour une température extérieure extrême de –9°C :

- local de séjour, cuisine : 22°C ;
- chambres à coucher : 20°C ;
- halls : 16°C ;
- salles de bains : 24°C.

Le débit d'eau chaude sanitaire à assurer est au minimum 16l/minute à 35°C, pour une température d'eau froide de 10°C.

7.1.2 Production de chaleur

Bâtiments « A », « B » et « C »

Les bâtiments « A » et « B » ont une chaufferie commune, située au sous-sol, équipée de deux chaudières au gaz du type à condensation d'une puissance unitaire de +/- 2 x 100 KW.

Le bâtiment « C » a une chaufferie, située au sous-sol, équipée de deux chaudières à condensation d'une puissance unitaire de +/- 2 x 100 KW.

La production eau chaude sanitaire est du type semi instantanée, c'est-à-dire que par chaufferie il est prévu un échangeur à plaques et un ballon de stockage.

La distribution du chauffage et de l'eau sanitaire froide et chaude est bouclée dans les trémies des dévidoirs incendie, avec compteurs d'énergie du type intégrateur pour le chauffage, de passage pour l'eau chaude sanitaire et de la régie pour l'eau froide.

Bâtiment « D »

Les appartements seront équipés d'une chaudière individuelle au gaz de 25 kW, double service et à condensation, de type « étanche » à priorité sanitaire, assurant à la fois le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire. L'évacuation des gaz brûlés est réalisée conformément aux prescriptions de la norme NBN D-30.003 relative au raccordement des chaudières aux cheminées.

Les chaudières sont équipées de deux échangeurs distincts :

- un échangeur « chauffage », avec pompe de circulation et vase d'expansion incorporé ;
- un échangeur « eau chaude sanitaire » : un puisage d'eau au niveau du réseau amène l'ouverture des électrovannes « gaz » et « eau ».

A la sortie de la chaudière, des collecteurs assurent la distribution des différents circuits « chauffage » et « sanitaire ».

7.1.3 Choix du système de chauffage (distribution)

Tous les locaux sont chauffés par des radiateurs acier d'une grille supérieure et de deux habillages latéraux, de teinte standard pré - peints.

Les salles de bains sont équipées d'un sèche-serviette à eau chaude, construits en tôle d'acier.

Les radiateurs sont alimentés en bitube au moyen de tuyauteries encastrées en chape ou dans les parois. Les tuyauteries sont constituées de polyéthylène réticulé multicouche sous gaine, agréé UBAtc.

Chaque radiateur est équipé de ses accessoires usuels, à savoir : purgeur, raccords 3 pièces, attaches, etc... Tous les radiateurs sont équipés de vannes thermostatiques.

Les radiateurs sont calculés pour un régime d'eau 70/50°C, et sont dimensionnés en conformité avec la norme EN 442.

La robinetterie sera du type vanne à boule (passage intégral) pour les diamètres inférieurs au DN 50 et des vannes à papillon pour les vannes supérieures ou égales au DN 50.

7.1.4 Régulation

Bâtiments « A », « B » et « C »

Régulation centrale, avec modulation de la température des chaudières en fonction d'une sonde extérieure pour favoriser le fonctionnement en condensation, avec priorité pour la production d'eau chaude sanitaire.

Chaque radiateur est équipé d'une vanne thermostatique.

Chaque logement est équipé d'un thermostat horloge qui commande la vanne de régulation au droit du compteur intégrateur. Ceci permet aux occupants d'assurer un ralentissement la nuit et en dehors des heures d'occupation.

Bâtiment « D »

La chaudière est commandée par un thermostat d'ambiance à programme journalier et hebdomadaire et résistance d'anticipation, placé dans le living.

Chaque radiateur est équipé d'une vanne thermostatique.

7.2 VENTILATION

7.2.1 Données de base

La ventilation des appartements est conforme à la norme NBN D50.001 « Dispositifs de ventilation dans les bâtiments d'habitation », et à l'Ordonnance PEB.

Débits d'extraction :

- cuisine : 50 m³/h pour une cuisine fermée et 75 m³/h pour une cuisine ouverte sur le living
les hotte, non comprises, seront impérativement de type « à recyclage (charbon actif) ».
- salle de bains : 50 m³/h
- local douche : 50 m³/h
- WC : 25 m³/h
- Buanderie : 50 m³/h

7.2.2 Principes généraux de l'installation

La ventilation est de type « double flux », avec récupération d'énergie entre les deux flux. L'installation est individuelle pour chaque appartement.

L'air neuf, préchauffé ou non, est pulsé dans les locaux de vie « secs » : séjour, chambres et bureaux.

L'air vicié est extrait dans les locaux « humides » : cuisine, salles de bain et de douche, WC, buanderie.

Les portes sont détalonnées pour assurer le transfert d'air.

Les groupes de ventilation sont munis de filtres, qui doivent être entretenus et remplacés par les acquéreurs, selon le planning du fournisseur du matériel et de l'installateur.

Les hottes de cuisine, de type à recyclage (charbon actif) ne font pas partie de l'installation de ventilation. Une bouche d'extraction indépendante de la hotte est présente dans la cuisine.

7.2.3 Ventilation des parkings

La ventilation des parkings situés en sous-sol est mécanique, avec entrées d'air par la porte sectionnelle (pour le bâtiment « C ») et le voile de l'escalier de secours (pour les bâtiments « A » et « B »), et extracteurs en toiture.

L'air vicié est rejeté en toiture des bâtiments « A » et « C ».

Débit : 200 m³/h par voiture et sous la dépendance de sondes CO.

8. ELECTRICITE

8.1 POSTE DE TRANSFORMATION

Il n'y a pas de cabine HT dans l'immeuble, qui est alimenté en BT (basse tension) directement depuis le réseau de la Régie distributrice.

8.2 RESEAU DE TERRE

Il est prévu une terre basse tension.

Les canalisations principales de distribution de fluides, les chemins de câbles, et les éléments métalliques fixes et accessibles de la structure du bâtiment sont mis à la terre.

8.3 RESEAU PRIMAIRE DE DISTRIBUTION BASSE TENSION

Le tableau général basse tension (TGBT) est situé au sous-sol. Il protège et distribue l'alimentation électrique vers les différents tableaux privatifs et vers le tableau des communs (3 x 220 V ou 400 v selon Régie) par l'intermédiaire de colonnes d'alimentation.
Il est prévu un comptage BT par tableau d'appartement alimenté en 2 x 220 V + T (40 A). Ce compteur est placé au sous-sol.

8.4 RESEAU SECONDAIRE DE DISTRIBUTION BASSE TENSION

8.4.1 Généralités

Les boîtiers de commandes, canalisations et appareils d'éclairage sont fixés en apparent dans les locaux techniques, les cages d'escaliers, le sous-sol et les locaux privatifs non parachevés. Ils sont encastrés dans les parties parachevées (et enduites).

8.4.2 Equipement des parties communes

Le tableau « communs », dessert notamment (liste non exhaustive) :

- l'éclairage des communs ;
- l'éclairage des locaux techniques
- la parlophonie commune, entre sas d'entrée et appartements ;
- l'éclairage extérieur éventuel ;
- le tableau « ascenseurs » ;
- le réseau de prises de service dans les locaux communs.
- les tableaux « Chaufferie »

L'éclairage des parties communes est réalisé comme suit :

a) *Halls d'entrée – Halls des étages*

Appareils d'éclairage (plafonniers et/ou appliques) selon le projet établi par l'Architecte en accord avec le Maître de l'ouvrage, avec détecteur de mouvement pour commander l'éclairage.

b) *Cages d'escaliers*

L'escalier vers les étages est équipé d'appareils d'éclairage plafonniers par palier, commandés à partir de détecteurs de mouvement.

c) *Escaliers vers les caves – Dégagements des caves – Local vélos – Local poubelles - Parking*

Appareils d'éclairage fluorescent semi - hermétique, avec détecteur de mouvement pour commander l'éclairage.

d) *Locaux compteurs électricité*

Un appareil d'éclairage fluorescent semi – hermétique, commandé avec un interrupteur.

e) *Locaux compteurs gaz / eau*

Un appareil d'éclairage fluorescent hermétique, commandé avec un interrupteur.

f) *Jardin intérieur – Rampe parking*

Appareils d'éclairage extérieurs, en nombre adapté à la disposition des lieux, placés sur horloge.

Outre les appareils énumérés ci-dessus, les cages d'escaliers et les communs sont équipés d'appareils de secours de type non permanent, avec lampe tube fluorescent de 8 W. Certains appareils sont pourvus d'un pictogramme.

Les chemins d'évacuation dans le jardin intérieur seront équipés d'appareils de secours.

8.4.3 Equipement des parties privatives

Un tableau individuel par appartement, implanté dans le hall ou dans le local « buanderie » selon le cas, est alimenté par les colonnes d'alimentation placées dans les trémies techniques. La distribution s'effectue en chape sous tube, ou dans les parois suivant le cas.

Les interrupteurs et les prises sont de type « standard » et sont choisis par l'Architecte avec l'accord du Maître de l'ouvrage. Ils portent le label « Cebec ».

Les circuits d'éclairage et de prises de courant sont séparés.

Les circuits alimentant les salles de bains et les locaux humides ou des appareils non fournis tels que lave-vaisselle, machine à laver ou séchoir, sont équipés d'un différentiel de 30 mA. Toutes les prises ont équipées d'une terre.

Câblage :

- Eclairage : 2 x 1,5 + 1,5 mm² ou 3 x 1,5 + 1,5 mm² – disjoncteur 16 A ;
- Prises : 2 x 2,5 + 2,5 mm² – disjoncteur 16 A.
- Prise cuisinière 2 x 6 + 6 mm² - disjoncteur 32A.

Tous les tableaux électriques divisionnaires sont équipés de disjoncteurs automatiques.

