

[Algemeen beschrijvend lastenboek](#)

Bouwen van een modern appartementsgebouw

Bouwplaats: Azalealaan 2 – 8800 Roeselare



## UITVOERING

Alle werken worden met zorg en vakmanschap uitgevoerd op basis van een 40-jarige ervaring, waarbij bovendien gekozen wordt voor duurzame materialen waarvan hun efficiëntie vaststaat zodat een perfecte afwerking kan nagestreefd worden.

---

### DEEL 1: ALGEMENE VOORWAARDEN

#### DOEL VAN DE OVEREENKOMST

Het bouwen van een nieuwbouw appartement - sleutel op de deur - met uitzondering van schilderwerken der particulieren en met inbegrip van de bijhorende algemene delen en deel uitmakend van de residentie, volgens de plannen opgemaakt door architectenbureau Sileghem en Partners, met in acht name van alle eventuele technische wijzigingen of aanpassingen volgens bij de verkoop aangehechte uitvoeringsplannen en onderstaande bijzondere voorwaarden. Dit met inbegrip van alle nodige diensten en leveringen, nodig om alle werken in de bijzondere voorwaarden uit te voeren.

De gegevens hierna zijn niet limitatief en hebben slechts tot bedoeling de koper uitgebreid in te lichten over te verwachten en de te voorziene bouwwerkzaamheden en over de keuze van de in werf gestelde bouwmaterialen, in een begrijpelijke taal.

Er dient echter met nadruk beklemtoond dat de bouwheer zich steeds, in alle omstandigheden en onder welke voorwaarden hoegenaamd ook, uitdrukkelijk en exclusief het recht voorbehoudt, al dan niet in samenspraak of op initiatief van de architect en/of ingenieur, om aanpassingen of wijzigingen aan te brengen of door te voeren daar waar hij het nodig of nuttig acht, zowel wat betreft de uiteindelijke keuze van de weerhouden bouwmaterialen als inzake de in uitvoering gebrachte bouwwerkzaamheden, zolang de kwaliteit van deze materialen niet lager zal zijn dan oorspronkelijk voorzien.

Er wordt enkel gebruikt gemaakt van traditionele materialen, met moderne technieken en middelen verwerkt. Alle in het werk te gebruiken of te verbruiken materialen moeten van zodanige hoedanigheid zijn, vrij van gebreken of fouten dat de degelijkheid of duurzaamheden van de werken niet in gevaar kunnen gebracht worden.

Alle meubilair en uitrusting vermeld op de verkoop –en uitvoeringsplannen zijn louter indicatief en zijn bestemd de koper te informeren over een mogelijke inrichting van het desbetreffende appartement.

Het appartementsgebouw wordt opgetrokken in duurzame materialen van eerste keus, vrij van alle gebreken, die de stevigheid en het esthetische uitzicht van het gebouw waarborgen.

#### AARD VAN DE AANNEMING

De overeenkomst is er één tegen globale prijs voor alle werken. Beide partijen erkennen het plan en de opmerkingen gelezen te hebben en voor akkoord bevonden.

De bouwheer-ontwikkelaar behoudt zich het recht voor om zonder verrekking in meer of min, technische wijzigingen aan de goedgekeurde plannen aan te brengen.

In geval van verschillen tussen de bouwplannen en de bijzondere voorwaarden primeert de bijzondere voorwaarden.

In geval van verschillen tussen de bouwplannen en de ingenieursstudie primeert de ingenieursstudie.

## TOEGANG TOT DE WERF

Het is de koper(s) ten strengste verboden de werf te betreden. Dit zowel tijdens als buiten de werkuren. Indien de koper(s) de werf wensen te betreden dient men dit vooraf aan te vragen bij de desbetreffende projectleider die het uitvoeringsdossier beheert. Hierbij schat de projectleider de eventuele risico's in en geeft de koper(s) al dan niet toestemming om de werf te betreden. De werf mag in ieder geval nooit betreden worden zonder begeleiding. Indien de koper(s) op eigen initiatief toch beslissen de werf te betreden, kan de bouwheer – ontwikkelaar nooit verantwoordelijk gesteld worden voor eventuele ongevallen.

## BETALINGSVOORWAARDEN

De betaling gebeurt doormiddel van vastgelegde betalingsschijven, volgens vordering der werken, zoals hieronder omschreven:

• 1 <sup>e</sup> schijf:	<i>Bij gieten vloerplaat kelder</i>	15 %
• 2 <sup>e</sup> schijf:	<i>Bij gieten vloerplaat gelijkvloers</i>	15 %
• 3 <sup>e</sup> schijf:	<i>Bij afgieten gewelven eerste verdieping</i>	15 %
• 4 <sup>e</sup> schijf:	<i>Bij het voltooiën van de volledige ruwbouw</i>	15 %
• 5 <sup>e</sup> schijf:	<i>Bij het voltooiën van zinkwerken, dakbedekking en buitenschrijnwerk</i>	15 %
• 6 <sup>e</sup> schijf:	<i>Bij het voltooiën van technische leidingen en pleisterwerken</i>	15 %
• 7 <sup>e</sup> schijf:	<i>Bij het plaatsen van vloeren, sanitair, CV, keuken en binnendeuren</i>	8 %
• 8 <sup>e</sup> schijf:	<i>Bij voorlopige oplevering en ingebruikname</i>	2 %

