



RESIDENTIE MALHERBE

Commercieel lastenboek - Gebouw B

(Birminghamstraat nr. 280, F. Malherbelaan nrs. 6 en 12)

Een realisatie van het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest



INHOUD

Bouwheer	5
Architect	5
Studiebureau stabiliteit	5
Studiebureau speciale technieken	5
Studiebureau akoestiek	5
EPB-adviseur	5
Veiligheidscoördinator	5
Aannemer	5
Notaris	5
1. RUWBOUW	6
1.1. Grondwerken en afwatering	6
1.1.1. Grondwerken	6
1.1.2. Riolering	6
1.2. Fundamenten en draagstructuur	6
1.2.1. Structurele elementen	7
1.2.2. Dragend metselwerk ondergronds	7
1.2.3. Dragend metselwerk bovengronds	7
1.2.4. Metalen structurelementen voor stabiliteit	7
1.2.5. Balkons/terrassen	7
1.2.6. Gelijkvloerse terrassen op volle grond	7
1.2.7. Terrassen van de penthouses	7
1.3. Niet-dragende muren	7
1.3.1. Ondergronds	7
1.3.2. Bovengronds	8
1.4. Gevels en isolatie	8
1.4.1. Gevelmetselwerk	8
1.4.2. Drempels	8
1.4.3. Gevelpleister op isolatie	8
1.4.4. Gevelbekleding in HPL platen	8
1.4.5. Muurkappen	8
1.5. Daken	8
1.5.1. Platte daken	8
1.5.2. Hellende daken en mansardedaken	9
1.5.3. Afvoer van dakwater	9
1.5.4. Ontrokkingsluik	9
1.5.5. Onderhoud van het dak	9
1.6. Buitenschrijnwerk	9
1.6.1. Raamwerk	9
1.6.2. Buitendeuren	9
1.6.3. Externe beglazing	9
1.6.4. Sectionale garagepoort	10
1.6.5. Toegangspoort tot de binnenplaats	10
1.6.6. Afscheiding tussen de terrassen	10
1.6.7. Balustrades voor balkons en terrassen	10
2. GEMEENSCHAPPELIJKE TECHNISCHE ZONES EN AFWERKING	10
2.1. Vloerbedekkingen	10
2.1.1. Gepolijste betonplaat ondergrondse verdiepingen	10

2.1.2.	Inkomhal en liftbordessen	10
2.1.3.	Trappen	11
2.2.	Muren, binnenschrijnwerk en plafonds	11
2.2.1.	Afwerking van muren en deuren	11
2.2.2.	Brandwerende deuren	11
2.2.3.	Hydranten	11
2.2.4.	Plafonds en verlaagde plafonds	11
2.3.	Schilderwerken	12
2.3.4.	Bovengronds	12
2.3.5.	Ondergrondse verdiepingen	12
2.4.	Elektriciteit in de gemeenschappelijke ruimten	12
2.4.1.	Stopcontacten en verlichting	12
2.4.2.	Videfoon in de gemeenschappelijke ruimten	12
2.4.3.	Branddetectie in de gemeenschappelijke ruimten	12
2.5.	Ventilatie	13
2.5.1.	Vuilnislokalen, gasmeterlokalen	13
2.5.2.	Ventilatie van de parking	13
2.6.	Loodgieterij	13
2.6.1.	Toevoer koud water/bluswater	13
2.6.2.	Afvoer	13
2.7.	Liften	13
2.8.	Aanleg van de omgeving	13
2.8.1.	Binnenplaats met tuin	13
2.8.2.	Fietsen	13
2.8.3.	Brievenbussen	13
3.	PRIVATE TECHNISCHE ZONES EN AFWERKING	13
3.1.	Bekleding van de binnenvloeren	14
3.1.1.	Ondervloeren op de verdiepingen	14
3.1.2.	Betegeling	14
3.1.3.	Diversen	14
3.2.	Binnenmuren en -deuren	14
3.2.1.	Plafonnering	14
3.2.2.	Vloer- en wandtegels	14
3.2.3.	Vensterbanken	14
3.2.4.	Binnendeuren	15
3.3.	Plafonds	15
3.3.1.	Plafonnering	15
3.3.2.	Verlaagde plafonds	15
3.4.	Ingerichte keukens	15
3.5.	Schilderwerken	15
3.5.1.	Woning	15
3.5.2.	Private kelders	16
3.6.	Elektrische uitrusting	16
3.7.	Loodgieterij	16
3.7.1.	Toevoer van warm en koud water	16
3.7.2.	Afvoer	16
3.8.	Sanitaire uitrusting	16
3.8.1.	Wastafelmeubel	16
3.8.2.	Badkuip	16
3.8.3.	Douche	17
3.8.4.	Hangend toilet	17
3.8.5.	Handwastafel	17

3.9. Verwarming	17
3.10. Ventilatie	17
3.10.1. Woningen	17
3.10.2. Private kelders	18
3.11. Energieprestaties	18
3.11.1. Keuze van de gevel/dakisolatie	18
3.11.2. Beglazing	18
3.11.3. Keuze van vloerisolatie	18
3.11.4. Keuze van isolatie voor de muren tussen de woningen en tussen de woningen en de gemeenschappelijke ruimten	18
3.11.5. Energieklasse van woningen	18
4. ALGEMENE BEPALINGEN	18
4.1. Plannen en oppervlakte	18
4.2. Referentiedocumenten	19
4.2.1. Prestaties op het gebied van brandveiligheid	19
4.2.2. Dit gedetailleerd bestek van de werken.	19
4.2.3. Energieprestaties	19
4.2.4. Akoestische prestaties	19
4.3. Materialen, handelswaarde en genoemde merken, bouwwijze	19
4.4. Prerogatieven van de bouwheer, de architect of de ingenieurs	20
4.5. Door derden uitgevoerde werkzaamheden	20
4.6. Werfbezoek	20
4.7. Illustraties	20

BETROKKEN PARTIJEN

Bouwheer

Woningfonds

Zomerstraat 73 - B-1050 Brussel

www.fonds.brussels

Architect

Alta Atelier d'Architecture BVBA

Gustave Biotstraat 22 - B-1050 Brussel

Studiebureau stabiliteit

Ellyps NV

Vorstlaan 360 - B-1160 Brussel

www.belemaire.be

Studiebureau speciale technieken

Ellyps NV

Vorstlaan 360 - B-1160 Brussel

www.belemaire.be

Studiebureau akoestiek

Venac BVBA

F. Rooseveltlaan 126 - B-1800 Vilvoorde

www.venac.be

EPB-adviseur

Beos NV

Rue du Fort 7 - B-4460 Luik

www.beos.be

Veiligheidscoördinator

Genie Tec Belgium BVBA.