Ils alimentent :

a) *Hall d'entrée*

- 1 ou plusieurs point(s) en attente pour éclairage au plafond, commandé(s) par le nombre d'interrupteurs adapté à la disposition des lieux ;
- 1 Vidéo-parlophone avec ouvre-porte permettant de communiquer avec le sas d'entrée;
- 1 timbre de sonnerie actionné depuis l'entrée de l'appartement ;
- 1 prise de courant.

b) *Le séjour*

- 2 points en attente pour éclairage au plafond commandés par le nombre d'interrupteurs adapté à la disposition des lieux ;
- 1 Vidéo-parlophone avec ouvre-porte permettant de communiquer avec le sas d'entrée si celui-ci n'est pas présent dans le hall d'entrée ;
- 2 prises doubles ;
- 4 prises simples.

c) *La cuisine*

- 1 point en attente pour éclairage au plafond + 1 point en attente pour éclairage sous les meubles suspendus commandé par le nombre d'interrupteurs adapté à la disposition des lieux ;
- 2 doubles prises de courant (plan de travail) ;
- 1 prise de courant sous l'interrupteur ;

- 1 prise pour la hotte ;
- 1 alimentation de courant pour taque de cuisson ;
- 1 prise pour four
- 1 prise de courant pour le frigo ;
- 1 prise de courant pour 1 prise lave-vaisselle.

d) *La chambre principale*

- 1 point en attente pour éclairage au plafond commandé par 1 interrupteur ;
- 1 prise de courant;
- 3 doubles prises de courant.

e) *Les autres chambres – Les bureaux*

- 1 point en attente pour éclairage au plafond commandé par 1 interrupteur ;
- 1 prise de courant;
- 2 doubles prises de courant.

f) *Hall de nuit*

- 1 ou plusieurs point(s) en attente pour éclairage au plafond, commandé(s) par le nombre d'interrupteur adapté à la disposition des lieux.

g) *Salle(s) de bains*

- 1 appareil d'éclairage au plafond, commandé par 1 interrupteur ;
- 1 appareil d'éclairage au-dessus du lavabo, commandé par le même interrupteur ;
- 1 prise de courant située en-dehors du volume de protection de la baignoire.

h) *WC*

- 1 point en attente pour éclairage, commandé par 1 interrupteur.

i) *Buanderie – Chaufferie*

- 1 point en attente pour éclairage, commandé par 1 interrupteur ;
- 1 prise de courant pour la machine à laver et 1 prise pour le séchoir (à condensation).
- 1 alimentation pour le groupe de ventilation à double flux ;
- 1 alimentation pour les appareils télécom ;
- 1 alimentation pour la chaudière (dans le cas des chaudières individuelles du bâtiment « D »).

j) *Les caves*

- 1 point lumineux desservi par un interrupteur – contact de porte.

k) *Jardins privés au rez-de-chaussée*

- 1 prise de courant étanche ;
- 1 applique ou plafonnier étanche commandée par un interrupteur lumineux encastré dans la pièce d'accès à la terrasse.

l) *Terrasses*

- 1 applique ou plafonnier étanche commandée par un interrupteur lumineux encastré dans la pièce d'accès à la terrasse.

N.B. : à l'exception de l'applique située au-dessus du (des) lavabo(s) des salles de bains et du point lumineux des terrasses, tous les points lumineux situés dans les locaux privatifs sont équipés de simples soquets E27 à raccord type « Wango », avec une ampoule 40W.

8.5 PARLOPHONIE

Installation de Vidéo-parlophonie dans le sas d'entrée commun et dans chaque appartement (voir ci-dessus).

8.6 RESEAUX DE TELEPHONIE ET DE TELEDISTRIBUTION

Sont prévus dans les parties privatives les tubages encastrés avec câblages de télédistribution et de téléphonie. Le câblage est prévu en fibre optique, coaxial et UTP.

Le living est équipé :

- d'un tubage avec câblage et 1 prise pour raccordement télédistribution ;
- d'un tubage avec câblage et 1 prise pour raccordement téléphone ;
- d'un tubage avec câblage vers l'emplacement prévu pour une antenne parabolique commune en toiture. Le nombre d'antennes, la méthode de câblage et le mixage des signaux seront définis par le Maître de l'Ouvrage.

La chambre principale est équipée :

- d'un tubage avec câblage et 1 prise pour raccordement télédistribution ;
- d'un tubage avec câblage et 1 prise pour raccordement téléphone.

La chambre secondaire est équipée :

- d'un tubage avec câblage et 1 prise pour raccordement téléphone.

9. INSTALLATIONS SANITAIRES ET PROTECTION INCENDIE

9.1 RESEAU DE DISTRIBUTION D'EAU FROIDE

Le réseau de distribution commence en aval des compteurs d'eau placés par la Régie dans les locaux prévus à cet usage au sous-sol et alimente les différents appartements.

Un robinet d'arrêt permet d'isoler chaque appareil.

Les colonnes montantes sont réalisées en tuyauteries Alpex, y compris un calorifugeage avec feuille pare - vapeur (ou un calorifugeage du type élastomère à structure alvéolaire fermée).

La distribution dans les appartements s'effectue au moyen de tuyaux en polyéthylène réticulé sous gaine de protection PVC ou de tuyaux en polypropylène.

Sauf pour les parties encastrées et les raccordements apparents d'appareils, toutes les tuyauteries sont calorifugées contre la condensation.

9.2 RESEAU DE DISTRIBUTION D'EAU CHAUDE

Bâtiments « A », « B » et « C »

La production d'eau chaude sanitaire est réalisée à partir de la chaufferie du bâtiment concerné, avec un bouclage.

L'eau chaude est adoucie (adoucisseur + mitigeage).

Bâtiment « D »

La production d'eau chaude sanitaire est réalisée à partir de la chaudière double service de chaque appartement.

Il n'est pas prévu d'adoucisseur ou alcalineur.

9.3 RESEAU DE DISTRIBUTION D'EAU DE SECOURS CONTRE L'INCENDIE

Ce réseau commence dans le local compteur d'où il alimente l'ensemble des postes fixes de lutte contre l'incendie.

Il répond aux prescriptions contenues dans l'AR du 19.12.1997 et dans le rapport du Service de Prévention du SIAMU annexé au permis d'urbanisme.

9.4 EVACUATION DES EAUX USEES

9.4.1 Egouts suspendus, colonnes et traînantes

Le réseau d'évacuation ainsi que les ventilations sont en polyéthylène haute densité (PEHD).

9.4.2 Evacuation des eaux usées récoltées dans le sous-sol

Les eaux provenant du sous-sol sont récoltées par des avaloirs et sont acheminées via un réseau en PEHD vers une fosse équipée de pompes d'exhaure. Elles sont rejetées dans le réseau suspendu du sous-sol

9.5 APPAREILS SANITAIRES

a) Cuvettes WC

- les WC sont prévus sur pied avec un réservoir de chasse apparent ;
- réservoir de chasse à 2 débits (3 et 9 l) et lunette en porcelaine de même marque que la cuvette ;
- la cuvette de WC est en porcelaine sanitaire blanche, possède un siphon intégré et une alimentation d'eau indépendante connectée sur tout le pourtour de la cuvette.
- chaque cuvette est fournie avec un siège de WC en matière synthétique thermodur colorée blanc dans la masse.

b) Lavabos

- lavabo apparent en porcelaine sanitaire vitrifiée blanche ou tôle émaillée blanche ;
- alimentation en eau froide / eau chaude pour mitigeur à disques céramiques ;
- accessoires (siphon, bonde avec chaînette).

c) Lave-mains appliqué

- en porcelaine sanitaire vitrifiée blanche ;
- alimentation en eau froide pour robinet de qualité ;
- accessoires (siphon, bonde avec chaînette, miroir) ;

d) Baignoire

- en acrylique blanc ;
- alimentation en eau froide / eau chaude pour mitigeur thermostatique à disques céramiques, flexible métallique (min. 1,80 m) et douche à main ;
- accessoires (regard de visite pour la baignoire, siphon, bonde avec chaînette).

e) *Receveur de douche*

- tub acrylique blanc non encastré ;
- alimentation en eau froide et chaude pour mitigeur thermostatique à disques céramiques ;
- barre de douche chromée avec rideau ;
- accessoires (siphon).

f) *Lave-vaisselle (non fourni)*

- emplacement prévu sous l'évier, avec robinet double service, siphon à deux entrées et prise électrique.

g) *Machine à laver le linge et séchoir (non fournis)*

- emplacements prévus dans le local « Buanderie », avec raccordement en attente (alimentation en eau et électricité et évacuation).

10. ASCENSEURS

10.1 PRINCIPES GENERAUX

Les immeubles sont équipés d'ascenseurs 630 kg (8 personnes) accessible aux personnes handicapées. L'ascenseur est du type « monospace » (machinerie en trémie).

10.2 DONNEES TECHNIQUES PRINCIPALES

	Ascenseur	
Charge utile	kg	630
Vitesse nominale	m/s	1
Etages desservis		-1, 0, 1 à 5 (7 arrêts)
Entrée libre : largeur	m	0,90 m
hauteur	m	2,00 m
Dimension de la cabine (LxPxH)		± 1,1 x 1,4 x 2,2
Caisson pour déménagement		non
Porte cabine	ouverture	centrale
Portes palières	ouverture	centrale

Tout l'appareillage de manœuvre et de sécurité est inclus, avec les tableaux de commande et de protection, ainsi que tous les dispositifs de ventilation et de sécurité liés à l'exploitation de l'ascenseur.

La cabine est pourvue d'un dispositif d'alarme avec transmetteur téléphonique bidirectionnel et d'un éclairage de sécurité.

10.3 FINITIONS

Les portes palières et leurs ébrasements sont en acier peint dans une teinte RAL à déterminer par l'Architecte en accord avec le Maître de l'ouvrage.

La porte de la cabine est réalisée en acier inoxydable ou en acier peint dans une teinte RAL à déterminer par l'Architecte en accord avec le Maître de l'ouvrage.

La finition intérieure, sobre et résistante, de la cabine est choisie dans la gamme « standard » de l'installateur retenu (panneaux muraux stratifiés, plafond avec éclairage intégré). Le sol pourra éventuellement être recouvert d'un carrelage identique à celui des dégagements communs ou d'un tapis de type « Coral ».

LA SUCRERIE

RECONVERSIE VAN EEN INDUSTRIËLE SITE: 4 APPARTEMENTSGEBOUWEN

Vandenboogaerdestraat, 10-16 en 20 – Opzichterstraat, 160
1080 Brussel



ALGEMENE VERKOOPBESCHRIJVING

2017.10.03

INHOUDSOPGAVE

1.	ALGEMEEN	5
<u>1.1</u>	<u>LIJST VAN DE TUSSENKOMENDE PARTIJEN</u>	<u>6</u>
<u>1.2</u>	<u>DOEL</u>	<u>6</u>
<u>1.3</u>	<u>WIJZIGINGEN DOOR DE BOUWHEER</u>	<u>7</u>
<u>1.4</u>	<u>AFMETINGEN EN ANDERE AANDUIDINGEN OP DE PLANNEN</u>	<u>8</u>
<u>1.5</u>	<u>TOEGANG TOT BOUWPLAATS</u>	<u>8</u>
<u>1.6</u>	<u>AANSLUITINGEN</u>	<u>8</u>
1.6.1	aansluitingen	8
1.6.1	Privémeters	9
<u>1.7</u>	<u>PRESTATIES, NORMEN EN RICHTLIJNEN</u>	<u>9</u>
<u>1.8</u>	<u>VEILIGHEID</u>	<u>10</u>
<u>1.9</u>	<u>BRANDVEILIGHEID</u>	<u>10</u>
2.	RUWBOUWWERKEN	12
<u>2.1</u>	<u>VOORBEREIDENDE WERKEN</u>	<u>12</u>
<u>2.2</u>	<u>GRONDWERKEN</u>	<u>12</u>
<u>2.3</u>	<u>FUNDERINGEN</u>	<u>12</u>
<u>2.4</u>	<u>STABILITEIT</u>	<u>12</u>
2.4.1	Principes van het geraamte	12
2.4.2	Ondergronds metselwerk	13
2.4.3	Bovengronds dragend metselwerk	13
2.4.4	Metselwerk van de gevels	13
2.4.5	Binnenwanden	13
<u>2.5</u>	<u>RIOLEN</u>	<u>14</u>
3.	BUITENSCHIL	14
<u>3.1</u>	<u>GEVELS</u>	<u>14</u>
<u>3.2</u>	<u>BUITENSCHRIJNWERK</u>	<u>14</u>
3.2.1	Ramen van gevels	14
3.2.2	Ramen van hellende daken	15
<u>3.3</u>	<u>BEGLAZINGEN</u>	<u>15</u>
<u>3.5</u>	<u>BALKONS</u>	<u>15</u>
<u>3.6</u>	<u>TOEGANGSHEKKEN VAN DE BINNENTUIN</u>	<u>15</u>
<u>3.7</u>	<u>GARAGEPOORT</u>	<u>15</u>
<u>3.8</u>	<u>DICHTING</u>	<u>15</u>
3.8.1	Terrasdaken	15
3.8.2	Schuine daken	16
3.8.3	Rookafvoer	16
3.8.4	Koepels	16
3.8.5	Bijkomende werken	16
4.	AFWERKINGSWERKEN	16
<u>4.1</u>	<u>BINNENSCHRIJNWERK</u>	<u>16</u>
4.1.1	deuren	16
4.1.2	Hang- en sluitwerk	16
4.1.3	Vensterbanken en omlijstingen van raamopeningen	17

