

Project Klaver Dossiernr. 2677 KLAVERSTRAAT, Perceel 2 1070 ANDERLECHT	CERAU ARCHITECTURE & URBANISM Centre d'Etudes et de Recherches d'Architecture et d'Urbanisme Wedrennenlaan 20, bus 15 - 1050 Brussel	REF. 2.400.115 Auteur VERKOOPBESTEK CERAU
--	--	---

BOUW VAN EEN COMPLEX VAN APPARTEMENTSGEBOUWEN KLAVERSTRAAT TE 1070 ANDERLECHT

BOUWHEER: Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

ARCHITECT: CERAU Architects Partners



COMMERCIEEL BESTEK



Afbeelding ter illustratie

ARCHITECT

CERAU ARCHITECTS PARTNERS

Wedrennenlaan 20, bus 15
1050 Brussel

Tel. 0032(0)2 673 60 72

Mail cerau@cerau.be

Project voor 156 woningen | Klaver Perceel 2

Commercieel bestek

- bladzijde 1 -

Versie mei 2025

Project Klaver Dossiernr. 2677 KLAVERSTRAAT, Perceel 2 1070 ANDERLECHT	CERAU ARCHITECTURE & URBANISM Centre d'Etudes et de Recherches d'Architecture et d'Urbanisme Wedrennenlaan 20, bus 15 - 1050 Brussel	REF. 2.400.115 Auteur VERKOOPBESTEK CERAU
--	--	---

Verkoopbestek - Project Klaver Perceel 2

Klaverstraat te 1070 Anderlecht

INHOUDSOPGAVE

1. ALGEMEEN	3
TUSSENKOMENDE PARTIJEN	3
AFMETINGEN EN ANDERE VERMELDINGEN OP DE PLANNEN	4
AANPASSINGEN EN WIJZIGINGEN DOOR DE BOUWHEER	5
AANSLUITINGEN	5
ONDERHOUD	5
2. VEILIGHEID	5
3. ENERGIEPRESTATIES VAN HET GEBOUW	6
EPB-CERTIFICERING	6
4. RUWBOUW	6
FUNDERINGEN	6
AFVOERSYSTEEM	6
DRAGENDE EN NIET-DRAGENDE MUREN	7
VLOERPLATEN	7
DEKVLOEREN	7
WARMTE-ISOLATIE	7
GELUIDSISOLATIE	7
TERRASSEN EN BALKONS	7
GEVELS	7
BUITENSCHRIJNWERK	8
BRIEVENBUSSEN	8
5. BINNENAFWERKING	8
6. TABEL VAN DE AFWERKINGEN	9
GEMEENSCHAPPELIJKE RUIMTEN	9
7. TECHNISCHE INSTALLATIES	9
BESCHRIJVINGEN VAN DE TECHNISCHE RUIMTEN	9
LIFTINSTALLATIE EN TRAPPEN	10
TELEFOON EN KABELTELEVISIE	11
BRANDVEILIGHEID	11
FOTOVOLTAÏSCHE PANELEN	11
8. BUITENAANLEG	11

Project Klaver Dossiernr. 2677 KLAVERSTRAAT, Perceel 2 1070 ANDERLECHT	CERAU ARCHITECTURE & URBANISM Centre d'Etudes et de Recherches d'Architecture et d'Urbanisme Wedrennenlaan 20, bus 15 - 1050 Brussel	REF. 2.400.115 Auteur VERKOOPBESTEK CERAU
---	---	---

1. ALGEMEEN

In opdracht van het Brussels Woningfonds ontwikkelt het architectenbureau CERAU Architects Partners (Brussel) een wooncomplex dat aan alle geldende normen voldoet.