De voorgelegde facturen zijn betaalbaar binnen de veertien dagen na de versturing der factuur. Opmerkingen nopens de kwaliteit, de hoeveelheden der gepresterde werken, of het al dan niet beantwoorden aan de bijzondere voorwaarden, kunnen enkel het voorwerp uitmaken van een gedeeltelijke en voorlopige inhouding van de verschuldigde bedragen. In ieder geval kunnen zij geen weigering der vereffening van de factuur als gevolg hebben. De opmerkingen zullen steeds schriftelijk en gemotiveerd gebeuren. Bij niet betaling binnen de veertien dagen na de factuurdatum, is de bouwheer-ontwikkelaar gerechtigd de werken stil te leggen en dit zonder voorafgaandelijk schrijven. De werken worden pas hervat na het voldoen van eventuele openstaande facturen.

## VERANTWOORDELIJKHEID VAN DE BOUWHEER

Deze is volledig verantwoordelijk voor :

- de volledige en goede uitvoering en de bewaring van de al de door hem of zijn onderaannemers uitgevoerde werken tot de dag van de voorlopige oplevering. Na de voorlopige oplevering is de bouwheer niet meer verantwoordelijk voor de schade welke niet ten zijne laste kan gelegd worden.
- Voor de gebeurlijke schade aan derden veroorzaakt door zijn werkzaamheden van zijn onderaannemers.
- Na de voorlopige oplevering is de aannemer verantwoordelijk voor de stevigheid van de constructie of conceptiefouten (samen met de architect en de ingenieur) in de zin bepaald door de artikels 1991 en 2270 van het burgerlijk wetboek. (10 jarige aansprakelijkheid)

## VERZEKERINGEN EN RISICO-OVERDRACHT

De bouwheer – ontwikkelaar zal een ABR-polis (verzekering alle bouwriscico's) aangaan teneinde het project zo goed mogelijk te dekken. Bij oplevering der particulieren zal iedere koper een brandverzekering inboedel aangaan, deze gaat van start op datum van de voorlopige oplevering. Bij de volledige afwerking van het project en ten laatste bij de oplevering der gemene delen zal de syndicus het nodige doen om een globale verzekeringspolis aan te gaan op naam van de vereniging van mede-eigenaars.

De overdracht van risico's overeenkomstig artikels 1788 en 1789 van het Burgelijk wetboek zal gescheiden bij de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen van het gebouw of deel gebouw, of desgevallend bij de voorlopige oplevering van verkochte particuliere elementen in het gebouw indien deze laatste oplevering, om welke reden ook, vroeger zou gescheiden.

### VOORLOPIGE OPLEVERING

Deze gebeurt na volledige afwerking van het appartement en afzonderlijk voor de volledige afwerking van de gemene delen. Slechts na dit opstellen van de voorlopige oplevering en het betalen van de eindfactuur kan de opdrachtgever bezit nemen van het goed.

Tienjarige aansprakelijkheid : overeenkomstig artikels 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek neemt de tienjarige aansprakelijkheid respectievelijk een aanvang op de datum van de voorlopige oplevering van de verworven privatieve en gemeenschappelijke delen en komt dit ten goede aan de achtereenvolgende eigenaars .

De waarborgen beperken zich tot de vervanging of tot de herstelling van slecht uitgevoerde werken (verborgen gebreken), waarbij elke andere schade of vergoeding uitgesloten is.

Eens er schriftelijk overgegaan werd tot de voorlopige oplevering, is de bouwheer niet meer verantwoordelijk voor zichtbare gebreken (artikel 1642 van het Burgerlijk Wetboek).

De oplevering dient te gebeuren binnen de veertien dagen volgend op de aanvraag tot oplevering door de bouwheer .

Na deze datum dient de voorlopige oplevering als uitgevoerd beschouwd te worden.

Kleine fouten of tekortkomingen(voor zover zij de ingebruikname niet hinderen) kunnen geen voorwerp uitmaken van weigering tot oplevering en/of betaling van de slotfactuur .

### DEFINITIEVE OPLEVERING

Deze gebeurt binnen het jaar na de voorlopige oplevering op aanvraag van de opdrachtgever. Bij het niet aanvragen wordt deze definitieve oplevering als stilzwijgend uitgevoerd beschouwd.

### GESCHILLEN

Alle geschillen nopens de kwaliteit van de uitvoering of het al dan niet beantwoorden van de uitvoering aan het lastenboek worden scheidrechtelijk beslist door het leidinggevende architectenbureau Sileghem en Partners.