4.1.4	Trappen van de duplexappartementen	17
<u>4.2</u>	<u>DEKVLOEREN EN VLOERBEDEKKINGEN</u>	<u>17</u>
4.2.1	Gemeenschappelijke delen	17
4.2.2	Privédelen.....	17
<u>4.3</u>	<u>BEPLEISTERINGEN</u>	<u>17</u>
4.3.1	Beplevsteringen	17
4.3.2	Gemeenschappelijke delen	17
4.3.3	Privédelen.....	17
<u>4.4.</u>	<u>PLAFONDBEKLEDINGEN</u>	<u>18</u>
4.4.1	Gemeenschappelijke delen	18
4.4.2	Privédelen.....	18
4.4.3	Verlaagde plafonds.....	18
<u>4.5</u>	<u>IJZERWERK</u>	<u>18</u>
4.5.1	Leuning van de gemeenschappelijke binnentrappen	18
4.5.2	Buitentrappen	18
4.5.3	Borstweringen van de balkons.....	18
4.5.4	Toegangshek van de overdekte doorgang	18
<u>4.6</u>	<u>SCHILDERWERKEN</u>	<u>19</u>
4.6.1	Gemeenschappelijke delen	19
4.6.2	Privédelen.....	19
<u>4.7</u>	<u>KEUKENS</u>	<u>19</u>
<u>4.8</u>	<u>INKOMSAS EN INKOMHALLEN</u>	<u>19</u>
5.	TABEL VAN DE AFWERKINGEN	19
<u>5.1</u>	<u>GEMEENSCHAPPELIJKE LOKALEN</u>	<u>19</u>
<u>5.2</u>	<u>APPARTEMENTEN</u>	<u>20</u>
6.	OMGEVING	21
<u>6.1</u>	<u>ZONE AAN DE STRAAT</u>	<u>21</u>
<u>6.2</u>	<u>TUINEN</u>	<u>22</u>
7.	VERWARMING, WARMWATERPRODUCTIE EN VENTILATIE	22
<u>7.1</u>	<u>VERWARMING EN WARMWATERPRODUCTIE</u>	<u>22</u>
7.1.1	Basisgegevens	22
7.1.2	Warmteproductie	22
7.1.3	Keuze van het verwarmingssysteem (verdeling).....	23
7.1.4	Regeling	23
<u>7.2</u>	<u>VENTILATIE</u>	<u>24</u>
7.2.1	Basisgegevens	24
7.2.2	Algemene principes van de installatie	24
7.2.3	Ventilatie van de parkings.....	24
8.	ELEKTRICITEIT	24
<u>8.1</u>	<u>TRANSFORMATIEPOST</u>	<u>24</u>
<u>8.2</u>	<u>AARDINGSNET</u>	<u>24</u>
<u>8.3</u>	<u>PRIMAIR LAAGSPANNINGSVERDELINGSNET</u>	<u>25</u>
<u>8.4</u>	<u>SECUNDAIR LAAGSPANNINGSVERDELINGSNET</u>	<u>25</u>
8.4.1	Algemeen	25
8.4.2	Uitrusting van de gemeenschappelijke delen.....	25
8.4.3	Uitrusting van de privédelen	26
<u>8.5</u>	<u>PARLOFONIE</u>	<u>28</u>

<u>8.6</u>	<u>TELEFOON- EN KABELTELEVISIENETTEN</u>	<u>28</u>
9.	SANITAIRE EN BRANDBESCHERMINGSINSTALLATIE	28
<u>9.1</u>	<u>KOUDWATERVERDELINGSNET</u>	<u>28</u>
<u>9.2</u>	<u>WARMWATERVERDELINGSNET</u>	<u>28</u>
<u>9.3</u>	<u>VERDELINGSNET VOOR BLUSWATER</u>	<u>29</u>
<u>9.4</u>	<u>AFVALWATERAFVOER</u>	<u>29</u>
9.4.1	Opgehangen riolen, kolommen en liggende leidingen	29
9.4.2	Afvoer van afvalwaterafvoer dat opgevangen wordt in de kelderverdieping.....	29
<u>9.5</u>	<u>SANITAIRE TOESTELLEN</u>	<u>29</u>
10.	LIFTEN	30
<u>10.1</u>	<u>ALGEMENE PRINCIPES</u>	<u>30</u>
<u>10.2</u>	<u>VOORNAAMSTE TECHNISCHE GEGEVENS</u>	<u>30</u>
<u>10.3</u>	<u>AFWERKINGEN</u>	<u>30</u>

1. ALGEMEEN

Het project omvat de reconversie van een industriële site in een geheel van nieuwe lage-energie- of "passieve" gebouwen, bestaande uit drie gebouwen aan de straat, bestemd voor huisvesting met een oppervlakte voor een vrij beroep, en een gerenoveerd gebouw binnen het huizenblok. Het project omvat een ondergrondse parkeergarage, onder de gebouwen langs de straat.

Om het project beter te kunnen begrijpen en de eenheden gemakkelijker te herkennen, werden er letters toegekend aan de gebouwen om ze sneller te kunnen identificeren.

Gebouw "A" bevindt zich Vandenboogaerdestraat, 10 tot 16.
Het omvat de behouden gevel op nr. 10, en een nieuw gebouw.

Gebouw "B" bevindt zich Vandenboogaerdestraat, 20.
Het betreft een nieuw gebouw. Het omvat de inrijpoort naar gebouw "D" binnen het huizenblok en naar de ondergrondse parkeergarage.

Gebouw "C" is gelegen Opzichterstraat, 160.
Het betreft een nieuw gebouw, dat een oppervlakte voor een vrij beroep omvat op de gelijkvloerse verdieping.

Gebouw "D" is een element dat overblijft van het industriële geheel. Het bevindt zich binnen het huizenblok.

De constructie werd ontworpen opdat de meeste appartementen zouden beantwoorden aan de passiefbouwcriteria, in overeenstemming met de wetgeving "EPB 2015" van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

De woningen achter de behouden gevel van gebouw "A" (Vandenboogaerdestraat, 10) en in gebouw "D" zijn van het type "lage energiewoning".

Bij de oplevering van de werken worden een *As built* dossier en een PID (postinterventiedossier) ter beschikking van de syndicus gesteld.

1.1 LIJST VAN DE TUSSENKOMENDE PARTIJEN

<u>Bouwheer</u>	- Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest - c.v.b.a. Zomerstraat 73 - B 1050 Brussel Tel. : +32 2 504.32.11
<u>Architect</u>	ATELIER A3 s.a. François Gaystraat, 170 – B 1150 Brussel Tel. : +32 10 601 464
<u>Studiebureau Stabiliteit</u>	Studiebureau ELLYPS s.a. Vorstlaan, 360 – B 1160 Brussel Tel. : +32 2 343.83.00
<u>Bureau Speciale Technieken</u>	Studiebureau ELLYPS s.a. Vorstlaan, 360 – B 1160 Brussel Tel. : +32 2 343.83.00
<u>EPB-certificateur</u>	Studiebureau ELLYPS s.a. Vorstlaan, 360 – B 1160 Brussel Tel. : +32 2 343.83.00
<u>Adviseur in akoestiek</u>	VENAC s.p.r.l. Veeartsenstraat, 45/49 b0203 – 1070 Brussel Tel. : 32 2 428.33.31
<u>Veiligheids- en gezondheidscoördinator</u>	GENIE TEC BELGIUM s.p.r.l. Avenue des Dessus-de-Lives, 2 – B 5101 Namur Tel. : +32 81 20.78.52
<u>Controlebureau</u>	SOCOTEC BELGIUM Mechelsesteenweg, 455 – B 1950 Kraainem Tel. : 32 2 627.02.20

1.2 DOEL

Dit bestek beschrijft de werken die uitgevoerd zullen worden en de materialen die verwerkt zullen worden voor de constructie van de gebouwen die het project "La Sucrierie" vormen, gelegen te 1080 Brussel.

Het project bestaat uit vier gebouwen:

- de gebouwen "A" en "B", Vandenboogaerdestraat, 10-16 en 20;
- gebouw "C", gelegen Opzichterstraat, 160;
- gebouw "D", gerenoveerd, binnen het huizenblok.

De gebouwen "A" en "B" omvatten:

- Kelderverdieping -1: 31 privékelers - de lokalen gas-, elektriciteits- en watermeters – de gecentraliseerde stookplaats – 23 parkeerplaatsen – het lokaal "opslag vuilnisbakken";
- Gelijkvloerse verdieping: de sassen en inkomhallen - twee lokalen "kinderwagens" – de inrijpoort die toegang biedt tot gebouw "D" binnen het huizenblok en de kelderverdieping – een duplexappartement met 3 kamers + kantoor (onderste verdieping) – 4 appartementen met 2 kamers;

Verdieping 1: 4 appartementen met 2 kamers – 1 appartement met 3 kamers;
Verdieping 2: 5 appartementen met 2 kamers – 1 appartement met 3 kamers;
Verdieping 3: 5 appartementen met 2 kamers – 1 appartement met 3 kamers;
Verdieping 4: 1 appartement met 1 kamer + kantoor (onderste verdieping van de duplex) –
4 appartementen met 2 kamers – 1 appartement met 3 kamers;
Verdieping 5 (dak): 1 appartement met 1 kamer – 2 appartementen met 3 kamers,
dus een totaal van 31 woningen.

Gebouw "C" omvat:

Kelderverdieping -1: 13 privékelers - de lokalen gas-, elektriciteits- en watermeters – de gecentraliseerde stookplaats – 17 parkeerplaatsen – de lokalen "vuilnisbakken";
Gelijkvloerse verdieping: het sas en de inkomhal – het lokaal "kinderwagens / schoonmaak" - 1 appartement met 2 kamers - 2 appartementen met 3 kamers – 1 oppervlakte voor vrij beroep;
Verdieping 1: 1 appartement met 1 kamer - 3 appartementen met 2 kamers – 1 appartement met 3 kamers;
Verdieping 2: 1 appartement met 1 kamer - 3 appartementen met 2 kamers – 1 appartement met 3 kamers;
Verdieping 3: 1 appartement met 1 kamer - 3 appartementen met 2 kamers – 1 appartement met 3 kamers;
Verdieping 4: 1 appartement met 1 kamer - 3 appartementen met 2 kamers – 1 appartement met 3 kamers;
Verdieping 5 (dak): 1 appartement met 1 kamer – 2 appartementen met 3 kamers.

dus in totaal 27 woningen en 1 oppervlakte voor een vrij beroep.