Het project bestaat uit de bouw van een woonblok gelegen tussen de Klaverstraat, de Delwartstraat, de Simone Veillaan en de Weidestraat te Anderlecht (Brussel). Dit wooncomplex telt 156 appartementen, 1 gemeenschapszaal en 5 cascoruimten die zich lenen voor de vestiging van vrije beroepen, winkels, enz. Voorts telt het complex 69 autoparkeerplaatsen, 330 fietsparkeerplaatsen op de kelderverdieping en 127 fietsparkeerplaatsen buiten.

De woningen zijn verdeeld over 6 woonblokken (A, B, C, D, E en F) gelegen rond het binnenterrein van een huizenblok met een waterretentiezone in open lucht. Woonblok D onderscheidt zich door zijn houtconstructie (CLT) vanaf de 1e verdieping.

TUSSENKOMENDE PARTIJEN

BOUWEER	WONINGFONDS VAN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST cvba Zomerstraat 73 - 1050 Brussel Tel. 02 504 32 11
ARCHITECT	CERAU ARCHITECTS PARTNERS Wedrennenlaan 20, bus 15 - 1050 Brussel Tel. 02 673 60 72 - E. cerau@cerau.be
LANDSCHAPSARCHITECT	JNC INTERNATIONAL Alsebergsesteenweg 993, bus 4 - 1180 Brussel Tel. 02 347 56 60 - E. jnc@jnc.be
SPECIALE TECHNIEKEN	TPF Engineering Haveskerckelaan 46 - 1190 Brussel Tel. 02 370 19 70 - E. info@tpfengineering.be
EPB	DUSS Hopstraat 63 - 1000 Brussel Tel. 02 280 69 30 - E. info@duss-explorers.com
STABILITEIT	TPF Engineering Haveskerckelaan 46 - 1190 Brussel Tel. 02 370 19 70 - E. info@tpfengineering.be
AKOESTIEK	Sweco Belgium Arenbergstraat 13 - 1000 Bruxelles Tel. 02 383 06 40 - E. info@swecobelgium.be
VEILIGHEIDS- EN GEZONDHEIDCOÖRD.	PS2 Rue Arthur Pouplier 113 - 7190 Ecaussinnes Tel. 06 746 03 11 - E. info@bureaups2.com
LANDMETER	HVS & partenaires Rue de Rixensart 14 - 1332 Genval Tel. 02 652 07 07

Project Klaver Dossiernr. 2677 KLAVERSTRAAT, Perceel 2 1070 ANDERLECHT	CERAU ARCHITECTURE & URBANISM Centre d'Etudes et de Recherches d'Architecture et d'Urbanisme Wedrennenlaan 20, bus 15 - 1050 Brussel	REF. 2.400.115 Auteur VERKOOPBESTEK CERAU
---	---	---

NORMEN EN RICHTLIJNEN

Voor dit gebouw gelden de volgende normen en richtlijnen:

- De verschillende Belgische normen en regelgevingen die van kracht zijn op de datum van afgifte van de stedenbouwkundige vergunning
- De normen van Buildwise (het voormalige Wetenschappelijk en Technisch Centrum voor het Bouwbedrijf), de Technische Voorlichtingen (TV)
- De gemeentelijke en gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen
- De regels van het vak
- De in het bestek opgenomen specifieke bepalingen van de bouwheer

Het project voldoet aan de verschillende titels van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening en meer bepaald:

- Minimale afmetingen van de woonvertrekken, de parkeergarage en de fietsenstalling
- Toegankelijkheid van de woningen voor personen met beperkte mobiliteit
- Het aantal kelders
- Aanleg van groendaken

AFMETINGEN EN ANDERE VERMELDINGEN OP DE PLANNEN

In het kader van de studies voor de stedenbouwkundige vergunning ontwierpen de architecten en raadgevende ingenieurs de plannen te goeder trouw. De afmetingen op de plannen zijn theoretische afmetingen van de ruwbouw **zonder afwerking (afstand tussen de muren vóór bepleistering)** en hun nauwkeurigheid kan niet tot op de centimeter worden gegarandeerd. Bij de uitvoering van de werken kunnen zich kleine verschillen voordoen. Elk verschil binnen de algemeen toegestane toleranties (5%) in min of in meer vertegenwoordigt een verlies of winst voor de koper zonder recht te geven op een prijsherziening.