Chaussée de Louvain 482-484 - B-5101 Namen

www.genietec.be

Aannemer

DHERTE NV

Rue de l'Abbaye, 20 - B-5000 Namen

www.dherte.be

Notaris

SRL ACTALYS BV

Notaris Bertrand Nerincx

Waterloolaan 16 - B-1000 Brussel

www.actalys.be

Het project in enkele woorden:

Het project Malherbe is gelegen in Anderlecht op de hoek van de Birminghamstraat, de J. Ensorstraat en de Malherbelaan. De buurt beschikt over allerhande voorzieningen, wordt goed bediend door het openbaar vervoer (metro en bus) en biedt de toekomstige bewoners een aangename leefomgeving.

De wijk bestaat uit:

- 93 woningen verdeeld over 3 gebouwen (A-B-C), van gelijkvloerse woningen tot maximaal 6 verdiepingen.
- Een gemeenschappelijke parking met 57 parkeerplaatsen op 2 ondergrondse verdiepingen, kelders, technische ruimten, enz.

Twee gebouwen worden bestemd voor verhuur door het Woningfonds (A en C); gebouw B, gelegen langs de Birminghamstraat en de Malherbelaan wordt te koop gezet. Alle drie de gebouwen zijn nieuwbouw.

1.

RUWBOW

Dit hoofdstuk behandelt de werkzaamheden in verband met de structuur van gebouw B.

De toegang tot de woningen is via de Birminghamstraat nr. 280 en de Malherbelaan nr. 6 en nr. 12. Het binnenplein van het blok bestaat deels uit privétuinen en deels uit een gemeenschappelijke binnentuin met 42 overdekte fietsenstallingen.

1.1. Grondwerken en afwatering

1.1.1. Grondwerken

De grondwerken omvatten alle werkzaamheden die nodig zijn voor de realisatie van de funderingen, het rioleringsnet, de ondergrondse verdiepingen, de technische uitrusting en de ondergrondse tanks, alsook alle nodige anaardingen.

1.1.2. Riolering

Het rioleringssysteem wordt aangelegd overeenkomstig de gemeentelijke en gewestelijke voorschriften. Een deel ervan zal worden gerealiseerd in het plafond van de ondergrondse verdieping en in de verlaagde plafonds van de gemeenschappelijke ruimten. Zowel het hangende als het begraven netwerk zijn gemaakt van polyethyleen met hoge dichtheid (HDPE). De diameters van deze netwerken zijn geschikt voor de te verrichten afvoer.

Het rioolnet is uitgerust met inspectieputten, waardoor onderhoud en reiniging van de leidingen mogelijk is. Het is ook uitgerust met geurbarrières die overeenkomstig de geldende voorschriften op het openbare netwerk zijn aangesloten.

1.2. Fundamenten en draagstructuur

Bodemonderzoek en sonderingen worden uitgevoerd door een gespecialiseerd bedrijf. De stabiliteitsingenieur controleert alle werkzaamheden in verband met de constructie van de structurele elementen.

De uitgevoerde stabiliteitsstudies voldoen aan de geldende eisen en de normen van het Bureau voor Normalisatie (NBN) op de datum van indiening van de aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning.

Sommige van de buitenmuren van de parkeerniveaus kunnen bestaan uit secanspalenwanden, eventueel bekleed met een wand van metselwerk of gewapend beton.

Andere muren zijn gemaakt met een wand van gewapend beton.

1.2.1. **Structurele elementen**

Dit punt omvat alle elementen van de ruwbouw, uitgezonderd de funderings- of vloerelementen, uitgevoerd met geprefabriceerd beton of ter plaatse gestorte elementen, met inbegrip van alle bekistingen, wapeningsstaven en de levering van het beton.

Bij de uitvoering van de werken hebben de plannen van de stabiliteitsingenieur voorrang op de plannen van de architect. Alle diktes en hoogtes zijn aangepast overeenkomstig de gegevens van de stabiliteitsberekeningen. De berekeningen houden rekening met een opgelegde belasting volgens de geldende normen (NBN-normen en Eurocodes).

De vloerplaten zijn ter plaatse gestort of bestaan uit predallen.

De binnentrappen zijn van geprefabriceerd of ter plaatse gestort beton en voorzien van antislip trapneuzen.

1.2.2. **Dragend metselwerk ondergronds**

In de kelder is het dragend metselwerk gemaakt van betonblokken, opgaand gevoegd. Ze hebben een dikte van 9 tot 19 cm, afhankelijk van de locatie en de berekening van de stabiliteitsingenieur.

Wanneer metselwerk met betonblokken niet geschikt is voor een dragende muur, wordt hij gemaakt van gewapend beton.

1.2.3. **Dragend metselwerk bovengronds**

Al het dragend metselwerk van de gebouwen is uitgevoerd in blokken van kalkzandsteen.

Wanneer metselwerk in kalkzandsteen niet geschikt is voor een dragende muur, wordt hij gemaakt in gewapend beton.

De mandelige muren, evenals de muren tussen de appartementen en de circulatieruimten (gangen en andere gemeenschappelijke ruimten) zijn gemaakt van twee materialen van verschillende dikte, met een draagmuur aan de ene kant en gipsblokken met hoge dichtheid aan de andere kant, allemaal gescheiden door een minimum van 3 cm isolatie (2 cm minerale

wol + 1 cm lege ruimte) om het akoestisch comfort te garanderen, overeenkomstig de geldende normen (NBN S01-400-1).

1.2.4. **Metalen structurelementen voor stabiliteit**

De staalstructuren worden gebouwd volgens de aanwijzingen van de stabiliteitsingenieur. Ze zijn voorzien van een roestwerende laag met brandwerende bescherming, aangepast aan de geldende voorschriften.

1.2.5. **Balkons/ferrassen**

De balkonterrassen met zichtbare draagstructuur zijn gemaakt van in de fabriek geprefabriceerd gewapend beton.

De tint wordt door de architect gekozen in overeenstemming met de algemene esthetiek van het gebouw.

De balkonbevestigingen bieden alle garanties van duurzaamheid en zorgen voor de thermische scheiding (via verankeringsprofielen) tussen deze elementen en de bouwstructuur.

Bekleding van de balkons

De balkons van de woningen zijn afgewerkt met prefab beton of bekleed met 2 cm dikke tegels op kunststof dragers van 60x60 voor buitengebruik.

1.2.6. **Gelijkvloerse terrassen op volle grond**

De terrassen op volle grond bestaan uit betonplaten voor buitengebruik op een bekisting met gestabiliseerde zand.

1.2.7. **Terrassen van de penthouses**

De terrassen bestaan uit tegels van 2 cm dik, 60x60 cm op synthetische dragers, verenigbaar met de waterdichtheid en isolatie van het platte dak.