### DAKERRASSEN

Dakterrassen zijn bedoeld en voorzien voor “normaal” gebruik. Wanneer de koper beslist om grote belastingen aan te brengen het terras (bv. jacuzzi, grote hoeveelheden bloempotten,...) moet hiervoor eerst schriftelijke goedkeuring worden bekomen van de verantwoordelijke ingenieur. De terrassen zijn berekend met een mobiele belasting van 400kg.

## DEEL 2: OPBOUW TOT WIND –EN WATERDICHT

### INRICHTEN van de BOUWPLAATS

De werf wordt ingericht conform de geldende reglementen en voorschriften inzake veiligheid en hygiëne. Deze inrichting omvat het plaatsen van een werfkeet, bouwkraan en/of bouwlift, het uitzetten van het gebouw in samenspraak met de architect en conform de goedgekeurde plannen, alsook het afsluiten van de bouwplaats gedurende alle eigen werkzaamheden.

Voorafgaandelijk wordt door de betrokken ingenieur een **bodemonderzoek** (sondering) uitgevoerd, teneinde een correcte stabiliteitsstudie op te maken.

Alle **verbruik van water en elektriciteit** gedurende de eigen bouwwerkzaamheden zijn inbegrepen, waarvoor zondig een voorlopige aansluiting met definitief karakter ( \* ) zal uitgevoerd worden door de desbetreffende netbeheerder.

De veiligheidscoördinator stelt een veiligheids-en gezondheidsplan op dat bijgehouden en opgevolgd wordt. De werf wordt, in het kader van deze veiligheidscoördinatie, afgesloten na de werkuren.

### GRONDWERKEN en FUNDERINGEN

De basis van de fundering wordt gevormd door de algemene vloerplaat van de ondergrondse parkeergarage. De benodigde dikte en de wapening van de funderingsplaat werd op voorhand door de ingenieur stabiliteit berekend. Deze zal uitgevoerd worden conform de stabiliteitsstudie.

### RIOLERINGEN en PUTTEN

Alle **rioleringsbuizen** zijn in BENOR-gekeurde slagvaste PVC , met verloop en diameters zoals door de architect op de plannen vermeld.

Controleputjes, ontstoppingsstukken en andere putten worden geplaatst volgens het rioleringsplan en het gehele rioolnet wordt aangesloten ( \* ) op de openbare riolering conform de richtlijnen opgegeven door het Gemeentebestuur van de stad Roeselare.

Een **controle –en sifonput** is voorzien op prive terrein, teneinde de afvoeren te kunnen nazien en de reukhinder van de openbare riolering af te sluiten.

Een beton-**regenwaterput** met inhoud 20.000 liter is voorzien met een opgemetseld mangat en betondeksel, alsook een mantelbuis tot binnen in de kelder voor de aansluiting van de geruisloze **centrifugaal-regenwaterpomp** die onder water in de RW-put is voorzien. Er zijn een aantal RWA-aftappunten voorzien op diverse plaatsen van de gemene delen.

Er is op vraag van het Gemeentebestuur van de stad Roeselare eveneens een septische put voorzien, met een nuttige inhoud afgestemd op het aantal bewoners van het project.

### AANSLUITINGEN NUTSVOORZIENINGEN

Voor de aansluiting van alle nutsvoorzieningen (elektriciteit, gas, water, telefoon en distributie) werd tijdens de ontwerpfasen overleg gepleegd met de desbetreffende netbeheerders. Het project werd zo ontworpen dat aansluitingen moeiteloos kunnen gerealiseerd worden volgens de voorschriften van de netbeheerders.

In ieder appartement worden de volgende nutsvoorzieningen aangesloten:

Water, gas, elektriciteit, vooraanleg Proximus en vooraanleg Telenet.

## BOVENGRONDSE METSELWERKEN met THERMISCHE ISOLATIES

### 1. Gevelmuren:



Alle gevelmuren worden als een **geïsoleerde en geventileerde spouwmuur** uitgevoerd met een **buitenspouwblad** in een vorstbestendige gevelsteen. Als gevelsteen zal gebruik worden gemaakt van Vandemoortel Brick K. Deze gevelsteen zal verwerkt worden met dunbedmortel en zal vermitseld worden in wildverband. Op diverse zones in het gevelvlak zal eveneens een houten gevelbekleding worden toegepast. Deze zones worden bepaald door de architect. De houten gevelbekledingen zullen geplaatst worden in een tropische houtsoort, die geen verder onderhoud vereist.

### 2. Spouwisolatie:



De geventileerde spouw is tegen het binnenspouwblad voorzien van een halfstijve thermische isolatieplaat, vervaardigd uit CFK vrij polyurethaan. De dikte van de nodige spouwisolatie werd door de EPB-verslaggever vastgelegd op 12 centimeter. Deze spouwisolatie wordt overal aangebracht waar bewoonbare en/of bruikbare lokalen aan de buitenmuren grenzen. Ter hoogte van scheidingsmuren tussen 2 verschillende appartementen worden de wanden voorzien van de nodige akoestische isolatie. Deze wordt bekomen doormiddel van minerale wol met een dikte van 5cm.