De oppervlakte wordt berekend in brutobuitenoppervlakte. Elk goed wordt opgemeten vanaf de uitlijning van de buitenmuren tot aan de as van de mandelige muren en/of tot aan de as van de muren van de gemeenschappelijke ruimten. De technische kokers die door een goed lopen, zijn in de opmeting ervan inbegrepen.

Werken en leveringen die in de verkoopdocumenten niet expliciet zijn vermeld als zijnde ten laste van de bouwer, zijn normaliter niet in de verkoopprijs inbegrepen.

Let wel dat de aangeduide vrije hoogte van de kelders gemeten is onder de vloerplaat en onder de structuur. Speciale technieken zoals ventilatie en bijbehorende luchtkanalen, elektriciteit en bijbehorende kabelgoten en afvoerleidingen kunnen een aanzienlijke impact hebben op de vrije hoogten en de bruto-oppervlakte van de kelders.

De lichtarmaturen worden geleverd voor de gemeenschappelijke ruimten, de buitenterrassen en -balkons, de kelders en de kelderverdieping.

Zowel het project als de bouw zelf zijn een levend proces.

Bij tegenstrijdigheid tussen de verschillende documenten, geldt de volgende afnemende volgorde van voorrang:

- 1. Verkoopplannen**
- 2. Dit bestek**
- 3. Basisakte**

Kopers kunnen zich op basis van de bedoelde verschillen geen enkel recht toe-eigenen.

Project Klaver Dossiernr. 2677 KLAVERSTRAAT, Perceel 2 1070 ANDERLECHT	CERAU ARCHITECTURE & URBANISM Centre d'Etudes et de Recherches d'Architecture et d'Urbanisme Wedrennenlaan 20, bus 15 - 1050 Brussel	REF. 2.400.115 Auteur VERKOOPBESTEK CERAU
---	---	---

AANPASSINGEN EN WIJZIGINGEN DOOR DE BOUWHEER

De bouwheer en zijn afgevaardigden of vertegenwoordigers behouden zich het recht voor om, in onderlinge overeenstemming met de architecten en studiebureaus en zonder voorafgaande kennisgeving, detailwijzigingen aan te brengen in dit bestek om technische, wettelijke of esthetische redenen of om het comfort van toekomstige kopers te verbeteren. Deze wijzigingen kunnen betrekking hebben op elk product, materiaal, levering of merk dat/die in dit document ter informatie zijn vermeld.

In geen geval mogen deze wijzigingen leiden tot een kwaliteitsvermindering van de appartementen en geven geen recht op een prijsherziening.

AANSLUITINGEN

In de verkoopprijs is alleen de aansluiting op de riolering inbegrepen.

De algemeen aannemer voert uitsluitend de verbinding uit tussen de kokeringang en de water- en elektriciteitsmeterruimte. De meters zijn niet in de verkoop inbegrepen. Het openen van deze water- en elektriciteitsmeters is ten laste van de koper na oplevering van de installaties door een erkend organisme.

Het gebouw heeft geen gasvoorziening. Sanitair warm water en verwarming moeten uitsluitend worden geleverd door een elektrisch systeem.

Elke cascoruimte is voorzien van 1 brandbedieningsdoos bestaande uit een signalisatie- en bedieningsmodule.

ONDERHOUD

Het goed moet op een zorgvuldige en rationele wijze worden gebruikt en onderhouden. De verkoper kan alle nodige informatie over de onderhoudsfrequenties in het onderhoudsboekje vinden dat bij het as-builtondossier is gevoegd. Dit dossier wordt bij de voorlopige oplevering aan de koper overhandigd.