Gebouw "D" omvat:

Kelderverdieping -1: 18 privékelers – het "schoonmaaklokaal" - de "fietsenlokalen";
Gelijkvloerse tuinverdieping: het sas en de inkomhal - 1 appartement met 2 kamers - 1 duplex (onderste verdieping);
Verdieping 1: 1 appartement met 2 kamers;
Verdieping 2: 1 appartement met 2 kamers

dus een totaal van 4 woningen.

Het project "La Sucrerie" omvat in totaal 62 woningen en 1 oppervlakte voor een vrij beroep.

1.3 WIJZIGINGEN DOOR DE BOUWHEER

Om redenen verbonden aan bevoorradingstermijnen, continuïteit van de fabricage van bepaalde onderdelen, gebruik van nieuwe materialen of om de veiligheidsnormen en de reglementaire bepalingen na te leven, behoudt de Bouwheer zich het recht voor om de materialen die in deze beschrijving voorzien zijn of op de plannen vermeld zijn, te vervangen door gelijkwaardige materialen, mits de architect zijn goedkeuring geeft.

In overleg met de Architect mag de Bouwheer detailwijzigingen aanbrengen aan dit bestek om de technieken en/of het comfort van de kopers te verbeteren en om te voldoen aan de nieuwe van kracht zijnde normen.

De merken en types van de sanitaire toestellen, tegels, faiences, parketvloeren, vasttapijt en inbouwkeukens die hierna beschreven zijn, worden ter indicatie gegeven en zouden vervangen kunnen worden door functionele producten of materialen van goede kwaliteit met minstens gelijkwaardige prestaties.

1.4 AFMETINGEN EN ANDERE AANDUIDINGEN OP DE PLANNEN

De inhoud die aangeduid is in de beschrijving van het verkochte goed is niet gewaarborgd: een positief of negatief verschil, al bedraagt het een twintigste, zal winst of verlies voor de kopers betekenen en geen aanleiding geven tot enige herziening.

De op de plannen aangeduide afmetingen zijn theoretische "ruwbouwafmetingen" zonder afwerkingen. Ze zijn niet tot op de centimeter gewaarborgd.

Meubels, wandkasten en huishoudtoestellen zijn ter informatie aangeduid op de plannen en tonen een mogelijke inrichting van de lokalen. Ze zijn niet in deze verkoop begrepen, behalve de elementen die hieronder duidelijk opgesomd worden en die aangeduid zijn in de technische bepalingen.

In het algemeen zijn alle werken en leveringen die niet uitdrukkelijk als ten laste van de constructeur voorzien zijn in de documenten die de verkoop regelen niet in de verkoopprijs begrepen.

De keuken is uitgerust met een dubbel meubel met gootsteen en een dampkap. (cf. 4.7 en 5.2 hierna).

Er zijn geen huishoudtoestellen voorzien, behalve de dampkap met luchtrecyclage.

Merk op dat de opgegeven vrije hoogte in de kelders de gemeten hoogte onder de vloerplaat en onder de structuur is. De speciale technieken, te weten de ventilatie en haar kokers, de elektriciteit en haar kabelbanen, de afvoeren van de vloeistoffen en hun buizen, kunnen een niet-verwaarloosbare impact hebben op de vrije hoogten en op de bruto oppervlakte van de kelder.

In geval van tegenstrijdigheid tussen de documenten, geldt de volgende voorrangsorte:

1. Verkoopplannen;
2. Deze algemene beschrijving;
3. De basisakte.

1.5 TOEGANG TOT BOUWPLAATS

Om veiligheidsredenen is de toegang van het publiek tot de bouwplaats streng verboden, behalve voor de kopers van de woningen en onder de volgende voorwaarden:

- voordat de fase "ruwbouw bedekt en dicht" voltooid is (dak en ramen geplaatst), is de toegang verboden;
- bezoeken zijn enkel toegelaten voor de kopers, na afspraak met een vertegenwoordiger van de werfleiding;
- de bezoeker moet vergezeld zijn van een vertegenwoordiger van de werfleiding;
- de bezoeker moet gedekt zijn door een verzekering;
- de plaatsen zijn verboden voor minderjarigen.

1.6 AANSLUITINGEN

1.6.1 aansluitingen

Alle aansluitingen (water, gas, elektriciteit en telecom) zijn inbegrepen.

De kosten voor de plaatsing en de huur van de diverse individuele of collectieve meters voor water, gas en elektriciteit, alsook alle eraan verbonden belastingen zijn ten laste van de Bouwheer tot aan de voorlopige oplevering van de bouwwerken door elke koper voor de privédelen, en door de behoorlijk gemandateerde vertegenwoordiger(s) van de mede-eigendom voor de gemeenschappelijke delen.

De belastingen verbonden aan de kosten voor de aansluiting op riolering, elektriciteit, gas en leidingwater worden berekend naar rato van de tienduizendsten van het gebouw.

1.6.1 Privémeters

Ongeveer drie maanden vóór de datum die voorzien is voor de voorlopige oplevering van het appartement, zal de aannemer een geldige volmacht leveren om te laten overgaan tot het openen van de elektriciteits- en watermeters. Deze maatregel zal toelaten om het appartement te verwarmen om er de binnenafwerkingen in goede temperatuursomstandigheden uit te voeren en om de lokalen te verlichten bij de oplevering. Op de dag van de oplevering zal een tegensprekelijke opmeting opgesteld worden. De verbruiken zullen vanaf die dag ten laste van de koper vallen.

Bij het in het genot treden van de plaatsen en bij de overdracht van de meters, zullen de kopers de mogelijkheid hebben om een elektriciteitsleverancier naar keuze aan te duiden.

1.7 PRESTATIES, NORMEN EN RICHTLIJNEN

Volgende normen en richtlijnen zijn van toepassing:

- De diverse Belgische normen en reglementeringen die van kracht zijn op de datum waarop de Stedenbouwkundige vergunning afgeleverd wordt.
- De TV van het Wetenschappelijk en Technisch Centrum voor het Bouwbedrijf;
- De gewestelijke en gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen;
- De regels van het vak;
- De voorschriften van de distributiemaatschappijen;
- De voorschriften van de bijzondere bestekken van de diverse loten, die specifiek zijn voor het project.

De volgende verduidelijkingen worden gegeven bij sommige categorieën van prestaties.

a) *Akoestische prestaties en criteria.*

Voor de toepassing van de criteria van de van kracht zijnde normen, wordt rekening gehouden met de categorieën "gewoon akoestisch comfort".

BELANGRIJKE OPMERKING:

In alle lokalen zijn zwevende vloeren voorzien.

Daartoe wordt de aandacht van de eigenaars en/of gebruikers gevestigd op het feit dat bij elke interventie op de zwevende vloeren de nodige voorzorgsmaatregelen genomen zullen moeten worden om de goede werking van de zwevende vloeren niet te verstoren.

b) *Thermische prestaties en criteria.*

Elke woning (EPB-eenheid) zal worden ingevoerd in de EPB-software om de overeenstemming te controleren met de EPB2015-eisen die van kracht zijn op het ogenblik van de toekenning van de stedenbouwkundige vergunning:

- netto energiebehoefte voor verwarming (NEV) $< 15 \text{ kWu/m}^2\text{.jaar}$ of $X \text{ kWu/m}^2\text{.jaar}$: met een afwijkende drempelwaarde X ;
- luchtdichtheid: $n_{50} < 0,6/\text{h}$;

- Umax / Rmin volgens bijlage XI van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 21 feb. 2013;
- Ventilatie volgens bijlage VI van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 21 feb. 2013;
- Bouwknopen volgens bijlage V van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 21 feb. 2013;
- risico van oververhitting gedurende maximum 5% van de tijd > 25°C gemiddeld over alle appartementen;
- technische installaties volgens bijlage VIII van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 21 feb. 2013.

De maatregelen die genomen worden om aan die criteria te voldoen zijn:

- versterkte isolatie van het gebouw en de technieken;
- gecentraliseerde sanitaire warmwaterproductie en verwarming;
- individuele ventilatie met dubbele flux met warmtewisselaar met hoog rendement.

De warmteverliezen werden berekend volgens de norm NBN B 62.003 en buitenomstandigheden van -10°C en 90% RV.

De in aanmerking genomen afgezogen luchtdebieten worden bepaald door NBN D 50-001 en de EPB-verordening.

1.8 VEILIGHEID

Veiligheid van de buitenomgeving:

- Gemeenschappelijke verlichting in de berijdbare doorgang onder het gebouw aan de straat;
- Buitenverlichting van de gemeenschappelijke buitenruimte, en van de toegang naar gebouw "D";
- Gemeenschappelijke verlichting van de noodtrappen buiten;

Veiligheid van de gebouwen:

- videoparlofonie met gemotoriseerd slot op de tweede deur van de inkomssassen;
- badgelezer of afstandsbediening op het toegangshek van de portiek (naar de inrit van de parking);
- badgelezer of afstandsbediening op de sectionaalpoort die toegang geeft tot de parking, onder aan de helling;
- privétoestel voor videoparlofonie in elk appartement, dat het gemotoriseerd slot van de deur van het ingangssas bedient;
- verlichting van de bijlokalen opgenomen in de parkings (meterlokalen, vuilnisbaklokalen, privékeizers) en hun toegangswegen (waarvan parking, trappen en gangen).

Veiligheid per appartement:

- inkomdeuren met driepuntssluiting met veiligheidscilinder ;
- inbraakvertragende beglazing voor de deuren en vensters op de gelijkvloerse verdieping ;
- videoparlofonie;
- de kelderverdieping is voorzien van brandhaspels;
- de bovengrondse verdiepingen zijn voorzien van brandhaspels, in de nabijheid van de trappenhuizen;
- Waarschuings- en alarmknoppen in de gemeenschappelijke delen. Verbonden met het gemeenschappelijk alarm voor de gehele site.

De kopers zullen, in overeenstemming met de van kracht zijnde reglementering, autonome branddetectoren moeten plaatsen in de appartementen die verhuurd worden.

1.9 BRANDVEILIGHEID

Het gebouw zal beantwoorden aan de voorschriften van het KB van 19.12.1997 (Belgisch Staatsblad van 30.12.1997), en aan de voorschriften uit het verslag van de dienst Brandpreventie van de DBDMH, dat bij de stedenbouwkundige vergunning gevoegd is.

2. RUWBOUWWERKEN

2.1 VOORBEREIDENDE WERKEN

- Plaatsbeschrijving van de aangrenzende eigendommen.
- Demontage- en afbraakwerken.
- Geotechnische proeven.
- Algemene vorming van het terrein.

2.2 GRONDWERKEN

2.2.1 Grondwerken, met inbegrip van, in voorkomend geval, de beschoeiingen, pompen en verlagingen van de grondwaterstand die nodig zijn voor de uitvoering van de werken en de veiligheid van de aangrenzende gebouwen. Overtollige grond wordt weggevoerd.

2.2.2 De aanaardingen worden uitgevoerd met gezonde materialen.
De teelaarde van de tuinen zal worden aangevoerd.

2.3 FUNDERINGEN

De funderingswijze wordt bepaald door de raadgevend ingenieur voor stabiliteit op basis van de bodemproeven die uitgevoerd werden door een gespecialiseerde firma, in voorkomend geval aangevuld door sonderingen.