1.3. Niet-dragende muren

1.3.1. **Ondergronds**

Het blootliggende metselwerk wordt opgevoegd om een nette afwerking te verkrijgen. Het niet-dragende metselwerk is uitgevoerd in betonblokken.

De muren van kelders en technische lokalen op de ondergrondse verdiepingen zijn gemaakt

van gewapend beton of gevoegde grijze betonblokken van 9, 14 of 19 cm dikte.

1.3.2. **Bovengronds**

De niet-dragende wanden bestaan uit in elkaar grijpende gipsblokken van 10 cm dik.

De kimstrook van alle scheidingswanden van het gebouw bestaat uit gehydrofobeerde tegels. De natte ruimten (badkamer en/of douche) worden bekleed met dit soort tegels over de gehele hoogte van de wanden.

1.4. Gevels en isolatie

De gevel heeft een gevarieerd uiterlijk. Wanneer verschillende materialen voor hetzelfde doel worden gebruikt, worden ze in een vergelijkbare tint gekozen. Kleine kleurverschillen worden dus getolereerd voor zover ze de algemene esthetiek van de gevel niet aantasten.

1.4.1. **Gevelmetselwerk**

Het gevelmetselwerk betreft bepaalde zijden van de buitenmuren. Deze muren zijn spouwmuuren, omdat er een holte van enkele centimeters is tussen het metselwerk en de isolerende muren.

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

De bakstenen bekleding en de dragende muur worden verbonden door stalen beugels, bedekt met een laag zink of dergelijks, overeenkomstig de eisen van de architect en de EPB-adviseur.

De dikte van de isolatie wordt bepaald door de berekeningen van de EPB-adviseur om te voldoen aan de huidige EPB-eisen. De isolatie bestaat uit PIR-platen of gelijkwaardig, afhankelijk van de gevelbekleding en de technische goedkeuringen.

1.4.2. **Drempels**

De drempels van de buitendeuren zijn van blauwe steen. De vensterbanken zijn gemaakt van blauwe steen of aluminium volgens de plannen van de architect.

1.4.3. **Gevelpleister op isolatie**

Een deel van de gevel krijgt een bepleistering op isolatie met Europese technische goedkeuring.

De onderdelen van het systeem vormen na de installatie één geheel en moeten van dezelfde leverancier afkomstig zijn. De isolatiematerialen voldoen aan de huidige normen.

1.4.4. **Gevelbekleding in HPL platen**

Deze post omvat alle leveringen en werkzaamheden voor de uitvoering van de gevelbekleding met HPL platen.

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

De HPL-bekleding is speciaal ontworpen voor gebruik in een buitenomgeving.

Achter de gevelelementen worden de isolatiepanelen beschermd door een regenscherm wanneer het gekozen gevelsysteem dat vereist.

1.4.5. **Muurkappen**

De muurkappen en dakrandprofielen zijn gemaakt van gepoedercoat aluminium volgens de plannen van de architect.

1.5. Daken

1.5.1. **Platte daken**

Deze post omvat alle noodzakelijke leveringen en werken voor het plaatsen van de soepele dakdichtingsbanen op platte en/of licht hellende daken om een perfect waterdicht geheel te verkrijgen.

De dragende structuur van het platte dak wordt aangevuld met hellingsbeton waar nodig, een dampscherm, dakisolatie (om te voldoen aan de huidige EPB-eisen), twee lagen bitumineuze waterdichting, alsook eventuele grindballast of een groendak met plantensubstraat.

De dakopstanden, d.w.z. de lage muurtjes aan de rand van het dak die de waterdichtheid verzekeren, hebben alle thermische onderbrekingen (specifieke isolatie om bouwknoppen te vermijden).

1.5.2. **Hellende daken en mansardedaken**

Deze paragraaf behandelt de installatie van hellende daken met leien, inclusief de panlatten, tengellatten, bevestigingsmiddelen en draagstructuur.

De dakbedekking wordt uitgevoerd volgens de uitvoeringswijze die geschikt is voor leisteen, o.a. voor wat betreft de keuze van de bevestigingsmiddelen. De kunstleien hebben een ATG-label, een BENOR-label en een CE-markering, in overeenstemming met de Bouwproductenrichtlijn.

1.5.3. **Afvoer van dakwater**

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

Op de binnenplaats zijn twee stormbassins in de volle grond voorzien, die als bufferopslag voor regenwater fungeren en bij hevige regenval de afvoer ervan naar de riool zullen reguleren.

Er zijn ook regenwatertanks aanwezig, die worden gebruikt voor het onderhoud van de gemeenschappelijke ruimten.

1.5.4. **Ontrokkingsluik**

Boven in de trappenhuisen wordt overeenkomstig de brandvoorschriften een rookafvoer geplaatst in de vorm van een dakraam of een velux. Deze rookafvoer wordt uitgerust met een automatisch openings- en sluitsysteem met handmatige bediening op afstand, zoals opgelegd door de brandweer.

1.5.5. **Onderhoud van het dak**

Het dak is sterk genoeg om belasting door aanwezigheid van onderhoudspersoneel te dragen.

Indien nodig zullen op de daken van de gebouwen een of meer levenslijnen (of

soortgelijke veiligheidsvoorzieningen, voor een of meer personen) worden aangebracht.

Zelfs op professioneel ontworpen en aangelegde platte daken zijn kleine plassen onvermijdelijk. De ervaring leert dat de huidige afdichtingssystemen geen last hebben van versnelde veroudering wanneer er zich water ophoopt. De stagnatie van het water vormt dus geen voorbehoud aan het einde van de werken.

1.6. **Buitenschrijnwerk**

1.6.1. **Raamwerk**

De raamprofielen zijn gemaakt van gepoedercoat aluminium. De ramen voldoen aan de normen inzake waterdichtheid en mechanische weerstand volgens de regels van de kunst. De thermische prestaties zijn bepaald door de EPB-adviseur om te voldoen aan de huidige EPB-eisen.

De aluminium ramen zijn grijs van kleur overeenkomstig de aanduidingen op de bouwvergunning.

Alle ramen zijn draairamen en/of draaikiepramen en/of vaste ramen overeenkomstig de plannen van de architect.

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

1.6.2. **Buitendeuren**

De deuren en ramen van het gebouw zijn van aluminium, met gelaagde beglazing, volgens de plannen van de architect.

Deze assemblages zijn voorzien van geschikte sloten voor deuropeners volgens de elektrische specificaties (zie 3.6).

Alle deuren zijn voorzien van cilindersloten die met één sleutel worden bediend.

Het beslag is van geborsteld roestvrij staal, zoals gekozen door de architect.