Zo ook wordt het as-builtondossier van de gemeenschappelijke ruimten bij hun voorlopige oplevering of uiterlijk binnen drie maanden na deze oplevering aan de syndicus overhandigd.

2. VEILIGHEID

VEILIGHEID VAN DE DIRECTE BUITENOMGEVING

- Het binnenterrein van het huizenblok is toegankelijk via gaashekken die met een gemeenschappelijke sleutel of via videoparlofoon kunnen worden geopend.
- De parkeergarage is toegankelijk via een helling afgesloten met een volle sectionaalpoort. Alle eigenaars van een parkeerplaats beschikken over een afstandsbediening en een set sleutels.
- Verlichting van de bijruimten in de parkeergarages: meterruimten, onderhoudsruimten, private kelders en hun toegangswegen zoals parkeergarage, trappen en gangen.
- De parkeergarage is uitgerust met brandhaspels, brandblussers en een sprinklerinstallatie.

Let wel dat de verlichting op de kelderverdieping uit hermetische opbouwarmaturen bestaat die door bewegingsmelders worden bestuurd. Op het niet-bepleisterd metselwerk wordt de bekabeling in opbouw geplaatst.

VEILIGHEID VAN DE GEBOUWEN C01 en D01

Project voor 156 woningen I Klaver Perceel 2

Commercieel bestek

- bladzijde 5 -

Project Klaver Dossiernr. 2677 KLAVERSTRAAT, Perceel 2 1070 ANDERLECHT	CERAU ARCHITECTURE & URBANISM Centre d'Etudes et de Recherches d'Architecture et d'Urbanisme Wedrennenlaan 20, bus 15 - 1050 Brussel	REF. 2.400.115 Auteur VERKOOPBESTEK CERAU
---	---	---

- De woonkernen C01 en D01 zijn toegankelijk via een glazen toegangsdeur aan de straatkant (voorbij het gaashek) die met een gemeenschappelijke sleutel of via videoparlofoon kan worden geopend. De hoofdtoegang die de verticale verkeerszones via de trappen of de lift bedient, bestaat uit:
 - De toegangsdeur op de benedenverdieping bestaande uit een glazen deur uit gelaagd glas.
 - De deur is aan de binnenkant voorzien van een drukknop om naar buiten te kunnen, alsook van een positieve veiligheid die bij stroomuitval de deur ontgrendelt.
- Voor de rookafvoer van het trappenhuis wordt een rookkoepel voorzien die vanaf de benedenverdieping wordt bediend.

3. ENERGIEPRESTATIES VAN HET GEBOUW

EPB-CERTIFICERING

Inzake EPB moet elke koper voldoen aan de geldende normen op de datum van afgifte van de stedenbouwkundige vergunning voor het project.

Bij de verkoop van het goed zullen de kopers over een tussentijdse EPB-aangifte beschikken.

4. RUWBOUW

Het project wordt uitgevoerd overeenkomstig de Belgische wetten, normen en regelgeving in hun recentste versie op de datum van indiening van de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag.

FUNDERINGEN

De funderingen, de dunne betonwanden, alsook het gewapend beton, het staal en het dragend metselwerk zijn uitgevoerd overeenkomstig de Belgische normen en regelgeving.

AFVOERSYSTEEM

De afvoerleidingen en hun verluchting zijn uitgevoerd uit hogedrukpolyethyleen (HDPE) en polyvinylchloride (PVC). De riolering is aangesloten op het rioolnet van de stad overeenkomstig de geldende voorschriften. Het afvoersysteem is opgehangen aan het plafond van de kelderverdieping.

Het afvoernet van het regenwater is gescheiden van het afvoernet van het afvalwater.

Het water van de groendaken en het oppervlaktewater op het binnenterrein van het huizenblok worden afgevoerd naar de waterretentiezone in open lucht in het midden van het binnenterrein, terwijl het water van de terrassen en de balkons in stormbekkens wordt opgevangen. Het oppervlaktewater buiten het huizenblok wordt afgevoerd naar de wadi's aan de einde van de tuin.