Merk op dat de technieken die gekozen werden voor de funderingswerken en de ondergrondse wanden (secanspalen, micropalen, enz.) niet toelaten om een perfecte dichtheid van de wanden tegen grond te waarborgen.

2.4 STABILITEIT

De nodige studies voor de stabiliteit van de bouwwerken worden toevertrouwd aan de raadgevend ingenieur voor stabiliteit.

De aandacht van de koper wordt gevestigd op het feit dat, aangezien de gebouwen "A", "B" en "C" nieuw zijn, er bij de inbezitnemering een mogelijkheid bestaat van lichte algemene of gedeeltelijke zetting of van kruip van bepaalde materialen te wijten aan de droging, waardoor lichte scheuren kunnen ontstaan voor dewelke noch de Bouwheer, noch de architect, noch de raadgevende ingenieurs, noch de aannemer aansprakelijk gesteld kunnen worden.

Het dragend metselwerk is voorzien van wapeningen van het type "Murfor indien nodig.

2.4.1 Principes van het geraamte

De structuur is opgebouwd uit dragende muren uit metselwerk of betonschalen, en uit vloeren van het type breedplaten uit gewapend beton of welfsels.

De vloerplaten van de appartementen zijn berekend voor een mobiele belasting van 200 kg/m². De kopers worden geïnformeerd dat overbelasting van de vloeren aanleiding kan geven tot barsten in de wanden.

De vloerplaat (kelderverdieping –1) is uitgevoerd op een drainerende laag en/of visqueen. De bovenste afwerking van deze vloerplaat is van het type polybeton of met kwarts afgestreaken dekvloer.

Het beton van de kelderverdieping blijft zichtbaar; de zichtvlakken hebben een behoorlijk uitzicht, de scherpe hoeken van kolommen en balken uit gewapend beton zijn afgeschuind, bepaalde plaatselijke herstellingswerken zijn echter toegelaten.

2.4.2 Ondergronds metselwerk

Dit is uitgevoerd in betonblokken of schalen van gewapend beton volgens de plannen. Het metselwerk dat bestemd is om zichtbaar te blijven, werd zorgvuldig opgevoegd naarmate de muren uitgevoerd worden.

Het waarborgt de brandweerstand die voorgeschreven wordt door de normen en het verslag van de Preventiedienst van de DBDMH in bijlage bij de stedenbouwkundige vergunning.

2.4.3 Bovengronds dragend metselwerk

De dragende binnenmuren zijn uitgevoerd in blokken van kalkzandsteen met een dikte die beantwoordt aan de aanduidingen op de plannen, lokaal aangevuld met schalen en/of kolommen uit gewapend beton.

De dragende muren waarborgen de brandweerstand die voorgeschreven wordt door de normen en het verslag van de Preventiedienst van de DBDMH in bijlage bij de stedenbouwkundige vergunning.

2.4.4 Metselwerk van de gevels

De gevelmuren van de gebouwen "A", "B" en "C" bestaan uit (van binnen naar buiten):

- een binnenmuur uitgevoerd in cellenbetonblokken;
- een thermische isolatie (geëxtrudeerd polystyreen);
- een plint uit blauwe hardsteen;
- ofwel een minerale pleister op isolatie, omvattende banden in blauwe hardsteen;
- ofwel plaatselijk een parement uit baksteenstrips en banden in blauwe hardsteen.

De muren van de bestaande gevels van gebouw "D" bestaan uit (van binnen naar buiten):

- een thermische isolatie, met afwerking uit gips;
- het bestaande dragend metselwerk uit bakstenen;
- het bestaande parement, uit parementstenen en blauwe hardsteen.

De muren van de nieuwe gevels van gebouw "D" bestaan uit (van binnen naar buiten):

- ofwel oude structurele elementen (uit gewapend beton of metselwerk), ofwel nieuw metselwerk uit blokken van kalkzandsteen of cellenbeton;
- een thermische isolatie (geëxtrudeerd polystyreen);
- een plint uit blauwe hardsteen;
- een minerale pleister op isolatie.

2.4.5 Binnenwanden

De binnenwanden zijn uitgevoerd in gipstegels of kalkzandsteenblokken.

Tijdens de eerste jaren na de bouw kunnen zich lichte scheuren voordoen die voornamelijk te wijten zijn aan de zetting. Deze scheuren, voor dewelke noch de Bouwheer, noch de architect, noch de raadgevende ingenieurs, noch de aannemer aansprakelijk gesteld kunnen worden, doen geen afbreuk aan de stabiliteit van het gebouw.

De wanden van de badkamers tegen dewelke sanitaire toestellen geplaatst worden, zijn "water resistent" over de volledige hoogte. De eerste laag blokken van de wanden van de keukens vertonen dezelfde kenmerken.

De scheidingsmuren tussen appartementen en tussen appartementen en gemeenschappelijke lokalen zijn dubbel, en opgebouwd uit:

- de dragende muur, uit kalkzandsteenblokken of gewapend beton;
- een ruimte omvattende een mat uit minerale wol die de thermische en akoestische isolatie verbetert;
- een voorzetwand.

2.5 RIOLEN

De riolen hebben een diameter in overeenstemming met hun functie en zijn verbonden met de openbare collector van elk van de twee straten volgens de toepasselijke voorschriften.

Er is een systeem voorzien voor de opvang van het regenwater. Het aldus opgeslagen water zal worden gebruikt voor het reinigen van het dak en het besproeien van de groene ruimten. De riolering is aangesloten op het openbare riool.

3. BUITENSCHIL

3.1 GEVELS

Voorgevels van de gebouwen "A", "B" en "C":

- gevelplint van blauwe hardsteen;
- parement uit minerale pleister + band uit blauwe hardsteen;
- plaatselijk, parement uit baksteenstrips + band uit blauwe hardsteen;
- ijzerwerk van geëmailleerd staal. Borstweringen in gelaagd glas.

Achtergevels van de gebouwen "A", "B" en "C":

- gevelplint van blauwe hardsteen;
- parement uit minerale pleister + band uit blauwe hardsteen;
- ijzerwerk van geëmailleerd staal.

Bestaande gevels van gebouw "D" (gerenoveerd gebouw):

- gerestaureerd bestaand parement (parementstenen, blauwe hardsteen);
- ijzerwerk van geëmailleerd staal.

Nieuwe gevels van gebouw "D" (gerenoveerd gebouw):

- gevelplint van blauwe hardsteen;
- parement uit minerale pleister;
- ijzerwerk van geëmailleerd staal.

3.2 BUITENSCHRIJNWERK

3.2.1 Ramen van gevels

In de nieuwe delen bestaan de ramen uit hout met een buitenbekleding uit warmgelakt aluminium in een kleur in overeenstemming met de stedenbouwkundige vergunning.

Sommige gelijkvloerse appartementen van het gebouw "A/B" openen op de openbare weg via een volle deur uit geschilderd hout.

3.2.2 Ramen van hellende daken

De ramen in hellende daken zijn van het type Velux of soortgelijk, te laten goedkeuren door de Architect en de Bouwheer.

3.3 BEGLAZINGEN

Alle ramen van de appartementen krijgen driefoldige heldere beglazing waarvan de samenstelling afgestemd is op de grootte van de ramen, en die de naleving van de prestaties uit artikel 1.5. b) hierna waarborgen.

In de gehelen van de inkomssassen komt dubbele beglazing.

3.5 BALKONS

De balkons zijn opgebouwd uit ofwel:

- een stalen geraamte. De vloer bestaat uit planken van hout of kunststof;
- geprefabriceerde elementen van architectonisch beton waarvan de bovenzijde het loopvlak vormt.

De koper zal controleren of deze balkons als een goed huisvader gebruikt worden.

3.6 TOEGANGSHEKKEN VAN DE BINNENTUIN

Het hek dat de inrijpoort (op de gelijkvloerse verdieping van gebouw "B") naar de Vandenboogaerdestraat opent, zal uitgevoerd worden in elektrisch verzinkt staal, en zal worden geschilderd in een RAL-kleur die door de Architect bepaald moet worden in overleg met de Bouwheer.

Het hek dat de inrijpoort (op de gelijkvloerse verdieping van gebouw "B") naar de binnentuin opent, zal uitgevoerd worden in elektrisch verzinkt staal, en zal worden geschilderd in een RAL-kleur die door de Architect bepaald moet worden in overleg met de Bouwheer.

3.7 GARAGEPOORT

De garagepoort (onder aan de helling naar kelderverdieping -1) is van het type sectionaalpoort, uit panelen van warmgelakt aluminium met een RAL-kleur die bepaald moet worden door de Architect in overleg met de Bouwheer.

Ze omvat roosters voor de luchtinlaat voor de ventilatie van de parking.

3.8 DICHTING

3.8.1 Terrasdaken

De structuur van de platte daken is uitgevoerd in gewapend beton.

De dakbedekking bestaat uit een dichting met bitumenmembraan in twee lagen.

Het dak van gebouw "D" is bedekt met een extensief beplantingscomplex.

Alle toebehoren, zoals opstanden, slabben, kolken, randprofielen, enz. worden eveneens geplaatst.

3.8.2 Schuine daken

De schuine daken zijn opgebouwd uit een gebinte, een thermische isolatie met binnenafwerking uit gipsplaten, een onderdak en dakpannen.

3.8.3 Rookafvoer

Rookafvoerkoepels boven de gemeenschappelijke trappenhuizen, in het dak, die geopend en gesloten worden vanuit de gemeenschappelijke lokalen op de gelijkvloerse verdieping.

3.8.4 Koepels

Koepels die toegang bieden tot het plat dak zijn voorzien in de gemeenschappelijke hallen van de gebouwen "A", "B" en "C" op de 5de verdieping. Hun openingsmechanisme bevindt zich op deze verdieping.

3.8.5 Bijkomende werken

Kroonlijsten: houten structuur bekleed met onbederfelijke afgewerkte platen. Zinken dakbedekking of eender welk ander gelijkwaardig dichtingssysteem.

Regenwaterpijpen buiten uit zink.

4. AFWERKINGSWERKEN

4.1 BINNENSCHRIJNWERK

4.1.1 deuren

De diverse categorieën van deuren zijn aangeduid op de architectuurplannen in functie van hun brandweerstand en hun eventuele deursluis.

Alle afmetingen zijn standaardafmetingen. Alle deuren zijn geschilderd.

a) Gewone deuren

De deurbladen met een dikte van 40 mm en een hoogte van 211,5 cm hebben een kern uit houtvezel met buisvormige uitsparingen, geschilderde afwerking.

De dagstukken bestaan uit MDF en/of meranti, en zijn geschilderd.

De deuren van de sanitaire lokalen zijn 2 cm afgezaagd om de luchtcirculatie te waarborgen.

b) Branddeuren

De deurbladen met een dikte van 40 mm en een hoogte van 211,5 cm hebben een volle kern. Een hardhouten kader uitgerust met opzwellende afdichtingen omringt het deurblad over zijn volledige omtrek. De bekledingsplaten bestaan uit voorgeschilderd hogedrukagglomeraat.

De deurbladen zijn aangepast om te voldoen aan een brandweerstand van ½ uur of 1 uur (cf. architectuurplannen).

4.1.2 Hang- en sluitwerk

Alle schroeven zijn van roestvast staal.