### 3. Binnenmuren:



Het buitenspouwblad zal worden opgetrokken in silicaatsteen van 15 centimeter dikte. Silicaatsteen bezit een hoge druksterkte en een hoog akoestisch comfort. De binnenmuren daarentegen worden opgetrokken in klassiek vermitselde snelbouwstenen met hoge druksterkte. Deze muren bezitten een dikte van 9 of 14 centimeter, volgens aanduiding architect.

## DRAAGVLOER der VERDIEPING

De draagvloer der verdiepingen wordt uitgevoerd met voorgespannen, holle betongewelven. (tenzij anders voorgeschreven door IR.-stabiliteit)

Deze voorgespannen betongewelven worden tevens voorzien van de nodige wapeningen en betondruklaag volgens de voorschriften van de IR.-stabiliteit.

## GEWAPEND BETON en STAALCONSTRUCTIES

De gehele **stabiliteitsstudie** wordt opgemaakt door een bevoegd ingenieur, inbegrepen het uittekenen der legplannen en bepalen van alle wapeningen, afmetingen van balken en/of kolommen.

Alle **beton** zal voldoen aan de Norm NBN B 15-001 , en de stalen profielen zijn van kwaliteit AE 235B

**Stalen liggers en kolommen** zullen op de niet in-gebetonneerde delen van een **roestwerende behandeling** voorzien worden, alsmede van een **brandwerende bescherming** waar de voorschriften inzake brandpreventie dit vereisen.

## DORPELS

Aan alle ramen zijn er dorpels in **Blauwe Hardsteen (arduin)** - klasse C - ( \* ) voorzien, met aangepaste secties en lengtes volgens de geldende voorschriften van de desbetreffende raamfabrikant.

De zichtvlakken zijn « lichtblauw gezoet » en de uitstekende delen zijn onderaan voorzien van een druiplijst. ( \* ) Onderaan alle opendraaiende delen wordt een bijkomende wateropstand voorzien, teneinde waterinfiltratie via wind te vermijden.

## REGENWATERAFVOEREN

De regenwaterafvoeren worden gerealiseerd door middel van thermische gelaste polyethyleen buizen. Deze bevinden zich ofwel in de verluchte spouw aan de buitenmuren, ofwel inwendig in de technische kokers. Door te werken volgens dit principe zijn er nergens zichtbare regenwaterafvoeren aanwezig op de gevelvlakken.

## DAKBEDEKKING

Alle platte daken, alsook dakterrassen worden voorzien van een laag thermisch en akoestisch isolerend schuimbeton. Deze laag wordt onder helling geplaatst (min. 1,5cm/m) om een optimale afwatering te creëren. Op deze laag schuimbeton zal er vervolgens een damp scherm geplaatst worden, vervaardigd in thermisch gelaste bitumineuze banen.

De dakisolatie bestaat uit stijve polyurethaanplaten, door de EPB-verslaggever vastgelegd op een dikte van 14 centimeter. Deze vlakke dakisolatie dient als basis voor de verlijming van de toplaag in EPDM.

Alle daken, alsook dakterrassen worden voorzien van een verdichting in verlijmde EPDM van IRS Btech. Deze garandeert 100% zuiver regenwater, zonder verkleuring.

## BUITENSCHRIJNWERKEN en BEGLAZING

Alle buitenschrijnwerk is voorzien in PVC . Aan de buitenzijde is het buitenschrijnwerk voorzien van een houtnerffolie in de kleur RAL 9004 (zwart), of nader te bepalen door de desbetreffende architect. De binnenzijde van het buitenschrijnwerk is steeds wit. Alle buitenschrijnwerk is aan de binnenzijde voorzien van afkastingsprofielen zodat de ramen en deuren kunnen worden zowel aan de bovenzijde –als aan de zijkanten kan worden ingepleisterd.

De **water- en tochtichte aansluitingen** op raamdorpels en tegen de gevelmuren wordt bekomen door **elastische voegbanden** dewelke nadien met een **plastische kit** worden afgewerkt met passend kleur. Deuren worden steeds voorzien van een 3-puntsluiting en vaste tochtborstel.

Zoals aangeduid op de architectuurplannen worden de ramen voorzien van een **draaikipsysteem** Draairichtingen van deur- en deuropeningen conform uitvoeringsplan.