De waterretentiezone doet dienst als een stormbekken in open lucht en is verbonden met een regenwaterput.

Het water dat in de regenwaterput terechtkomt, wordt hergebruikt voor de besproeiing van de gemeenschappelijke beplantingen. De onderhoudsruimten op de kelderverdieping en buiten op het binnenterrein van het huizenblok zijn voorzien van dienstkranen op regenwater.

Het water van de vloerplaat van de kelderverdieping wordt opgevangen in een ondergronds net onder de vloerplaat en wordt via een opvoerinstallatie naar het straatriool afgevoerd.

Project Klaver Dossiernr. 2677 KLAVERSTRAAT, Perceel 2 1070 ANDERLECHT	CERAU ARCHITECTURE & URBANISM Centre d'Etudes et de Recherches d'Architecture et d'Urbanisme Wedrennenlaan 20, bus 15 - 1050 Brussel	REF. 2.400.115 Auteur VERKOOPBESTEK CERAU
---	---	---

DRAGENDE EN NIET-DRAGENDE MUREN

Metselwerkmuren worden uitgevoerd uit traditionele materialen en volgens traditionele methoden. Afhankelijk van hun functie onderscheiden we verschillende soorten metselwerk:

- Niet-dragend metselwerk op de kelderverdieping uit holle betonblokken van 9, 14 of 19 cm. Het betreft zichtbaar blijvend metselwerk. Het metselwerk wordt meegaand en platvol gevoegd.
- Dragende muren op de kelderverdieping worden uitgevoerd uit dunne betonwanden.
- Bovengrondse dragende muren worden uitgevoerd uit kalkzandsteenblokken (17,5 of 21,4 cm), dunne betonwanden of CLT (D).

VLOERPLATEN

De vloerplaat op de benedenverdieping is een betonnen verdeelplaat met een dikte van 55 cm.

DEKVLOEREN

In de cascoruimten wordt geen dekvloer voorzien (uitvoering dekvloer ten laste van de koper)

WARMTE-ISOLATIE

Een bijzondere aandacht werd besteed aan de warmte- en geluidsisolatie van het gebouw.

Alle buitenmuren zijn bekleed met een pleister op isolatie, met gevelstenen of met een gepotdekselde houten of metalen gevelbekleding.

Voor de platte daken wordt een stijve plaatisolatie gebruikt.

De warmte-isolatie van de vloerplaat op de benedenverdieping boven de kelderverdiepingen bestaat uit een isolatielaag onder de dekvloer.

Vensters en deuren hebben een warmte-isolatie (zie buitenschrijnwerk)

GELUIDSISOLATIE

De genormaliseerde brutogeluidsisolatie tussen de ruimten beoogt te voldoen aan de criteria van NBN S 01 400-1 van kracht op de datum van de stedenbouwkundige vergunning.

Om te voldoen aan de criteria worden de volgende maatregelen genomen:

- De mandelige muren tussen de appartementen worden voorzien van een voorzetwand uit gipsblokken en van een warmte-isolatie die eveneens dienst doet als geluidsisolatie
- De dikte van de wanden van de technische kokers die aan de woonvertrekken grenzen varieert afhankelijk van de eisen
- De vensterramen zijn voorzien van een dubbele of triple beglazing

TERRASSEN EN BALKONS

De terrassen op de benedenverdieping zijn uitgevoerd op volle grond en zijn bedekt met tegels 60 x 60 cm.

GEVELS

Project Klaver Dossiernr. 2677 KLAVERSTRAAT, Perceel 2 1070 ANDERLECHT	CERAU ARCHITECTURE & URBANISM Centre d'Etudes et de Recherches d'Architecture et d'Urbanisme Wedrennenlaan 20, bus 15 - 1050 Brussel	REF. 2.400.115 Auteur VERKOOPBESTEK CERAU
---	---	---

De gevelbekledingen worden bepaald door de architect en de bouwheer in overeenstemming met de stedenbouwkundige vergunning.