De inkomdeuren van de appartementen zijn voorzien van een veiligheidsslot met veiligheidscilinder. De sleutels kunnen enkel nagemaakt worden indien het eigendomscertificaat voorgelegd wordt.

De binnendeuren van de appartementen zijn voorzien van een klavierslot, behalve de deuren van de badkamers en wc's, die voorzien zijn van een vergrendelings/ontgrendelingssysteem

4.1.3 Vensterbanken en omlijstingen van raamopeningen

De vensteropeningen zijn bepleisterd, deze technische oplossing moet de prestaties op het vlak van thermische isolatie en luchtdichtheid waarborgen die in het bestek van de architect beschreven zijn.

De raamopeningen zijn voorzien van een gordijnkast;

De vensterbanken zijn uitgevoerd in massieve laminaatplaten.

4.1.4 Trappen van de duplexappartementen

De trappen van de duplexappartementen bestaan uit een metalen geraamte en houten treden of uit een geraamte en treden uit hout.
Ze omvatten een trapleuning en een muurleuning.

4.2 DEKVLOEREN EN VLOERBEDEKKINGEN

4.2.1 Gemeenschappelijke delen

Zie "tabel van de afwerkingen".

4.2.2 Privédelen

Alle privélokalen zijn bedekt met een zwevende vloer.

Zie "tabel van de afwerkingen".

4.3 BEPLEISTERINGEN

4.3.1 Bepleisteringen

De binnenmuren en plafonds zijn bepleisterd. Alle uitspringende hoeken zijn versterkt met bepleisterde metalen profielen.

Al het zichtbaar metselwerk in de privélokalen is bepleisterd, behalve de kelder en de betegelde oppervlakken (keuken, badkamer).

De afwerking van de bepleistering van de muren en plafonds is "schilderklaar", en stemt overeen met de speciale afwerkingsgraad (4.2.2) van TV 199.

4.3.2 Gemeenschappelijke delen

Zie "tabel van de afwerkingen".

4.3.3 Privédelen

Zie "tabel van de afwerkingen".

4.4. PLAFONDBEKLEDINGEN

4.4.1 Gemeenschappelijke delen

De zichtbare plafonds van het inkomsas, de inkomhal en de gemeenschappelijke bovengrondse overlopen zijn bepleisterd.

Bij de trapbodems en plafonds onder de trapbordessen is de ruwbouw zichtbaar.

Bij de plafonds van de overlopen en de gemeenschappelijke lokalen in de kelderverdieping (lokalen meters, vuilnisbakken, schoonmaak, fietsen) is de ruwbouw zichtbaar.

4.4.2 Privédelen

Alle zichtbare plafonds van de privélokalen zijn bepleisterd, behalve de kelder.

4.4.3 Verlaagde plafonds

De plafonds van bepaalde lokalen van de appartementen en van bepaalde oppervlakken van de gemeenschappelijke delen zijn bedekt met verlaagde plafonds uit gipsplaten, ze zijn geschilderd.

De verlaagde plafonds (volgens de architectuurplannen) worden bevestigd op een metalen structuur, op dewelke gipsplaten bevestigd worden.

Merk op dat de verlaagde plafonds en de technieken die ze omvatten, in geen geval gewijzigd of verbouwd worden. De koper zal bij de binneninrichting in alle omstandigheden rekening moeten houden met deze elementen.

4.5 IJZERWERK

4.5.1 Leuning van de gemeenschappelijke binnentrappen

De leuning en muurleuning van de noodtrappen zijn vervaardigd uit stalen buisprofielen, volgens de detailplannen van de Architect.

4.5.2 Buitentrappen

De buitentrappen en de terrassen die ze bedienen, bestaan uit een stalen geraamte. De treden bestaan uit antislip metaalplaten. De vloer van de terrassen bestaat uit planken van hout of PVC.

De leuning en leuningregels van de trappen en de terrassen bestaan uit stalen buisprofielen. De gehelen, uitgevoerd volgens de detailplannen van de Architect, zijn warmgelakt.

4.5.3 Borstweringen van de balkons

De borstweringen van de balkons die aangeduid zijn op de plannen bestaan uit buisprofielen of platstukken uit staal.

De gehelen, uitgevoerd volgens de detailplannen van de Architect, zijn warmgelakt.

4.5.4 Toegangshek van de overdekte doorgang

Zie bovenstaand artikel 3.6.

4.6 SCHILDERWERKEN

De schilderwerken zullen beantwoorden aan TV 159, graad III.

4.6.1 Gemeenschappelijke delen

Zie "tabel van de afwerkingen".

4.6.2 Privédelen

Zie "tabel van de afwerkingen".

4.7 KEUKENS

De implantingen van de keukens die aangeduid zijn op de verkoopplannen worden ter informatie gegeven.

De keukens bestaan uit de volgende elementen:

- een meubel met dubbele deur waarin de geleverde kraan en gootsteen geplaatst worden.
- De wachtaansluitingen zijn voorzien voor de installatie van de keukenuitrustingen door de koper.

Er is geen gasinstallatie voorzien in de appartementen.

Alle huishoudtoestellen zijn niet begrepen in de verkoopprijs van het appartement en zal uitsluitend elektrisch zijn. De installatie zal de plaatsing van inductiekookplaten toelaten. De niet-geleverde dampkap zal verplicht van het type "recyclage met actieve kool" zijn.

4.8 INKOMSAS EN INKOMHALLEN

Ze zijn ingericht op basis van een studie omvattende de muurbekledingen, de vloerbedekking, de ingewerkte deurmat, het eventuele verlaagd plafond, het bord met de bellen, de brievenbussen, de eventuele spiegel, enz.

5. TABEL VAN DE AFWERKINGEN

5.1 GEMEENSCHAPPELIJKE LOKALEN

Sas, inkomhal en lifthal van de gelijkvloerse verdieping

Vloer:	tegels. Deurmat in het sas
Plinten:	passend bij de vloerbedekking
Muren:	schilderwerk op bepleistering
Plafond:	schilderwerk op bepleistering en/of absorberend verlaagd plafond
Brievenbussen:	brievenbusgeheel, opgebouwd uit metalen brievenbussen die geïntegreerd zijn in een geheel uit schrijnwerk (massieve laminaatplaten) omvattende het parlofoniegeheel
Videofoon:	geïntegreerd in het "brievenbusgeheel"

Elektriciteit: buizen en ingewerkte einduitrustingen? Verlichtingstoestellen geleverd en geplaatst.
Liftdeur: geschilderde voorkant uit staal

Gemeenschappelijke lokalen van de gelijkvloerse verdieping

Vloer: dekvloer of tegels
Plinten: passend bij de vloerbedekking
Muren: schilderwerk op bepleistering
Plafond: schilderwerk op bepleistering en/of plafond uit gipsplaten
Elektriciteit: buizen en ingewerkte einduitrustingen? Verlichtingstoestellen geleverd en geplaatst.

Technische lokalen op de gelijkvloerse verdieping en in de kelderverdieping

Vloer: dekvloer
Muren: zichtbare ruwbouw
Plafond: zichtbare ruwbouw
Elektriciteit: opgebouwde bebuizing en niet-ingebouwde schakelaars
Deur: uit geschilderde of houtlaminaatplaten. Brandweerstand volgens de eisen van het verslag van de DBDMH en de koninklijke besluiten

Gemeenschappelijke lokalen in de kelderverdieping en op de bovenverdiepingen (gangen, lifthallen)

Vloer: betegeling
Plinten: passend bij de bevloering
Muren: schilderwerk op bepleistering
Plafond: schilderwerk op bepleistering en/of verlaagd plafond, of op zichtbaar ruw
plafond
Elektriciteit: buizen en ingewerkte einduitrustingen? Verlichtingstoestellen geleverd en geplaatst.
Liftdeur: geschilderde voorkant uit staal

Ondergrondse parkeergarage

Vloer: bedrijfsvloer
Plaatsen: afgebakend met witte verf. Nummering
Plinten: nihil
Muren: zichtbare ruwbouw
Plafond: zichtbare ruwbouw
Elektriciteit: opgebouwde bebuizing en niet-ingebouwde schakelaars

5.2 APPARTEMENTEN

Inkomhal

Vloer: betegeling
Plinten: passend bij de bevloering
Muren: eerste dekkende verlaag op bepleistering of gipsplaten
Plafond: afwerkverf op bepleistering of gipsplaten
Elektriciteit: buizen en ingewerkte einduitrustingen
deuren : uit hout met buisvormige uitsparingen, te schilderen of laminaat van effen kleur. Brandweerstand volgens de eisen van het verslag van de DBDMH en de koninklijke besluiten
Inkomdeur : houten deur met 3-puntsslot

Woonkamer

Vloer: betegeling
Plinten: passend bij de bevloering
Muren: eerste dekkende verlaag op bepleistering of gipsplaten
Plafond: afwerkverf op bepleistering of gipsplaten
Elektriciteit: buizen en ingewerkte einduitrustingen
deuren : uit hout, te schilderen

Keuken

Vloer:	betegeling
Plinten:	passend bij de bevloering
Muren:	eerste dekkende verflaag op bepleistering of gipsplaten
Plafond:	afwerkverf op bepleistering of gipsplaten
Elektriciteit:	buizen en ingewerkte einduitrustingen
Meubilair :	ondermeubel met twee deuren. Gootsteen uit rvs met druiplaat. Dampkap met recyclage.

Slaapkamers

Vloer:	betegeling
Plinten:	passend bij de bevloering
Muren:	eerste dekkende verflaag op bepleistering of gipsplaten
Plafond:	afwerkverf op bepleistering of gipsplaten
Elektriciteit:	buizen en ingewerkte einduitrustingen
deuren :	uit hout, te schilderen

Badkamer & toiletten

Vloer:	betegeling
Plinten:	passend bij de bevloering (in de zones die niet bekleed zijn met faiences)
Muren:	muurfaiences in de badkamers eerste dekkende verflaag op bepleistering of gipsplaten
Plafond :	afwerkverf op bepleistering of gipsplaten
Elektriciteit:	buizen en ingewerkte einduitrustingen
deuren :	uit hout, te schilderen
Uitrusting :	bad, wastafel, douche (zie plannen)

Wasplaatsen

Vloer:	betegeling
Plinten:	passend bij de bevloering
Muren:	eerste dekkende verflaag op bepleistering of gipsplaten
Plafond:	afwerkverf op bepleistering of gipsplaten
Elektriciteit :	buizen en ingewerkte einduitrustingen
Deur :	uit hout, te schilderen

Privéterrassen - balkons

Vloer:	architectonisch beton of houten of composietplanken
Borstwering:	uit warmgelakt staal of gelaagd glas.

Privékelders

Vloer:	dekvloer of glad beton
Muren:	zichtbare ruwbouw
Plafond:	zichtbare ruwbouw
Elektriciteit :	plafondarmatuur bediend door aanwezigheidssensor, aangesloten op een schakelklok

6. OMGEVING

6.1 ZONE AAN DE STRAAT

- Stoep uit cementtegels 30 x 30;
- Inrijpoort uit gegroefde industriële dekvloer, of uit klinkers;
- Inrit parking uit gegroefde industriële dekvloer.