### **Beglazingen :**

Voor alle ramen wordt een thermisch isolerende **dubbele 4-seizoens beglazing 4/15/4** ( \* ) voorzien met een **U-waarde = 1.0** ( \* ) ( = hoog rendements glas )



## DEEL 3: DE BINNENAFWERKINGEN

### PLEISTERWERKEN

Alle muren worden voorzien van een **effen gladder pleisterlaag**, inclusief een voorafgaandelijke **grondlaag** voor de goede hechting van de pleister en versteviging van alle hoeken met **roestbestendige hoekprofielen**. Op plaatsen waar verschillende materialen elkaar "ontmoeten" worden de nodige wapeningen voorzien.

Alle plafonds, zowel verlaagde plafonds als betongewelven worden volledig vlak uitgepleisterd, na aanbrengen van de nodige gronderingslagen.

Het pleisterwerk zal steeds zo effen en glad mogelijk worden afgewerkt, klaar om - na uitdroging - de gewenste afwerking toe te passen. Let wel, wanneer er gekozen zou worden om rechtstreeks te gaan schilderen op het pleisterwerk, dient er steeds nog vooraf een gepaste plamuur –en fixatielaag geplaatst te worden die na uitdroging nogmaals volledig glad moet worden geschuurd.

### DAKISOLATIES



De platte daken worden voorzien van een dakisolatie in stijve en Cfk-vrije polyurethaanplaten. Deze worden verlijmd op de onderliggende constructie door middel van de bijhorende PU-lijm. De platen zijn aan de onderzijde voorzien van een supplementair dampscherm, de bovenzijde daarentegen is voorzien van een aanvullende coating die de hechting tussen isolatie en dakbedekkingslaag garandeert.

De nodige dikte werd door de EPB-verslaggever vastgelegd op 14 centimeter.

### ONDERVLOEREN en CHAPE

#### 1. Gespoten PUR gelijkvloers:



Op de beton-draagvloeren van het gelijkvloers wordt een thermisch isolerende uitvullingslaag voorzien in gespoten POLYURETHAAN-hardschuim.

- De benodigde dikte zal worden bepaald door de EPB-verslaggever - Het PUR-schuim bezit een  $\lambda$ -waarde = 0,021 W/mK, teneinde te voldoen aan de geldende EPB-eisen. Deze hoogwaardig isolerende uitvulling met drukweerstand 2,5kg/m<sup>2</sup> wordt ter plaatse gespoten en is naadloos en vochtafstotend.

#### 2. Uitvulling verdieping:



Op de 1<sup>e</sup> verdieping wordt een isolerende schuimbeton aangebracht ter uitvulling van de aanwezige leidingen. Dit schuimbeton bevordert zowel het thermisch als akoestisch comfort binnen de appartementen door middel van de toegevoegde EPS korrels.

De dikte wordt bepaald in samenspraak met de architect aan de hand van de hoogte van de geplaatste leidingen.

Beide isolerende uitvullingslagen worden aangebracht na plaatsen van alle leidingen en buizen op de beton-draagvloeren. Alle ingewerkte leidingen worden hierdoor thermisch geïsoleerd alsook beschermd tegen verdere werkzaamheden.



### 3. Chapewerken:



op alle verdiepingen (muv. de kelder) wordt een **cementgebonden vlakke chape** geplaatst. Deze is waar nodig voorzien van visqueenfolie en randstroken teneinde de nodige uitzettingsmarges te garanderen.

De dikte van de chape is veranderlijk naargelang de vloeropbouw van de woning. Deze cementgebonden chape laat alle afwerkingsmogelijkheden toe: betegeling, parket, gietvloeren,...  
Naar keuze van de klant.

### BEVLOERINGEN , FAIENCEN , RAAMTABLETTEN

Alle vloeren en bijpassende plinten worden vooraf gekozen door de bouwheer op basis van een bepaalde handelswaarde :

- voor vloeren gelijkvloers en badkamer /nachthall/toilet: 35 eur/m<sup>2</sup> excl. btw
- bijpassende plinten



Naargelang het type der gekozen tegels zal de vloerder zijn uitvoeringswijze oordeelkundig aanpassen en ofwel plaatsing in de mortel op gestabiliseerd zand verkiezen ofwel de uitvoering in dun mortelbed op een vlakke cementchape. In beide gevallen wordt een perfecte afwerking en eindresultaat vereist.

In de slaapkamers wordt een afgewerkte chape voorzien waarop de bouwheer zijn afwerking kan voorzien. Ter hoogte van de deuropeningen en tussen 2 verschillende vloeren wordt zo nodig een tussenprofiel of uitzettingsvoeg geplaatst.

Wandbetegelingen worden uitgevoerd in de badkamer op basis van een bepaalde handelswaarde : 35 eur/m<sup>2</sup> excl. btw

en zijn inbegrepen tot een veronderstelde hoeveelheid 30m<sup>2</sup> volgens oppervlakte muren badkamer.

De aansluiting tussen faience met ligbad en/of douche wordt waterdicht uitgevoerd met een plastische kit.