1.6.3. **Externe beglazing**

De dikte van alle ruiten moet worden bepaald op basis van de berekeningstabellen van de fabrikant. Deze geven de dikte van de

beglazingen weer in functie van de afmetingen van de ramen en de belastingen waaraan zij worden onderworpen, rekening houdend met de thermische isolatie, de windweerstand en de akoestiek.

Alle beglazing in de woningen is in driedubbel helder glas. De thermische prestaties voldoen aan de eisen van de EPB-adviseur. De akoestische prestaties zijn in overeenstemming met de norm NBN S23-002.

1.6.4. Sectionale garagepoort

De toegangsdeur naar de parking is een elektrisch bediende metalen sectionaaldeur.

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

Gebruikers kunnen de toegangsdeur bedienen met een badge van buitenaf. Er is voorzien in de mogelijkheid van handmatige bediening van binnenuit in geval van nood of stroomuitval.

Het verkeer of het parkeren van voertuigen met LPG-brandstof is verboden in de kelder van het gebouw.

1.6.5. Toegangspoort tot de binnenplaats

Het toegangshek tot de binnenplaats is van gelakt staal en wordt handmatig geopend (met een sleutel of een ander door de architect bepaald systeem). Het heeft een elektrische deuropener.

Fietsers hebben via dit hek toegang tot de fietsenstallingen.

Het hek kan van binnenuit handmatig worden ontgrendeld.

1.6.6. Afscheiding tussen de terrassen

Sommige terrassen hebben een tussenschot. Volgens de aanwijzingen op de plannen kan de scheiding van de terrassen worden gerealiseerd door metselwerk, een betonnen L, plantenbakken, glazen ruiten, of worden gemaakt van traliewerk en netten.

1.6.7. Balustrades voor balkons en terrassen

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

2.

GEMEENSCHAPPELIJKE TECHNISCHE ZONES EN AFWERKING

Dit hoofdstuk behandelt de werkzaamheden in de gemeenschappelijke ruimten: vloer- en wandbekleding, timmerwerk, elektriciteit, ventilatie en omgevingswerken.

2.1. Vloerbedekkingen

Alle vloerbedekkingen worden uitgevoerd in de door de fabrikanten in het algemeen aanvaarde kleurschakeringen.

2.1.1. Gepolijste betonplaat ondergrondse verdiepingen

Voor de ondergrondse verdiepingen is een mechanisch gepolijste betonplaat voorzien. Het betreft de volgende ruimten: ondergrondse verdiepingen, parkeergarages, technische lokalen, fietslokalen, vuilnislokalen, gangen, kelders en sassen van de kelders.

2.1.2. Inkomhal en liftbordessen

2.1.2.1. Betegeling

De vloer van de inkomhal van het gebouw, evenals die van de liften en de liftbordessen (behalve op de kelderverdiepingen) zijn betegeld. De tegels zijn van keramisch gres. De plinten zijn bijpassend.

2.1.2.2. Deurmatten

In de entreehallen van de gemeenschappelijke ruimten op de begane grond zijn in de vloer geïntegreerde deurmatten aangebracht.

2.1.3. Trappen

De bordessen van de bovengrondse trappen zijn betegeld.

2.2. Muren, binnenschrijnwerk en plafonds

2.2.1. Afwerking van muren en deuren

2.2.1.1. Bovengronds

De met mortel gemetselde binnenmuren en de betonnen elementen worden op traditionele wijze bepleisterd.

Binnenmuren van cellenbeton, gips of kalkzandsteen met een glad oorspronkelijk oppervlak krijgen een dunne pleisterlaag.

De volgende gemeenschappelijke ruimtes worden geplafonneerd:

- Inkomhal,
- Overlopen (verdiepingen)

De volgende gemeenschappelijke ruimten worden niet geplafonneerd:

- Fietslokalen,
- Onderhoudslokalen,
- Kinderwagenlokalen,
- Technische lokalen
- Trappenhuizen (met structuurverf).

2.2.1.2. Ondergrondse verdiepingen

De gemeenschappelijke ruimten en eventuele lokalen zijn niet geplafonneerd.

2.2.2. Brandwerende deuren

De toegangsdeuren van de appartementen, deuren van trappenhuizen, toegangsdeuren tot de technische lokalen en vuilnislokalen, tot de gangen naar de kelders (niet uitputtende opsomming), moeten voldoen aan de specifieke eisen van de brandweer en de normen inzake brandwerendheid.

Afhankelijk van het geval hebben de deuren een brandwerendheid van een half uur (EI 30) of een uur (EI 60). De automatische deursluitingssystemen zijn ontworpen in overeenstemming met de brandveiligheidsvoorschriften.

De deuren van de gemeenschappelijke ruimten, de technische lokalen, de

trappenhuizen en de sassen naar de garage zijn van voorgeverfd hout.

De lijsten zijn van te verven hout, voorgeverfd hout of metaal.

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

2.2.3. Hydranten

Op de bovengrondse verdiepingen worden hydranten, ook bekend als brandkranen, geplaatst in speciaal ontworpen nissen of in kasten, zoals vereist door de brandweer.

2.2.4. Plafonds en verlaagde plafonds

2.2.4.1. Bovengronds

Alle plafonds in de bovengrondse gemeenschappelijke ruimten, met uitzondering van fietslokalen, technische lokalen, onderhoudslokalen, kindergagenlokalen, trappenhuizen en ruimten met verlaagde plafonds, worden bepleisterd, afhankelijk van de ondergrond. Dit kan met een dunne pleister zijn als de ondergrond voldoende vlak is.

- Inkomhal,
- Overlopen,
- Gemeenschappelijke circulatieplaatsen.

Afhankelijk van de technische voorschriften behoudt de bouwheer zich het recht voor verlaagde plafonds te installeren. Deze plafonds worden gerealiseerd met gipsplaten die aan een raamwerk hangen. De structuur en de installatie van de platen worden uitgevoerd volgens de specificaties van de fabrikant en de eisen van de brandweer. Deze platen en eventuele technische omkastingen worden opgevoegd.

2.2.4.2. Kelderverdieping

De gemeenschappelijke ruimten en eventuele technische lokalen op de kelderverdieping zijn niet geplafonneerd.

Het plafond van de parkeerniveaus zal worden gebruikt als drager voor de doorgang van de technische installaties. Deze installaties kunnen aan het plafond en/of achteraan de parkings worden geplaatst (zonder het gebruik ervan te

hinderen), alsook op de achterwand van particuliere kelders.

2.3. Schilderwerken

De keuze van de verfkleuren voor de gemeenschappelijke ruimten wordt bepaald door de architect.