6.2 TUINEN

6.2.1 Gemeenschappelijke zone

- circulatiezone in gestabiliseerd dolomiet (toegang tot gebouw "D", toegang voor verhuis tot de appartementen in de achtergevel), met waterafvoer;net;
- beplantingen en struiken, volgens het inplantingsplan;
- pergola (opgebouwd uit een buizenstructuur aangevuld met roosters, boven de schaal in gewapend beton) boven de inrit van de parking. Aanplanting van klimplanten aan de voet van deze pergola;
- schaal uit gewapend beton die de borstwering van de noodtrap in kelderverdieping –1 vormt, die uitmondt in de gemeenschappelijke tuin.

6.2.2 Privédelen

- Terras bestaande uit tegels op dragers, boven het dichtingscomplex (gebouwen "A", "B" en "C");
- omheining met gaas en gemengde haag of klimop, tussen privétuinen en gemeenschappelijke zone;
- beplantingen.

7. VERWARMING, WARMWATERPRODUCTIE EN VENTILATIE

7.1 VERWARMING EN WARMWATERPRODUCTIE

7.1.1 Basisgegevens

De verliezen worden berekend volgens de DIN- en NBN-normen, met toepassing van de normen E.N. 297 en E.N. 483.

De ketels en de verwarmingslichamen van de appartementen werden door het studie bureau bemeten om de hieronder vermelde minimumtemperaturen te waarborgen (conform NBN B62.002), en dit voor een buitentemperatuur van maximum –9°C:

- woonkamer, keuken: 22°C;
- slaapkamers: 20°C;
- hallen: 16°C;
- badkamers: 24°C.

Het te verzekeren sanitair warmwaterdebiet bedraagt minimum 16l/minuut bij 35°C, voor een koudwatertemperatuur van 10°C.

7.1.2 Warmteproductie

Gebouwen "A", "B" en "C"

De gebouwen "A" en "B" hebben een gemeenschappelijke stookplaats, die zich in de kelderverdieping bevindt, die uitgerust is met twee condensatieketels op gas type met een eenheidsvermogen van +/- 2 x 100 kW.

Gebouw "C" bezit een stookplaats, in de kelderverdieping, die uitgerust is met twee condensatieketels met een eenheidsvermogen van +/- 2 x 100 kW.

De sanitaire warmwaterproductie is van het semi-ogenblikkelijke type, dat wil zeggen dat er per stookplaats een platenwarmtewisselaar en een opslagboiler voorzien zijn.

De verdeling van verwarming en sanitair warm en koud water vormt een lus in de schachten van de brandhaspels, met energiemeters van het integrerende type voor de verwarming, doorgangsmeters voor het sanitair warm water en van de regie voor koud water.

Gebouw "D"

De appartementen zullen worden uitgerust met een individuele gasketel van 25 kW, dubbele dienst en met condensatie, van het "dichte" type met sanitaire voorrang, die instaat voor zowel de verwarming als de productie van sanitair warm water. De rookgasafvoer is uitgevoerd in overeenstemming met de voorschriften van de norm NBN D-30.003 betreffende de aansluiting van verwarmingsketels op schoorstenen.

De ketels zijn uitgerust met twee aparte warmtewisselaars:

- een warmtewisselaar "verwarming", met circulatiepomp en ingebouwd expansievat;
- een warmtewisselaar "sanitair warm water": een waterafname ter hoogte van het net veroorzaakt de opening van de elektroventielen "gas" en "water".

Aan de uitgang van de ketel staan collectors in voor de verdeling van de diverse kringen "verwarming" en "sanitair".

7.1.3 Keuze van het verwarmingssysteem (verdeling)

Alle lokalen worden verwarmd door stalen radiatoren met een rooster aan de bovenkant en twee zijdelingse bekledingen, voorgeschilderd in een standaardkleur.

De badkamers zijn uitgerust met een handdoekdroger op warm water, vervaardigd uit plaatstaal.

De radiatoren worden via een tweepijpssysteem gevoed door middel van buizen die ingewerkt zijn in de dekvloer of in de wanden. De buizen bestaan uit meerlagig vernet polyethyleen in koker, goedgekeurd door de BUtgb.

Elke radiator is uitgerust met zijn gebruikelijke toebehoren, namelijk: ontluchter, union-koppelingen, bevestigingen, enz. Alle radiatoren zijn uitgerust met thermostatische kranen.

De radiatoren zijn berekend voor een waterregime 70/50°C, en zijn bemeten in overeenstemming met de norm EN 442.

Het kraanwerk zal van het type bolkraan (volle doorlaat) zijn voor diameters kleiner dan DN 50 en van het type vlinderkraan voor kranen groter dan of gelijk aan DN 50.

7.1.4 Regeling

Gebouwen "A", "B" en "C"

Centrale regeling, met modulatie van de temperatuur van de ketels in functie van een buitenvoeler om de condenserende werking te bevorderen, met voorrang voor de productie van sanitair warm water.

Elke radiator is uitgerust met een thermostatische kraan.

Elke woning is uitgerust met een thermostaat met klok die de regelkraan aan de integrerende meter bedient. Dit laat de bewoners toe om een vertraagde werking in te stellen tijdens de nacht en wanneer de lokalen niet in gebruik zijn.

Gebouw "D"

De ketel wordt bediend door een omgevingsthermostaat met dag- en weekprogramma en anticipatieweerstand, die in de living geplaatst is.

Elke radiator is uitgerust met een thermostatische kraan.

7.2 VENTILATIE

7.2.1 Basisgegevens

De ventilatie van de appartementen beantwoordt aan de norm NBN D50.001 "Ventilatievoorzieningen in woongebouwen" en aan de EPB-ordonnantie.

Afzuigdebieten:

- keuken: 50 m³/u voor een gesloten keuken en 75 m³/u voor een keuken die open is naar de living. De dampkappen, die niet inbegrepen zijn, zullen verplicht van het type "met recyclage (actieve kool)" zijn.
- badkamer: 50 m³/u
- douchelokaal: 50 m³/u
- wc: 25 m³/u
- Wasplaats: 50 m³/u

7.2.2 Algemene principes van de installatie

De ventilatie is van het type "dubbele flux", met energierugwinning tussen de twee stromen. De installatie is individueel voor elk appartement.

De nieuwe lucht, al dan niet voorverwarmd, wordt in de "droge" leefruimten geblazen: woonkamer, slaapkamers en kantoren.

De bedorven lucht wordt afgezogen in de "vochtige" lokalen: keuken, bad- en douchekamers, wc, wasplaats.

De deuren laten onderaan een spleet om de luchtdoorstroming te verzekeren.

De ventilatiegroepen zijn voorzien van filters, die onderhouden en vervangen moeten worden door de kopers, volgens de planning van de leverancier van het materieel en de installateur.

De keukendampkappen, van het type met recyclage (actieve kool) maken geen deel uit van de ventilatie-installatie. Een afzuigmond die onafhankelijk is van de dampkap is aanwezig in de keuken.

7.2.3 Ventilatie van de parkings

De ventilatie van de parkings in de kelderverdieping is mechanisch, met luchtinlaten via de sectionaalpoort (voor gebouw "C") en de schaal van de noodtrap (voor de gebouwen "A" en "B"), en afzuigventilatoren in het dak.

De bedorven lucht wordt afgevoerd in het dak van de gebouwen "A" en "C".

Debiet: 200 m³/u per auto en gestuurd door CO-sondes.

8. ELEKTRICITEIT

8.1 TRANSFORMATIEPOST

Er is geen HS-cabine in het gebouw, dat rechtstreeks met LS (laagspanning) gevoed wordt vanaf het net van de distributiemaatschappij.

8.2 AARDINGSNET

Er is een laagspanningsaarding voorzien.

De hoofdleidingen voor de verdeling van vloeistoffen, de kabelbanen, en de vaste en bereikbare metalen elementen van de structuur van het gebouw zijn geaard.

8.3 PRIMAIR LAAGSPANNINGSVERDELINGSNET

Het algemeen laagspanningsbord (ALSB) bevindt zich in kelderverdieping. Het beschermt en verdeelt de elektrische voeding naar de diverse privéborden en naar het bord van de gemeenschappelijke lokalen (3 x 220 V of 400 V volgens distributiemaatschappij) door middel van voedingskolommen.

Er is een LS-meter voorzien per appartementsbord, gevoed met 2 x 220 V + T (40 A). Deze meter is in de kelderverdieping geplaatst.

8.4 SECUNDAIR LAAGSPANNINGSVERDELINGSNET

8.4.1 Algemeen

De bedieningsdozen, leidingen en verlichtingstoestellen zijn opgebouwd in de technische lokalen, de trappenhuizen, de kelderverdieping en de niet-afgewerkte privélokalen. Ze zijn ingebouwd in de afgewerkte (en bepleisterde) lokalen.

8.4.2 Uitrusting van de gemeenschappelijke delen

Het bord "gemeenschappelijke lokalen" bedient in het bijzonder (niet-uitputtende lijst):

- de verlichting van de gemeenschappelijke lokalen;
- de verlichting van de technische lokalen
- de gemeenschappelijke parlofonie, tussen inkomzas en appartementen;
- de eventuele buitenverlichting;
- het bord "liften";
- het net van dienststopcontacten in de gemeenschappelijke lokalen.
- de borden "Stookplaats"

De verlichting van de gemeenschappelijke delen wordt als volgt uitgevoerd:

a) Inkomhallen – Verdiepingshallen

Verlichtingstoestellen (plafondarmaturen en/of wandarmaturen) volgens het project dat door de Architect opgesteld werd in overleg met de Bouwheer, met bewegingsdetector om de verlichting te bedienen.

b) Trappenhuizen

De trap naar de verdiepingen is voorzien van verlichtingstoestellen aan het plafond op elk bordes, die bediend worden door bewegingsdetectoren.

c) Trappen naar de kelders – Overlopen van de kelders – Fietsenlokaal – Vuilnisbakkenlokaal - Parking

Spatwaterdichte verlichtingstoestellen met fluorescentielampen, met bewegingsdetector om de verlichting te bedienen.

d) Lokalen elektriciteitsmeters

Een spatwaterdicht armatuur met fluorescentielamp, bediend met een schakelaar.

e) Lokalen gas-/watermeters

Een waterdicht armatuur met fluorescentielamp, bediend met een schakelaar.

f) *Binnentuin – Inrit parking*

Buitenarmaturen, aantal afgestemd op de indeling van de plaatsen, aangesloten op een klok.

Naast de hierboven opgesomde toestellen, zijn de trappenhuisen en de gemeenschappelijke lokalen uitgerust met noodarmaturen van het niet-permanente type, met fluorescentielamp van 8 W. Sommige toestellen zijn voorzien van een pictogram.

De evacuatiewegen in de binnentuin zullen worden uitgerust met noodtoestellen.

8.4.3 Uitrusting van de privédelen

Een individueel bord per appartement, geplaatst in de hal of in het lokaal "wasplaats" naargelang het geval, wordt gevoed door voedingskolommen in de technische schachten.

De verdeling gebeurt in de dekvloer in buizen, of in de wanden naargelang het geval.

De schakelaars en de stopcontacten zijn van het "standaard" type en zijn door de Architect gekozen met het akkoord van de Bouwheer. Ze dragen het CEBEC-label.

De verlichtings- en stopcontactenkringen zijn gescheiden.