Aan de binnenzijde van de ramen wordt er een venstertablet in graniet of marmer geplaatst, waarbij de koper zijn keuze maakt naar kleur en type.

de raamtabletten bezitten een dikte van 2cm en een handelswaarde : 165 eur/m<sup>2</sup>incl. btw

De bevloering van de dakterrassen is voorzien in een tropische houtsoort (bvb. ipé, padoek,...) deze vereisen een zeer minimaal onderhoud.

## BINNENDEUREN

Alle binnendeuren zijn **vlakke geplamuurde schilderdeuren** en al dan niet volgens vrije keuze voorzien van een rechtlijnige profilering en voorzien van een **inox-deurkruk**.

De kern van het deurblad is geheel opgevuld met een raatvormig inert en sterk materiaal, en aan weerszijden bekleed met hardboardplaat van min 3 mm dikte, onder druk en warm verlijmd aan het randhout en binnenwerk en tevens voorzien van een slotversterking

De gladde plamuur- en grondlaag van het deurblad bieden een uitstekende ondergrond voor het schilderwerk. De deurkassamenten en chambrands worden uitgevoerd in waterwerende MDF, die vooraf reeds voorzien werd van een grondlaag. Deze grondlaag zorgt ervoor dat de deuren éénvoudig kunnen afgewerkt worden met eender welke lakverf.



## ELEKTRICITEITSWERKEN

- alle materialen moeten het keuringsmerk CEBEC dragen
- de gehele installatie moet beantwoorden aan de voorschriften van het A.R.E.I. en alle geldende normen en plaatselijke reglementen
- de installatie moet worden gekeurd door een erkend keuringsbureau; waarvan de aanvraag gebeurt door de installateur
- eventuele herkeuringskosten zijn ten laste van de installateur
- alle lichtpunten, stopcontacten en sanitaire of andere toestellen zullen steeds van een aarding voorzien worden
- schakelaars en stopcontacten van het type NIKO of Btichino of andere varianten volgens bespreking met de installateur.



- de aansluitingskosten zijn ten laste van de bouwheer
- aansluitkabels voor elektriciteit en distributie zijn inbegrepen in de aansluitingskosten.

**Basis voorzieningen elektrische installatie:**

(onderstaande lijst dient enkel ter indicatie, voor de start der werken wordt er een werfvergadering georganiseerd met bouwheer en elektriciens om de elektrische installatie in detail te bespreken)

<b>Eetplaats/Salon:</b>	2 SCH DR centraal 2 lichtpunten 6 stopcontacten 1 wachtbuis voor TV-distributie met trekdraad 1 wachtbuis voor telefoonaansluiting met trekdraad 1 leiding met draad voor thermostaat CV 1 aansluiting telefoon en aansluiting TV 1 aansluiting (2boxen) voor een stereo -installatie
<b>Keuken:</b>	1 SCH DR centraal 1 lichtpunt 1 SCH ER 5 stopcontacten 6 voedingsleidingen met stopcontact en aansluitdoos voor elektrisch fornuis, oven, microgolf, vaatwas, frigo en dampkap
<b>Inkom:</b>	1 SCH drieweg centraal 1 lichtpunt 1 stopcontact
<b>Toilet:</b>	1 SCH ER 1 lichtpunt
<b>Berging:</b>	2 SCH DR in opbouw 1 lichtpunt 3 stopcontacten 1 voedingsleiding met stopcontact voor droogkast, wasmachine en ketel CV
<b>Badkamer:</b>	2 SCH ER beiden dubbelpolig 2 lichtpunten 2 stopcontacten
<b>Slaapkamers:</b>	1 SCH ER (per kamer) 1 lichtpunt 3 stopcontacten (per kamer) 1 aansluiting telefoon en aansluiting TV
<b>Terras:</b>	1 SCH ER dubbelpolig en met controlelamp op schakelaar 1 lichtpunt

**Diversen, eveneens inbegrepen:**

- verdeelbord met automatische zekeringen en verliesstroomschakelaar
- tellerkast voor ENKEL TARIEFMETER
- aardingsinstallatie
- keuring door erkend keuringsbureau
- 1 hoofdaansluiting tv

## SANITAIRE INRICHTING

### 1. Leidingen:



**alle toevoerleidingen** voor de sanitaire toestellen worden uitgevoerd in **kunststofbuizen**, samengesteld uit een **buiten- en binnenbuis in vernet polyethyleen** en een **tussenbuis in aluminium met een wanddikte van 0,4 mm**  
**afvalwater afvoeren** worden uitgevoerd in **PE-kunststofbuizen van het type Geberit of gelijkwaardig.**

### 2. Sanitaire toestellen:

- ligbad 1.70 m x 0.75 m met af- en overloopgarnituur, thermostatische mengkraan voor bad/douche, flexibele douchegarnituur, handdoucheglijstang 90 cm en zeepschaal.