Uit te voeren schilderwerken:

2.3.4. Bovengronds

- Inkomhallen en bordessen op de verdiepingen (bovengrondse lifthallen);
- Gemeenschappelijke circulatieplaatsen;
- De muren van de trappenhuizen worden bedekt met een structuurverf die rechtstreeks op de geëgaliseerde muur wordt aangebracht (behalve als de trappenhuizen van geprefabriceerd beton zijn);
- Kinderwagenlokalen (netheidslaag);
- Deuren van de gemeenschappelijke ruimten;
- IJzerwerk binnen en buiten. Dit krijgt een antiroestbehandeling en kan worden gelakt volgens de specificaties van de architect.

2.3.5. Ondergrondse verdiepingen

- Parking:
 - Markering van parkeerplaatsen op de grond,
 - Geschilderde strook op de kolommen.
- Deuren naar de gemeenschappelijke ruimten in de kelder en naar de private kelders,
- Het ijzerwerk binnen krijgt een antiroestbehandeling en kan worden gelakt volgens de specificaties van de architect.

2.4. Elektriciteit in de gemeenschappelijke ruimten

2.4.1. Stopcontacten en verlichting

De installatie omvat levering, installatie en aansluiting van:

- Verlichting gestuurd door een aanwezigheidsdetector in de ingangen en inkomzassen van het gebouw;
- Verlichting gestuurd door een aanwezigheidsdetector in de lifthallen van de kelderverdiepingen tot en met de

bovenste verdieping, op de doorlopen van de kelders en op de noodtrappen;

- Semi-hermetische verlichting gestuurd door een aanwezigheidsdetector voor de overige technische lokalen (elektriciteit, gas, water, enz.) ;
- Ingebouwde bedrading op de begane grond en de bovenverdiepingen, en zichtbare bedrading op de kelderverdiepingen;
- Noodverlichting als autonome eenheid of geïntegreerd in de armaturen, conform de door de geldende normen aanbevolen verlichtingsniveaus, met aanduiding van de ligging of richting van de nooduitgangen;
- Lichtarmaturen in de parking;
- De stroomvoorziening en verlichting voor de liften;
- Buitenverlichting met onder meer wandlampen bij de ingangen en verlichting voor het centrale binnenplein;
- De driefasige stroomvoorziening voor de motor van de garagedeur;
- Mechanische luchtafzuigers op de kelderverdiepingen;
- Ontrokkingsluiken;
- Een deurbel op de overloop bij elk appartement.

2.4.2. Videofoon in de gemeenschappelijke ruimten

Het werk omvat de levering, installatie en aansluiting van een video-intercomsysteem bestaande uit:

- Een video-intercomsysteem bij de ingang van de gebouwen.

2.4.3. Branddetectie in de gemeenschappelijke ruimten

2.4.3.1. Alarmknoppen

Het betreft de levering, installatie en aansluiting van handmatige alarmactivering om een beginnende brand in de gemeenschappelijke ruimten te melden.

2.4.3.2. Sirene

Dit omvat de levering, installatie en aansluiting van sirenes in de gangen.

2.5. Ventilatie

2.5.1. Vuilnislokalen, gasmeterlokalen

In de lokalen bestemd voor de vuilnisbakken, de gasmeters en alle andere technische ruimten wordt waar nodig voor reglementaire ventilatie gezorgd.

2.5.2. Ventilatie van de parking

De parking wordt geventileerd door twee luchtafzuigers die voldoen aan de geldende en door het BIM voorgeschreven reglementering.

2.6. Loodgieterij

2.6.1. Toevoer koud water/bluswater

Een gemeenschappelijke koudwatermeter is voorzien in het respectieve watermeterlokaal van elk blok.

De bluswatertoevoer van het meterlokaal naar de brandslanghaspels geschiedt volgens de regels van de kunst. Hetzelfde geldt voor de gemeenschappelijke watervoorziening, de sprinklerinstallaties in de vuilnislokalen en de koudwaterleidingen van het meterlokaal naar de particuliere meters.

2.6.2. Afvoer

De afvoerleidingen zijn gemaakt van polyethyleen, overeenkomstig de voorschriften inzake openbare hygiëne en de eisen van de fabrikant, en volgens de keuze van het ontwerp bureau voor speciale technieken.

2.7. Liften

Voor de appartementen:

De elektrische liften zijn conform de huidige reglementering.

Zij zijn ontworpen om een lading van 630 kg (8 passagiers) te vervoeren en bewegen met een maximumsnelheid van 1 m/sec.

De cabine bestaat uit telescopische bordesdeuren met een vrije doorgangsbreedte van 0,9 m. De cabines zijn afgewerkt met

laminaat en voorzien van een spiegel, verlichting, een leuning en een tegelvloer.

Een simkaartmodule is voorzien voor het telefoonsysteem dat is verbonden met een alarmknop en het simkaartabonnement is opgenomen in het onderhoudscontract.

2.8. Aanleg van de omgeving

2.8.1. Binnenplaats met tuin

Bepanting en een binnenplaats met tuin zijn voorzien. De planten en bomen worden geselecteerd om de stedelijke biodiversiteit, de soortenrijkdom en de functionele diversiteit te vergroten.

Een buitenkraan die is aangesloten op de regenwatertank, is voorzien voor het onderhoud van de groenvoorzieningen.

2.8.2. Fietsen

Er worden overdekte fietsenstallingen geïnstalleerd.

2.8.3. Brievenbussen

Voor elk blok zijn brievenbussen aan de gevel voorzien.

De minimale afmetingen en indeling van de brievenbussen voldoen aan de eisen van Bpost. Het geheel is stevig bevestigd.

3.

PRIVATE TECHNISCHE ZONES EN AFWERKING

Dit hoofdstuk behandelt de werkzaamheden in de privéruimten: vloer-, plafond- en

wandbekleding, elektriciteit, sanitair, keuken, enz.

3.1. Bekleding van de binnenvloeren

3.1.1. Ondervloeren op de verdiepingen

In de woningen wordt een thermische ondervloer gemaakt om de technische apparatuur in te bergen voordat het akoestisch membraan en de gewapende chape worden gelegd. De ondervloer voldoet aan de energie-eisen wat betreft de thermische prestaties tussen twee verdiepingen.

De ondervloer wordt bedekt met een dubbele akoestische mat van het type GEMAFON 6+ (licht en elastisch polyethyleenschuim) met een dikte van 2 x 5 mm of vergelijkbaar, gelegd tussen de ondervloer en de afwerkvloer, overeenkomstig de eisen van het akoestisch ontwerp bureau. De dekvloeren worden van de wanden gescheiden door middel van verticale opstanden over de hoogte van de dekvloer.