De gemengde samenstelling van de gevels weerspiegelt de diversiteit van het wooncomplex:

- Wit, grijs of beige pleisterwerk
- Lichte en donkere gevelstenen
- Horizontaal en verticaal gepotdekselde houten gevelbekleding
- Gepotdekselde metalen gevelbekleding

De werken worden uitgevoerd overeenkomstig de geldende normen, regelgeving en voorschriften.

PLEISTER OP ISOLATIE

De gevel wordt bepleisterd met een witte, grijze of beige siliconenharspleister met een korrelgrootte van 1,5 mm. De gevelplinten zijn uit blauwe hardsteenimitatie met een dikte van 4 cm.

GEVELSTENEN

De gebruikte gevelstenen - formaat 215 x 100 x 65 mm - zijn de Borlo Grigio in een lichte kleur en de Moreno Oscuro in een donkere kleur, beide geproduceerd door Nelissen.

GEPOTDEKSELDE HOUTEN GEVELBEKLEDING

Horizontaal of verticaal gepotdekselde houten gevelbekleding uit tegen schimmel behandeld grenen.

GEPOTDEKSELDE METALEN GEVELBEKLEDING

De gemeenschapszaal op de benedenverdieping van gebouw D wordt voorzien van een verticaal gepotdekselde goudkleurige metalen gevelbekleding.

BUITENSCHRIJNWERK

De buitenvensters en -vensterdeuren zijn uit geschilderd hout (RAL 9016 en 7044) in overeenstemming met de stedenbouwkundige vergunning en hebben dezelfde kleur aan de binnenzijde.

De beglazing is uit dubbel isolatieglas met een Ug-waarde van maximaal 1,00 W/m²K of uit triple isolatieglas met een Ug-waarde van maximaal 0,60 W/m²K.

Het glas is gehard of gelaagd om te voldoen aan NBN S 23-002.

De akoestische constructie-eisen van de ramen werden vooraf bestudeerd.

- Sterk belaste gevels: zwaar raamwerk met driedubbele aanslag en dubbele dichting > 30 dB.
- Normaal belaste gevels: standaard raamwerk met dubbele aanslag en akoestische onderbreking > 27 dB
- Weinig belaste gevels: standaard raamwerk > 26 dB

BRIEVENBUSSEN

De brievenbussen van de vrije beroepen en van het atelier bevinden zich op de gevel.

Hun nummering voldoet aan de normen van bpost.

5. BINNENAFWERKING

De cascoruimten worden zonder afbouw geleverd. De zichtvlakken bestaan uit de betonnen vloerplaat zonder dekvloer en de muren uit beton- of kalkzandsteenblokken zonder bepleistering.

Project Klaver Dossiernr. 2677 KLAVERSTRAAT, Perceel 2 1070 ANDERLECHT	 ARCHITECTURE & URBANISM Centre d'Etudes et de Recherches d'Architecture et d'Urbanisme Wedrennenlaan 20, bus 15 - 1050 Brussel	REF. 2.400.115 Auteur VERKOOPBESTEK CERAU
---	---	---

6. TABEL VAN DE AFWERKINGEN

GEMEENSCHAPPELIJKE RUIMTEN

Kelderverdieping	Kelders Technische ruimten Onderhoudsruimten Parkeergarages fietsenstallingen	
	Vloer	Gladgestreken beton
	Muur	Metselwerk uit opgevoegde betonblokken
	Plafond	Ruw beton
	Watertappunt	Dubbele dienstkraan (regenwater) met uitgietsbak in de onderhoudsruimten voor gebruik door de syndicus, geen toegang voor de kopers
	Verlichting	Plafond- of wandarmaturen met bewegingsmelders

Private terrassen		
	Vloer	Tegels 60 x 60 cm op volle grond
	Muur	Buitengevel

7. TECHNISCHE INSTALLATIES

BESCHRIJVINGEN VAN DE TECHNISCHE RUIMTEN

Let wel dat deze lijst niet-uitputtend is.