De kringen die de badkamers en de vochtige lokalen voeden, of toestellen die niet geleverd worden zoals de vaatwasser, de wasmachine of de droogkast, zijn uitgerust met een differentieel van 30 mA. Alle stopcontacten zijn uitgerust met een aarding.

Bekabeling:

- Verlichting: 2 x 1,5 + 1,5 mm² of 3 x 1,5 + 1,5 mm² – uitschakelautomaat 16 A;
- Stopcontacten: 2 x 2,5 + 2,5 mm² – uitschakelautomaat 16 A.
- Stopcontact fornuis 2 x 6 + 6 mm² - uitschakelautomaat 32A.

Alle elektrische verdeelborden zijn uitgerust met uitschakelautomaten.

Ze voeden:

a) *Inkomhal*

- 1 of meer wachtpunten voor de verlichting aan het plafond, bediend door een aantal schakelaars dat in overeenstemming is met de indeling van de plaatsen;
- 1 Videoparlofoon met deuropener die communicatie met het inkomstas mogelijk maakt;
- 1 bel die bediend wordt vanaf de ingang van het appartement;
- 1 stopcontact.

b) *De woonkamer*

- 2 wachtpunten voor verlichting aan het plafond, bediend door een aantal schakelaars dat in overeenstemming is met de indeling van de plaatsen;
- 1 Videoparlofoon met deuropener die communicatie met het inkomstas mogelijk maakt indien er geen aanwezig is in de inkomhal;
- 2 dubbele stopcontacten;
- 4 enkele stopcontacten.

c) *De keuken*

- 1 wachtpunt voor verlichting aan het plafond + 1 wachtpunt voor verlichting onder de opgehangen meubels, bediend door een aantal schakelaars in overeenstemming met de indeling van de plaatsen;
- 2 dubbele stopcontacten (aanrecht);
- 1 stopcontact onder de schakelaar;
- 1 stopcontact voor de dampkap;

- 1 voeding voor kookplaat;
- 1 stopcontact voor oven
- 1 stopcontact voor de koelkast ;
- 1 stopcontact voor 1 aansluiting voor vaatwasser.

d) *De hoofdslaapkamer*

- 1 wachtpunt voor verlichting aan het plafond, bediend door 1 schakelaar;
- 1 stopcontact;
- 3 dubbele stopcontacten.

e) *De andere slaapkamers – De kantoren*

- 1 wachtpunt voor verlichting aan het plafond, bediend door 1 schakelaar;
- 1 stopcontact;
- 2 dubbele stopcontacten.

f) *Nachthal*

- 1 of meer wachtpunten voor de verlichting aan het plafond, bediend door een aantal schakelaar dat in overeenstemming is met de indeling van de plaatsen.

g) *Badkamer(s)*

- 1 verlichtingstoestel aan het plafond, bediend door 1 schakelaar;
- 1 verlichtingstoestel boven de wastafel, bediend door dezelfde schakelaar;
- 1 stopcontact buiten het beschermingsvolume van het bad.

h) *wc*

- 1 wachtpunt voor verlichting, bediend door 1 schakelaar.

i) *Wasplaats – Stookplaats*

- 1 wachtpunt voor verlichting, bediend door 1 schakelaar;
- 1 stopcontact voor de wasmachine en 1 stopcontact voor de droogkast (met condensatie).
- 1 voeding voor de ventilatiegroep met dubbele flux;
- 1 voeding voor de telecomtoestellen;
- 1 voeding voor de ketel (in het geval van de individuele verwarmingsketels van gebouw "D").

j) *De Kelders*

- 1 lichtpunt bediend door een schakelaar – deurcontact.

k) *Privétuinen op de gelijkvloerse verdieping*

- 1 waterdicht stopcontact;
- 1 waterdicht wand- of plafondarmatuur, bediend door een verlichte schakelaar die ingewerkt is in het vertrek dat toegang geeft tot het terras.

l) *Terrassen*

- 1 waterdicht wand- of plafondarmatuur, bediend door een verlichte schakelaar die ingewerkt is in het vertrek dat toegang geeft tot het terras.

N.B. : behalve de wandarmatuur boven de wastafel(s) van de badkamers en het lichtpunt van de terrassen, zijn alle lichtpunten in de privélokalen uitgerust met eenvoudige E27-fittings met koppeling van het type "Wango", met een lamp van 40W.

8.5 PARLOFONIE

Videoparlofonie-installatie in het gemeenschappelijke inkomsas en in elk appartement (zie hierboven).

8.6 TELEFOON- EN KABELTELEVISIENETTEN

In de privédelen zijn de ingebouwde buizen met de bekabeling voor kabeltelevisie en telefoon voorzien. De voorziene bekabeling is optische vezel-, coax- en UTP-kabels.

De living is uitgerust met:

- een buis met bekabeling en 1 aansluitdoos voor kabeltelevisie;
- een buis met bekabeling en 1 aansluitdoos voor telefoon;
- een buis met bekabeling naar de voorziene plaats voor een gemeenschappelijke paraboolantenne in het dak. Het aantal antennes, de bekabelingsmethode en de mix van signalen worden bepaald door de Bouwheer.

De hoofdslaapkamer is uitgerust met:

- een buis met bekabeling en 1 aansluitdoos voor kabeltelevisie;
- een buis met bekabeling en 1 aansluitdoos voor telefoon.

De secundaire slaapkamer is uitgerust met:

- een buis met bekabeling en 1 aansluitdoos voor telefoon.

9. SANITAIRE EN BRANDBESCHERMINGSINSTALLATIE

9.1 KOUDWATERVERDELINGSNET

Het verdelingsnet begint stroomafwaarts van de watermeters die door de Regie in de daartoe voorziene lokalen in de kelderverdieping geplaatst werden en voedt de diverse appartementen.

Een afsluitkraan laat toe om elk toestel af te zonderen.

De opgaande leidingen zijn uitgevoerd in Alpex-buizen, met inbegrip van een isolatie met dampschermfolie (of een warmte-isolatie van het type elastomeer met gesloten cellenstructuur). De verdeling in de appartementen wordt uitgevoerd door middel van buizen in vernet polyethyleen in beschermingsmantel uit PVC of in buizen van polypropyleen.

Behalve voor de ingewerkte delen en de opgebouwde aansluitingen van toestellen, zijn alle leidingen geïsoleerd tegen condensatie.

9.2 WARMWATERVERDELINGSNET

Gebouwen "A", "B" en "C"

De sanitaire warmwaterproductie wordt verzorgd vanuit de stookplaats van het betrokken gebouw, met een lus.

Het warm water is onthard (ontharder + vermenging).

Gebouw "D"

De sanitaire warmwaterproductie wordt verzorgd door de dubbeledienstketel? van elk appartement. Er is geen ontharder noch ?? voorzien.

9.3 VERDELINGSNET VOOR BLUSWATER

Dit net begint in het meterlokaal, waar het alle vaste brandbestrijdingsposten voedt.

Het beantwoordt aan de voorschriften die opgenomen zijn in het KB van 19.12.1997 en in het verslag van de Preventiedienst van de DBDMH dat bij de stedenbouwkundige vergunning gevoegd is.

9.4 AFVALWATERAFVOER

9.4.1 Opgehangen riolen, kolommen en liggende leidingen

Het afvoernet en de ventilaties bestaan uit polyethyleen met hoge dichtheid (HDPE).

9.4.2 Afvoer van afvalwaterafvoer dat opgevangen wordt in de kelderverdieping

Het water afkomstig van de kelderverdieping wordt opgevangen door kolken en wordt via een net uit HDPE naar een put gevoerd die uitgerust is met bemalingspompen. Het wordt geloosd in het opgehangen net van de kelderverdieping

9.5 SANITAIRE TOESTELLEN

a) *wc-potten*

- de voorziene wc's zijn staande wc's met een opgebouwde spoelbak;
- spoelbak met 2 debieten (3 en 9 l) en bril uit porselein van hetzelfde merk als de wc-pot;
- de wc-pot bestaat uit wit sanitair porselein, bezit een geïntegreerde hevel en een onafhankelijke watertoevoer die aangesloten is op de volledige omtrek van de pot.
- elke wc-pot wordt geleverd met een wc-zitting uit thermohardende kunststof die wit gekleurd is in de massa.

b) *Wastafels*

- opgebouwde wastafel uit wit verglaasd sanitair porselein of wit plaatstaal;
- toevoer van koud water / warm water voor eengreepsmengkraan met keramische schijven;
- toebehoren (hevel, afvoerplug met kettinkje).

c) *Opgebouwd handwasbakjes*

- van wit verglaasd sanitair porselein;
- koudwatertoevoer voor kwaliteitskraan;
- toebehoren (hevel, afvoerplug met kettinkje, spiegel);

d) *Bad*

- van wit acryl;
- toevoer van koud water / warm water voor thermostatische eengreepsmengkraan met keramische schijven, metalen slang (minstens 1,80 m) en handdouche;
- toebehoren (inspectieopening voor het bad, hevel, afvoerplug met kettinkje).

e) *Douchebak*

- niet-ingebouwde douchebak uit wit acryl;
- toevoer van koud en warm water voor thermostatische eengreepsmengkraan met keramische schijven;
- verchroomde douchestang met gordijn;
- toebehoren (hevel).

f) *Vaatwasser (niet geleverd)*

- plaats voorzien onder de gootsteen, met dubbele dienstkraan, hevel met twee ingangen en elektrisch stopcontact.

g) *Wasmachine en droogkast (niet geleverd)*

- plaatsen voorzien in het lokaal "wasplaats", met wachtende aansluiting (watertoevoer, elektrische voeding en afvoer).

10. LIFTEN

10.1 ALGEMENE PRINCIPES

De gebouwen zijn uitgerust met liften 630 kg (8 personen) die toegankelijk zijn voor gehandicapte personen. De lift is van het type "monospace" (machinekamer in schacht).

10.2 VOORNAAMSTE TECHNISCHE GEGEVENS

	Lift	
Nuttige last	kg	630
Nominale snelheid	m/s	1
Bediende verdiepingen		-1, 0, 1 tot 5 (7 stopplaatsen)
Vrije ingang: breedte	m	0,90 m
hoogte	m	2,00 m
Afmetingen van de kooi (BxDxH)		± 1,1 x 1,4 x 2,2
Kast voor verhuis		nee
Kooideur	opening	centrale
Bordesdeuren	opening	centrale

Alle bedienings- en veiligheidsapparatuur is inbegrepen, met de bedienings- en beschermingsborden, alsook alle ventilatie- en veiligheidsinrichtingen verbonden aan de uitbating van de lift.

De kooi is voorzien van een alarminrichting met bidirectionele telefoontransmitter en een veiligheidsverlichting.

10.3 AFWERKINGEN

De bordesdeuren en hun dagstukken bestaan uit staal dat geschilderd is in een RAL-kleur die door de Architect bepaald moet worden in overleg met de Bouwheer.

De kooideur is vervaardigd uit roestvast staal of staal dat geschilderd is in een RAL-kleur die door de Architect bepaald moet worden in overleg met de Bouwheer.

De sobere en duurzame binnenafwerking van de kooi wordt gekozen uit het "standaardgamma" van de gekozen installateur (muurplaten uit laminaat, plafond met ingewerkte verlichting). De vloer mag eventueel bedekt worden met dezelfde betegeling als de gemeenschappelijke overlopen of met een tapijt van het type "Coral".