De afwerkvloer is gewapend en bestaat uit een mengsel van cement en zand. Hij is voorzien van metaalgaas en wordt rechtstreeks op de akoestische membranen en de ondervloer gelegd volgens de regels van de kunst.

De dekvloer wordt onderbroken ter hoogte van de badkuipen, die worden voorzien van akoestische steunen.

3.1.2. Betegeling

Het werk omvat de levering en plaatsing van een vloerbedekking in keramisch gres, ofwel in de massa gekleurd, ofwel voorzien van een biscuit met een soortgelijke kleur als de tegels. De dikte van de tegels is 10 mm. De tegels worden recht gelegd.

In de "blote voeten" zones van de woningen (badkamers, doucheruimtes) zijn antisliptegels aangebracht.

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

De plinten passen bij de tegels en zijn 7 cm hoog.

3.1.3. Diversen

3.1.3.1. Scheidingsprofielen

Scheidingsprofielen van messing, roestvrij staal of aluminium worden geplaatst bij de overgangen van de bekledingen.

3.1.3.2. Plinten rond leidingen en afvoerkanalen

Op de vloer wordt een sokkel gemaakt rond de verwarmings- en sanitaire leidingen die uit de collectoren komen.

3.2. Binnenmuren en -deuren

3.2.1. Plafonnering

Een dunne laag pleister wordt aangebracht op de oorspronkelijke gladde oppervlakken, d.w.z. de blokken in cellenbeton, gips of kalkzandsteen die door middel van verlijming zijn samengevoegd.

De met mortel gemetselde binnenmuren en de betonnen elementen worden op traditionele wijze bepleisterd.

De gipsblokken worden geëgaliseerd volgens de specificaties van de fabrikant.

De particuliere kelders zijn niet geplafonneerd.

De afwerkingsgraad voor binnenbepleistering is conform de graad van normale afwerking zoals voorgeschreven door de TV 199 van het WTCB.

3.2.2. Vloer- en wandtegels

3.2.2.1. Badkamers en doucheruimtes

- Tegels van 20 x 20 cm worden boven het bad of de douche geïnstalleerd, over de breedte ervan. De tegels zijn recht geplaatst.

De kleuren van de voegen zijn: wit, antracietgrijs volgens de door de bouwheer en de architect vastgestelde collecties.

3.2.2.2. Toiletten, wasruimtes

Er zijn geen tegels in de toiletten of in de wasruimtes.

3.2.3. Vensterbanken

De vensterbanken zijn gemaakt van een composietmateriaal op basis van natuursteen of gereconstitueerde steen.

Ze hebben allemaal dezelfde dikte, en hun oppervlak heeft een identiek uiterlijk en profiel.

3.2.4. Binnendeuren

3.2.4.1. Toegangsdeur van de appartementen

De toegangsdeur van de appartementen is brandwerend conform de geldende voorschriften. Ze heeft een driepuntssluiting. De binnen- en buitenkant zijn voorgeverfd.

Het deurblad is 211,5 cm hoog.

De deuren zijn voorzien van passend beslag, met een handgreep aan de binnenkant en een knop aan de buitenkant.

3.2.4.2. Binnendeuren van de appartementen

De tubulaire binnendeuren zijn voorgeverfd.

De lijsten en dagkanten zijn van te verven hout of geverfd hout, afhankelijk van het afwerkingsniveau van de appartementen.

De deuren zijn 1 cm ingekort om een perfecte luchtcirculatie tussen de verschillende ruimten mogelijk te maken indien de EPB-berekening en speciale technieken dit vereisen.

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

Deurstoppers worden alleen geplaatst op deuren die 90° opengaan, tegen een muur, radiator of badwand.

Het deurblad is 201,5 cm hoog.

3.3. Plafonds

3.3.1. Plafonnering

Alle plafonds in de appartementen worden bepleisterd, afhankelijk van de ondergrond. Dit kan gaan om een dunne pleister zijn als de ondergrond voldoende vlak is. Op gladde ondergronden wordt eerst een hechtingslaag aangebracht.

De plafonds van private kelders zijn niet bepleisterd.

3.3.2. Verlaagde plafonds

Afhankelijk van de technische voorschriften behoudt de bouwheer zich het recht voor verlaagde plafonds te installeren. Ze zijn gemaakt van gipsplaten die aan een raamwerk hangen. De structuur en de installatie van de panelen worden uitgevoerd volgens de specificaties van de fabrikant.

Deze panelen en eventuele technische kastjes worden opgevoegd.

3.4. Ingerichte keukens

Het werk omvat:

- Een koudwatertoevoer met afsluitkraan;
- Een warmwatertoevoer met afsluitkraan;
- Een afvoer voor afvalwater;
- De levering en plaatsing van de hieronder genoemde meubels en apparaten gebeuren volgens de plannen van de keukenontwerper.

De keukens zijn uitgerust met meubilair, bergkasten en deuren van 16 mm melamine spaanplaat.

De werkbladen en spatschermen zijn gemaakt van melamine.

In de keukens worden de volgende ETNA inbouwapparaten gebruikt:

- Een vitrokeramische kookplaat en geïntegreerd bedieningspaneel;
- Een roestvrijstalen gootsteen met afdruiplak;
- Een elektrische oven;
- Een dampkap met actieve koolfilter;
- Een koelkast met vriezer;
- Een vaatwasser.

3.5. Schilderwerken

3.5.1. Woning

Alle muren van de woonkamers, slaapkamers en gangen worden door de kopers geschilderd.

3.5.2. Private kelders

Niet voorzien.

3.6. Elektrische uitrusting

Elke woning is uitgerust met een meter in de kelder, in het daarvoor bestemde technisch lokaal. De studio's en appartementen zijn voorzien van 40A eenfasestroom;

Elk appartement is uitgerust met een schakelbord in het appartement.

De buizen zijn gemaakt van thermoplastisch materiaal en zijn volledig ingebouwd in de afgewerkte ruimten.

De verlichtingsarmaturen in de privéruimten zijn niet voorzien, het appartement wordt geleverd met lampen in fittings, behalve in de "natte" ruimten, die zijn uitgerust met waterdichte verlichtingsarmaturen.

De bedieningsapparatuur, stopcontacten en schakelaars zijn van goede kwaliteit.

De installatie is zo ontworpen dat zij voldoet aan alle eisen van de modernste apparatuur (verlichting, elektrische apparaten, enz.) die gewoonlijk in appartementen wordt gebruikt.

De koper ontvangt een volledig dossier met het plaatsingsplan en het eendraadschema voor zijn appartement, alsook het conformiteitsattest. De oplevering wordt uitgevoerd door een erkende keuringsinstantie.

3.7. Loodgieterij

3.7.1. Toevoer van warm en koud water

Een eigen koudwatermeter is voorzien in het watermeterlokaal voor het appartement.