- Douchetub in acryl 80x80x3cm met draaideur voorzien van helder veiligheidsglas breedte 80cm en bijhorende douchegarnituur met flexibele, handdoucheglijstang 90cm.
- Badmeubel 120cm breed, voorzien van 2 inbouwlabo's in verglaasd porselein en bijhorende eengreepsmengkraan.  
 Boven het badmeubel een spiegelkast van 120cm voorzien van een lichtbalk met halogeenspotjes.



- Toilet gelijkvloers & verdieping: hangtoilet in wit porselein voorzien van een jachtbak met dubbele drukknop bestaande uit 3 liter en 6 liter, met witte zitting en bijhorende papierhouder. In het toilet is er eveneens een handwasbakje voorzien in verglaasd porselein met bijhorende kraan en spiegel.

*Model, kleuren en uitvoeringen zijn volledig vrij te kiezen door de klant doormiddel van toonzaalbezoek.  
 De hierboven voorgestelde toestellen gelden louter ter illustratie.*

## CENTRALE VERWARMING

### 1. LEIDINGEN:

- alle toevoer- en retourleidingen voor de radiatoren worden uitgevoerd in kunststofbuizen zijn samengesteld uit een buiten- en binnenbuis in vernet polyethyleen en een tussenbuis in aluminium met een wanddikte van 0,4 mm

### 2. CONDENSERENDE GASWANDKETEL:

**Merk en type: Vaillant Ecotec VCW - type en vermogen te bepalen door installateur, de installatie wordt volledig geplaatst volgens de voorschriften van de fabrikant, door een CERGA erkend installateur.**



Het ketelvermogen is berekend om bij een buitentemperatuur van -10 graden Celsius en een stooktemperatuur van 90 graden Celsius bij vertrek aan de ketel, volgende binnentemperaturen te garanderen:

- eetkamer/salon: 22 gr .C
- keuken : 20 gr. C
- badkamer : 24 gr. C
- slaapkamers : 18 gr. C
- inkom : 16 gr. C

**Het aantal en de afmetingen van de verschillende radiatoren wordt berekend door de installateur. De posities van de verschillende radiatoren gebeurd in samenspraak met de klant.**

### 3. RADIATOREN

- Kleur radiatoren: RAL 9001, voorzien van thermostatische kranen – grootte en vorm volgens berekening aannemer sanitair.



## VENTILATIE

Om te kunnen genieten van een optimaal binnenklimaat moet uw ventilatiesysteem zorgen voor voldoende gezonde lucht in de woning. Om dit te bereiken wordt er een ventilatiesysteem geplaatst.

Als systeemtype werd door de EPB-verslaggever ventilatiesysteem C+ EVO II van Renson voorgeschreven. Om hierbij een optimaal comfort te bekomen zal gebruik worden gemaakt van de "Healthbox" van Renson.



De "Healthbox" is aan ieder afvoer kanaal voorzien van een vocht en CO2 sensor. Deze sensoren meten voortdurend de desbetreffende waarden in de af te voeren lucht en gaat meer –of minder gaan ventileren in functie van de luchtkwaliteit binnen de "vochtige" ruimtes.

Ieder appartement bezit zijn eigen ventilatiesysteem met een volledig eigen kanalisatie en installatie. Hiermee worden alle nadelen van een gegroepeerd systeem teniet gedaan.



Algemene werking:

Het systeem C+ EVO II gaat - op mechanische wijze - vervuilde lucht gaan afvoeren in alle "vochtige" ruimtes. (badkamer, toilet en keuken). Hierdoor ontstaat er een lichte onderdruk die zal worden gecompenseerd door aanvoer van verse buitenlucht in de "droge" ruimtes (leefruimtes en slaapkamers). Hierdoor ontstaat er een voortdurende lichte luchtcirculatie.

De toevoer van verse buitenlucht gebeurt doormiddel van Renson Invisible AK High roosters. Deze worden in de "droge" ruimtes geplaatst. Aantal benodigde lopende meter en de positie van ieder toevoerrooster zal bepaald worden door de EPB-verslaggever.

De Renson invisible AK High roosters zorgen voor een zeer goede geluidsdemping voor geluiden van buitenaf.

## ZONNEPANELEN – HERNIEUWBARE ENERGIE

Om te voldoen aan de geldende EPB eisen, met in het bijzonder de maatregel "hernieuwbare energie", zal ieder appartement voorzien worden van een volledig eigen zonnepanelen installatie.

Deze installatie is volledig privé voorzien, zonder enige vorm van gemeenschap. Hiermee worden alle mogelijke vormen van eventuele discussies vermeden.

Ieder appartement zal voorzien zijn van 4 panelen van 260Wp, goed voor een totaal vermogen van 1040Wp.  
Bijhorende omvormer: Solis Mini 1,0Kw.

De installatie zal voor de eerste ingebruikname gekeurd worden door een onafhankelijk keuringsbureau.