De belangrijkste technische ruimten zijn:

- De elektriciteitsmeterruimten (1 per gebouw)
- De watermeterruimten (1 per gebouw)
- De ruimte met de hoogspanningscabine van Sibelga
- De beheerruimte van het openbaar watertappunt
- De ruimte met de CO-afzuigventilatie van de parkeergarage
- De ruimte met de bedieningspost van het sprinklersysteem van de parkeergarage
- De HVAC-ruimte van de gemeenschapszaal
- De 2 onderhoudsruimten
- De 5 voorraadruimten
- De kindervanruimten

Elektriciteitsmeterruimten

De elektriciteitsmeterruimten bevinden zich op de kelderverdieping. Er is 1 meterruimte per gebouw. Ze krijgen geen bijzondere afwerking, ruw aspect met kokers en technische installaties in opbouw.

In de meterruimten bevinden zich met name:

- De individuele en collectieve elektriciteitsmeters

De collectieve elektriciteitsmeters meten het verbruik van de verlichting en de stopcontacten in de gemeenschappelijke ruimten, van de videoparfooninstallatie, van de liften en van het ventilatie- en rookafvoersysteem van de trappenhuizen.

Project Klaver Dossierr. 2677 KLAVERSTRAAT, Perceel 2 1070 ANDERLECHT	CERAU ARCHITECTURE & URBANISM Centre d'Etudes et de Recherches d'Architecture et d'Urbanisme Wedrennenlaan 20, bus 15 - 1050 Brussel	REF. 2.400.115 Auteur VERKOOPBESTEK CERAU
--	---	---

Watermeterruimte

De watermeterruimten bevinden zich op de kelderverdieping. Er is 1 meterruimte per gebouw. Ze krijgen geen bijzondere afwerking, ruw aspect met kokers en technische installaties in opbouw.

In de meterruimten bevinden zich met name:

- De watermeters

Ruimte hoogspanningscabine

Op de kelderverdieping wordt een HS-transformatorcabine geplaatst en voorzien van de nodige beschermingen. De uitrusting en het onderhoud van de transformatorcabine zijn ten laste van de distributienetbeheerder elektriciteit en eigenaar van de hoogspanningscabine. Geen enkele sleutel van deze ruimte wordt aan de kopers of aan de mede-eigendom van het gebouw overhandigd. De toegangsdeuren van buitenaf deze ruimte moeten altijd, zowel dag als nacht, vrij toegankelijk zijn.

Beheerruimte waterretentiezone in open lucht

Ruimte op de kelderverdieping waar het voedingssysteem van het regenwater zich bevindt alsook een dienstkraan gevoed op regenwater en op leidingwater.

Ruimte CO-afzuigventilatiegroep

Ruimte op de kelderverdieping waar de CO-afzuigventilatiegroep van de parkeergarage zich bevindt.

Ruimte bedieningspost sprinklersysteem

Ruimte op de kelderverdieping waar de bedieningspost van het sprinklersysteem van de parkeergarage zich bevindt.

HVAC-ruimte gemeenschapszaal

Ruimte op de kelderverdieping waar de ventilatiegroep van de gemeenschapszaal zich bevindt.

Onderhouds-, voorraad- en kindervanruimten

Ruimte op de kelderverdieping, zonder bijzondere afwerking, ruw aspect met kokers en technische installaties in opbouw. De 2 onderhoudsruimten hebben een dienstkraan op regenwater.

Gemeenschappelijke ruimten

In de gemeenschappelijke ruimten, de trappenhuizen en de kelderverdiepingen worden de drukknoppen en de aanwezigheidsmelders aangesloten op een tijdschakelaar die door de mede-eigendom wordt beheerd. Het toegangshek tot de parkeergarage wordt met afstandsbediening bediend. Elke eigenaar van een parkeerplaats beschikt over zijn eigen afstandsbediening.