De toevoer naar de appartementen is voorzien van een afsluitkraan.

De warmwaterproductie wordt verzorgd door 2 centrale boilers met opslagtanks.

Er zijn volumemeters voor de meting van warm water in elke woning met rapportage op afstand

De warm- en koudwatervoorziening van de toestellen geschiedt vanaf de plek van de particuliere meter via kunststof leidingen met een doorsnede die geschikt is voor gootstenen, wastafels, baden en douches. In het toilet, en voor de wasmachine, de vaatwasser (indien voorzien op het plan) en de handwastafel wordt enkel een koudwatertoevoer geïnstalleerd.

3.7.2. Afvoer

De afvoerleidingen zijn gemaakt van polyethyleen, overeenkomstig de voorschriften inzake openbare hygiëne en de eisen van de fabrikant, en volgens de keuze van het studie bureau voor speciale technieken.

3.8. Sanitaire uitrusting

Alle hieronder beschreven meubels en apparaten komen uit het leveringsprogramma van Facq of Desco. Ze kunnen worden vervangen door soortgelijke apparaten. In de waterruimten zijn geen sanitaire accessoires voorzien. Het soort en aantal apparaten hangt af van het appartement en is aangegeven op het bijbehorende plan.

3.8.1. Wastafelmeubel

3.8.1.1. Wastafelmeubels (volgens verkoopplannen)

Het werk omvat de levering en de plaatsing van:

- Een inbouwtablet met een 60, 80 of 120 cm brede witte wastafel "New ICE" Desco, afhankelijk van het verkoopplan;
- Een onderkast met twee grote laden, type "New ICE" Desco in grijze of witte glanzende eikenhoutimitatie;
- Een HansGrohe chroom mengkraan type "Logis" met waterbesparende straalbreker of vergelijkbaar.

3.8.2. Badkuip

- Een Ideal Standard "Newform" acryl inbouwbad, wit van kleur, 1,70 m lang en 70 cm breed of volgens plannen.
- Een HansGrohe chroom mengkraan type "Focus" met waterbesparende straalbreker of vergelijkbaar.

- Een HansGrohe "Croma Select S" douchestang of vergelijkbaar, met een Isiflex-slang van 160 cm.
- Een Inda "A16" badwand met verstelbaar scherm.

3.8.3. Douche

- Een Ideal Standard "Diana S" composiet douchebak (niet ingebouwd), wit van kleur en met afmetingen zoals op het plan aangegeven, 7,5 cm hoog.
- Een HansGrohe chroom mengkraan type "Focus" met waterbesparende straalbreker.
- Een HansGrohe "Croma Select S" douchestang of vergelijkbaar, met een Isiflex-slang van 160 cm.
- Een douchewand, aangepast aan de configuratie van de badkamer.

3.8.4. Hangend toilet

- Volgens de plannen een Villeroy&Boch "Saval Pro" hangtoilet van wit sanitair porselein, met een witte wc-bril en deksel met roestvrijstalen scharnieren.
- Een Geberit "Rapid SL" steunkolom verborgen achter een enkele gipsplaatbekleding met accessoires en dubbele spoelbediening.

3.8.5. Handwastafel

Het werk omvat de levering en de plaatsing van:

- Een handwasbak, wit sanitair porselein, "O.Novo" Villeroy&Boch 36 x 27,5 cm.
- Een verchromde enkele dienstkraan voor handwasbak, HansGrohe type "Logis".
- Een Arco "Nova" afsluitkraan, in messing, voor onder de wastafel.

3.9. Verwarming

De verwarming en de productie van warm water worden verzorgd door gecentraliseerde verwarmingsnetten. Radiatoren met thermostaatkranen zijn voorzien.

Voor elke woning zijn warmtemeters voorzien met rapportage op afstand.

De radiatoren worden vanaf de collector aangesloten via een kunststof buis in de dekvloer.

In alle woningen zijn handdoekradiatoren in de badkamers aanwezig.

De kamertemperatuur wordt geregeld door een kamerthermostaat in de woonkamer.

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

- woonkamers: 20°C
- badkamers: 24°C

3.10. Ventilatie

3.10.1. Woningen

De ventilatie is van het type "D", d.w.z. met dubbele stroming en individueel. Ze voldoet aan de norm voor ventilatievoorzieningen in woongebouwen NBN-D-50 001. Ze wordt gekenmerkt door de volgende elementen:

- Een mechanische toevoer van verse lucht naar de "droge" woonruimten (slaapkamers, kantoren, woonkamers, enz.) via een in het plafond of de wanden geïntegreerde ventilatieopening;
- Mechanische afvoer van bedorven lucht in "natte" ruimten (badkamers, washokken, keukens en toiletten) via een in het plafond of de wanden geïntegreerde ventilatieopening;
- De luchttransfer van de woonkamers naar de natte ruimten en eventueel door de hallen, gebeurt op natuurlijke wijze dankzij een kleine opening van 1 cm of 2 tussen de deur en de vloer;
- De energierugwinning, met een theoretisch rendement van meer dan 82%, vindt plaats tussen toevoer en afvoer door middel van een warmtewisselaar die in de dubbelstroombestelling is geïntegreerd;
- De luchtbehandelingskanalen zijn geïsoleerd volgens de geldende EPB-voorschriften.

De voor de toevoer van verse lucht gebruikte luchtdebieten voldoen aan de voorschriften en hebben de volgende minimumwaarden:

- Kamer/Kantoor: 3,6 m³/h per m², die kan worden beperkt tot 75 m³/h;

- Woonkamers: 3,6 m³/h per m², die kan worden beperkt tot 150 m³/h.

De voor de afvoer van bedorven lucht gebruikte luchtdebieten voldoen aan de voorschriften en hebben de volgende minimumwaarden:

- Badkamer, doucheruimte en washok: 50 m³/h
- Gesloten keuken: 50 m³/h
- Open keuken: 75 m³/h
- Toilet: 25 m³/h

3.10.2. Private kelders

De private kelders worden geventileerd door middel van inkorting van de deuren boven- en onderaan.

3.11. Energieprestaties

3.11.1. Keuze van de gevel/dakisolatie

- PIR, PUR of EPS volgens de thermische studie van de EPB-adviseur. De dikte van de isolatie voldoet aan de eisen die gelden op het moment van de aanvraag van de bouwvergunning.

3.11.2. Beglazing

- De Ug-waarde van de beglazing voldoet aan de eisen die gelden op het moment van de aanvraag voor de bouwvergunning.