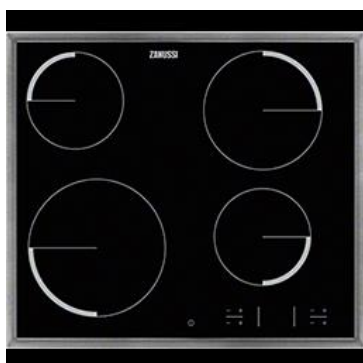


## KEUKENINRICHTING

### 1. Specificaties meubelen:

- Deuren + geziene zijden (18mm + krasvrij panelen afgewerkt met stootvaste ABS-band, kleur vrij te kiezen)
- Corpus + leggers (18mm – vervaardigd in gemelamineerde houtspaanplaat, uitvoering: wit)
- Kasthoogte 210cm met sluitpaneel tot plafond (MDF)
- Werkblad + Barblad (op gemetste muur) 40mm, gestratifieerde houtspaanplaat
- Laden en scharnieren: merk BLUM
- Voorzien van zichtbare handgrepen: Te kiezen uit standaardgamma
- Laden met remsysteem

### 2. Specificaties Keuken electro:



- Vitro keramische kookplaat met TouchControl-bediening - type: Zanussi ZEV6340XBA
- Telescopische dampkap – type: ZHP92350XA Dampkap – Afzuigkracht hoog 448m3/u
- Combi microgolfoven – type: Zanussi ZOB25602XK A
- Koelkast met vriesvak 88cm – type: Zanussi ZBA14421SA Koelkast A+
- Vaatwasser – type: Zanussi ZDT22003FA A+
- Spoelbak Franke AZX 651 Roestvrij staal | AZX6511 inbouw 100x50cm
- Kraan Franke Polar Zwenkbare uitloop Chroom | 301696

***Opstelling, materialen, kleuren en toestellen vrij te kiezen doormiddel van toonzaalbezoek***



\* voorgestelde modellen louter ter illustratie

#### **DEEL 4: AFWERKING DER GEMENE DELEN**

*Onder “gemeenschappelijke delen” vallen: inrit inclusief parkeerplaatsen, ondergrondse garage, alle trappenhuizen en gangen, inkom en overdekt inkomportaal, fietsenberging en teller lokalen.*

*De hoogspanningscabine die werd geïntegreerd in het project is eigendom van EANDIS. Het onderhoud en eventuele kosten ervan worden dan ook door hen gedragen.*

#### **BEPLEISTERINGEN**

Alle wanden en plafonds van de gemene delen worden bepleistert, met uitzondering van volgende ruimtes: Ondergrondse garage, incl. trappenhuis en bergingen, kelderbergingen op het gelijkvloers, teller lokalen en fietsenberging.

De ruimtes die niet worden bepleisterd zijn steeds voorzien in ter plaatse gegoten zichtbeton of in meegaand gevoegd metselwerk.

#### **BEVLOERINGEN**

De bevoeringen der gemene delen (inkom, trappenhuizen en gangen) zal gebeuren in keramische tegels met een handelswaarde van € 40/m<sup>2</sup> excl. btw. Hierbij zal gekozen worden voor de meest onderhoudsvriendelijke varianten.

De trappen vanaf het gelijkvloers zullen worden uitgewerkt in gebrande blauwsteen. De trap van het gelijkvloers naar -1 is een geprefabriceerde betontrap die geen verdere afwerking vereist en voorzien is van ingestorte antislipstroken aan het uiteinde van iedere trede.

De vloer van het volledige niveau -1 bestaat uit een glad gepolierde betonplaat.





## BINNENDEUREN

### 1. Inkomdeuren

De inkomdeuren van de appartementen bezitten een brandweerstand RF 30 volgens de geldende brandnorm. Deze zijn voorzien van een UV-lak met witte hardlak RAL 9010. Iedere deur is voorzien van een inox deurtrekker, 4 scharnieren en een spionoog. De omlijsting heeft een breedte van 7cm en is voorzien van dezelfde UV-lak RAL 9001.

### 2. Zelfsluitende branddeuren

Alle deuren tussen gangen, traphuizen, tellerlokalen,... zijn van het type zelfsluitende branddeur RF 30. Deze zijn voorzien van een deurpomp type GEZE TS2000 en van dezelfde UV-lak als de inkomdeuren van de particulieren.

## LIFT

Er is een 8 persoonslift voorzien met een hefvermogen van 630 kilogram en een hijsnelheid van 1m/s. De volledige liftinstallatie zal voor de ingebruikname gekeurd worden door een extern keuringsbureau, de volledige installatie voldoet aan de Europese norm 95/16EG-EN 81-1. Alle delen van de lift, die van buitenaf zichtbaar zijn, worden afgewerkt in geborsteld inox. De binnenzijde zal worden afgewerkt met hoogwaardig plaatmateriaal. De lift zal alle verdiepingen bedienen van -1 tot +4.

## BRANDBESTRIJDINGSMIDDELEN

De algemene delen zullen qua brandveiligheid voldoen aan alle eisen die werden beschreven door de brandweer van de stad Roeselare.