LIFTINSTALLATIE EN TRAPPEN

Liften

De liften bedienen de verdieping van de parkeergarage en de verdiepingen van een deel van de woningen (A3-C1-C2-D1-D2-E2).

De liften zijn voorzien van een telefoonverbinding (simkaart) met de buitenwereld beheerd door de mede-eigendom.

De binnenwanden zijn afgewerkt met decoratieve panelen en zijn op halve hoogte voorzien van een spiegel. De vloerbedekking is afgestemd op de afwerking van de verschillende verdiepingen die door de lift worden bediend. De kleuren van het geheel zijn naar keuze van de architect.

Technische kenmerken van de liften:

Project voor 156 woningen I Klaver Perceel 2

Commercieel bestek

- bladzijde 10 -

Project Klaver Dossiernr. 2677 KLAVERSTRAAT, Perceel 2 1070 ANDERLECHT	CERAU ARCHITECTURE & URBANISM Centre d'Etudes et de Recherches d'Architecture et d'Urbanisme Wedrennenlaan 20, bus 15 - 1050 Brussel	REF. 2.400.115 Auteur VERKOOPBESTEK CERAU
---	---	---

Gewicht: 8 personen (630 kg)
Bediening met drukknop
Liftkooi met verdiepingaanduiding
Toegankelijk voor personen met beperkte mobiliteit (PBM)

Technische kenmerken van de fietsliften (E1- A3) :

Gewicht: 21 personen (1.600 kg)
Bediening met drukknop
Liftkooi met verdiepingaanduiding
Toegankelijk voor personen met beperkte mobiliteit (PBM)

De liftschachten zijn bovenaan geventileerd.

TELEFOON EN KABELTELEVISIE

De telefoonkabels worden gelegd met glasvezelkabels vanaf de meterruimte op de kelderverdieping tot aan de kokers van de cascoruimten. De aansluiting is ten laste van de koper.

Wat satellietantennes betreft, is geen enkele specifieke uitrusting voorzien of toegestaan.

BRANDVEILIGHEID

Het gebouw voldoet aan de veiligheidscriteria voor middelhoge gebouwen.

Alle woningen voorzien van autonome melders gevoed op batterij of accu overeenkomstig de geldende regelgeving zijn.

De gangen, parkeergarages en trappen zijn voorzien van een veiligheidsverlichting met autonome lichtarmaturen. De parkeergarage is voorzien van brandhaspels, conforme brandblussers en een sprinklersysteem overeenkomstig de geldende regelgeving.

Wat de binnenkernen betreft, is elke verdieping voorzien van brandhaspels en conforme brandblussers overeenkomstig de geldende regelgeving. Wat de buitenkernen betreft, is één op de twee verdiepingen voorzien van een branduitrusting.

De rookkoepel van de binnentrappenhuizen wordt bediend door een drukknop die zich op de vluchtweg bevindt, dicht bij de hoofdnooduitgang en gemakkelijk toegankelijk voor de hulpdiensten.

Voor de parkeergarage wordt voorzien in een branddetectie en voor de rest van de site in een brandevacuatiesysteem met sirenes en brandmeldingsknoppen.

FOTOVOLTAÏSCHE PANELEN

Een fotovoltaïsche installatie met meerdere gemeenschappelijke meters moet worden voorzien zodat de energie kan worden gedeeld.

8. BUITENAANLEG

Alle daken van de van de gebouwen zijn platte daken die als extensieve of semi-intensieve groendaken worden aangelegd.

De groendaken alsook het binnenterrein van het huizenblok zijn gemeenschappelijke ruimten waarvan het onderhoud ten laste is van de mede-eigendom.

Project voor 156 woningen I Klaver Perceel 2

Commercieel bestek

- bladzijde 11 -