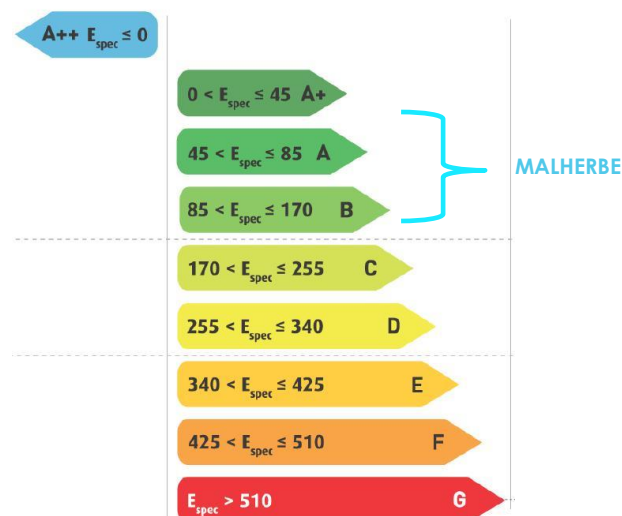
3.11.3. Keuze van vloerisolatie

- PUR of gelijkwaardig met een dikte die voldoet aan de thermische en akoestische eisen.

3.11.4. Keuze van isolatie voor de muren tussen de woningen en tussen de woningen en de gemeenschappelijke ruimten

- Muren tussen woningen en tussen woningen en gemeenschappelijke ruimten: minerale wol
- Muren naar de parkeerplaats: Multipor, Heraklith of gelijkwaardig.

3.11.5. Energieklasse van woningen



In het algemeen voldoen de prestaties van de gebouwen aan de EPB-eisen op de datum van indiening van de aanvraag voor de bouwvergunning. De energielabels zijn van klasse B.

4.

ALGEMENE BEPALINGEN

4.1. Plannen en oppervlakte

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

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

voorwendsel worden gebruikt om de overeenkomst te ontbinden wegens niet-nakoming van de voorwaarden.

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

De appartementen worden gemeten volgens het geldende meetsysteem, conform artikel C.2.4.2 "Gebruiksoppervlakte van een woning" van de norm NBN B 06-002 (1983), namelijk:

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

Technische leidingen binnen de omtrek van het appartement worden meegerekend in de oppervlakte van dat appartement. Technische kokers die aan twee appartementen grenzen worden verdeeld over de oppervlakten van de twee appartementen waarop de koker betrekking heeft. Terrassen worden gemeten vanaf de buitenzijde van de scheidingsmuur van het appartement tot aan de uiterste grens van de terrasconstructie, inclusief de balustrade.

In geval van tegenstrijdigheid tussen de plannen en het gedetailleerd bestek van de werken prevaleert het gedetailleerd bestek van de werken, tenzij anders overeengekomen.

4.2. Referentiedocumenten

De volgende documenten vormen de beschrijving voor de beoordeling van de algemene kwaliteit van de constructie en worden in volgorde van belangrijkheid vermeld.

4.2.1. Prestaties op het gebied van brandveiligheid

Het koninklijk besluit van 12 juli 2012 (gewijzigd bij koninklijk besluit van 7 december 2016), Bijlagen 1, 3/1, 5/1 en 7 tot vaststelling van de basisnormen voor de preventie van brand en ontploffing waaraan de nieuwe gebouwen moeten voldoen, is van kracht.

De bij de bouwvergunning gevoegde adviezen van de brandweer en de latere adviezen zijn eveneens van toepassing.

4.2.2. Dit gedetailleerd bestek van de werken.

4.2.3. Energieprestaties

In het algemeen wordt gebouwd volgens de regels van de kunst en met inachtneming van de normen die gelden op het moment van de aanvraag van de bouwvergunning (met inbegrip van de EPB).

4.2.4. Akoestische prestaties

Voor de akoestiek wordt rekening gehouden met de criteria van "normaal" akoestisch comfort volgens NBN S01-400-1 van 29 januari 2008 voor de privéruimten.

4.3. Materialen, handelswaarde en genoemde merken, bouwwijze

De in dit gedetailleerd bestek genoemde merken zijn ter oriëntatie gegeven vanuit het oogpunt van de prestatie en de kwaliteit. De keuze van de merken wordt overgelaten aan het initiatief van de projectontwikkelaar en de aannemer. Het is de verantwoordelijkheid van de architect en de ingenieurs om bij de goedkeuring van de technische fiches van de producten na te gaan of het kwaliteits- en prestatieniveau overeenstemt met de eisen van dit gedetailleerd bestek van de werken.

Wij wijzen erop dat gedurende de eerste jaren kripscheuren kunnen ontstaan in de voegen tussen de predallen, de muren en op de overgang van verschillende bouwmaterialen. Deze scheuren, die uit een oogpunt van stabiliteit geen gevaar opleveren, zijn eigen aan

de bouwwijze en moeten door de kopers als zodanig worden aanvaard. Bij een volgende schilderbeurt, kunnen deze scheuren gemakkelijk worden opgevuld en zouden deze niet opnieuw moeten verschijnen.

4.4. Prerogatieven van de bouwheer, de architect of de ingenieurs

De bouwheer behoudt zich het recht voor alle wijzigingen aan te brengen die hij noodzakelijk acht voor de goede uitvoering van het project.

De bouwheer, de architect en de projectingenieurs hebben het recht in de plannen en bouwmaterialen wijzigingen aan te brengen die zij nuttig of noodzakelijk achten, hetzij om deze aan te passen aan het gebruik van nieuwe materialen, hetzij om artistieke, technische, juridische of esthetische redenen.

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

Wanneer er een keuze moet worden gemaakt in de procedés of materialen die in dit gedetailleerd bestek van de werken en/of in de plannen worden beschreven, wordt deze keuze gemaakt door de architect of ingenieur in overleg met de bouwheer.

4.5. Door derden uitgevoerde werkzaamheden

Het is de koper niet toegestaan vóór de voorlopige oplevering zelf werkzaamheden, van welke aard ook, te verrichten of die door derden te laten uitvoeren.

Voor alle toekomstige werkzaamheden in het gebouw moet worden verwezen naar het postinterventiedossier (PID) dat bij de voorlopige oplevering is bezorgd, en naar de basisakte. In het algemeen moeten de toekomstige

werkzaamheden voldoen aan de normen die golden bij de bouw en/of op dat moment van kracht zijn. Voor alle werken die betrekking hebben op een gemeenschappelijke ruimte, moeten de regels en voorschriften die bij de bouw werden gevolgd, nauwgezet worden nageleefd en/of de geldende voorschriften, indien zij worden opgelegd.

4.6. Werfbezoek

Kopers krijgen alleen toegang tot de bouwplaats op afspraak, tijdens de openingsuren van de werf, en moeten worden begeleid door de bouwheer.

4.7. Illustraties

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