



**Residentie**

**Brunello**

Langestraat 48

Wenduine – De Haan

design and build

building for life

## **1. Lastenboek voor Residentie Brunello dd. 18/10/2017**



## Brunello

De **Brunello di Montalcino** is een [rode wijn](#) uit Italië met de beschermde herkomstbenaming **DOC**. De productiezone is beperkt tot [Toscane](#), op het grondgebied van de gemeente [Montalcino](#) in het zuiden van de provincie [Siena](#).

De Brunello di Montalcino is (samen met Barolo, Barbaresco en Franciacorta) de meest gewaardeerde. Zijn zeldzaamheid en zijn hoge kwaliteit maakt hem bij kenners een zeer gezochte wijn over heel de wereld.

Een Brunello heeft een verplichte rijping van 4 jaar en een Brunello Riserva 5 jaar, waarvan 2 jaar op hout. Een Brunello is gemiddeld na 10 jaar op dronk en is dan nog enkele jaren te bewaren. Dat kan zelfs enkele tientallen jaren zijn, maar dat is afhankelijk van factoren zoals lagering, jaargang en wijnhuis.

Over het algemeen produceert ieder Brunello-huis een tweede, goedkopere wijn, de [Rosso di Montalcino](#). Een Rosso wordt na een tot twee jaar op de markt gebracht en is dan over het algemeen ook direct op dronk en kan ca. 5 jaar bewaard worden. Langer is mogelijk, maar niet echt de bedoeling. Ook de Rosso di Montalcino heeft de status van een DOC.

De gebruikte druif bij zowel de Rosso- als de Brunello di Montalcino is de Brunellodruif, een kloon van de in Italië ([Chianti](#)) veel gebruikte [Sangiovesedruif](#). Bekende producenten van Brunello di Montalcino zijn onder meer Biondi Santi, Fuligni, Case Basse, Valdicava, Salvioni en Brunelli.

Naast de Brunello en de Rosso worden in Montalcino ook een zoete Moscadello di Montalcino en de Sant'Antimo geproduceerd. Het laatstgenoemde type is een uitzondering, omdat deze zowel in rood als wit, maar ook met uitheemse druiven zoals Cabernet Sauvignon geproduceerd wordt.

## De ligging van het project.

De residentie Brunello ligt op een 200 tal meter van het winkelcentrum en dicht bij zee, strand, duinen en het polderland. ( voornamelijk natuurgebied )

Op deze ligging zijn de appartementen geschikt voor vaste bewoning maar ook als tweede verblijf , waarbij volgens de huidige BPA de zone aan de overkant van de straat voorzien is voor woningbouw en geen meergezinswoningen, waardoor het uitzicht blijvend is.

Het residentieel appartement biedt alle comfort voor een aangenaam verblijf in een mooie omgeving met als troef een vlotte bereikbaarheid met de auto alsook met het openbaar vervoer.

Bij de toeristische troeven van het dorp zijn het strand, de vernieuwde zeedijk, duinenbos, polders en beschermd natuurgebied.

Verder is Wenduine ook één van de weinige kustgemeenten met een mooi duingebied, die een waaier aan wandelmogelijkheden heeft.

Van op de spioenkop ,het hoogste natuurlijke punt in Wenduine, 31 m , krijg je een prachtig panorama van bos, duinen en zee.





### Residentieel karakter

Met veel aandacht voor de veiligheid, energiebehoefte, gebruiksfaciliteiten en wooncomfort, biedt de residentie “ Brunello “ een antwoord op de groeiende vraag naar woonlocaties op een vlotte bereikbare ligging, binnen de onmiddellijke omgeving van het centrum en toch in een aanpalende groene woonomgeving.

De residentie “ Brunello “ is een kleine residentie van slechts 4 wooneenheden en 3 privatieve garages op het gelijkvloers. Deze kleinschaligheid komt de onderlinge communicatie en werkingskosten ten goede.

Het project weet bovendien te charmeren door zijn hedendaagse architectuur. Hier is bewust gekozen voor karakter, identiteit, kwaliteit en uitstraling.

De tendens om te komen wonen aan de zee wordt hier verder gezet. Vele mensen denken eraan om hun woning in het binnenland te verkopen om dan in een comfortabele appartement aan de kust te gaan wonen: dichtbij de dorpskern van Wenduine, dichtbij winkels, restaurants en een prachtige natuur  
En dit in de onmiddellijke nabijheid van openbare en culturele gebouwen zoals ze zijn in Knokke, Brugge en Oostende.

## 1.1 Beschrijving der materialen en constructie van het gebouw

### 1.1.1 Afbraakwerken

Afbraakwerken van het terrein zal bestaan uit de volledige opkuis, alsook de nodige nieuwe grondaanvullingen.

### 1.1.2 Grondwerken

Het grondwerk omvat allerlei af-en uitgravingswerken, alsook de nodige eventuele bestaande funderingen. De overtollige aarde dient opgeruimd te worden.

### 1.1.3 Funderingen

De aard der funderingen is in functie van de natuur van de bodem.

De funderingen worden uitgevoerd overeenkomstig de plannen, opgemaakt door de leidende architect en de onafhankelijke ingenieur stabiliteit.

De funderingen worden aangezet op vaste ongeroerde grond (op trillingsvrije geschroefde paalfunderingen indien nodig 13-tal meter diep, dit afhankelijk van het grondsonderingsverslag).

### 1.1.4 Rioleringen en toezichtspotten

De riolering wordt uitgevoerd in kunststofbuizen (Benor-goedgekeurd), principe gescheiden stelsel, volgens schema en diameters vermeld op het rioleringsplan, met tussenplaatsing van de nodige toezichtspotten.

Rioleringsbuizen aan plafond worden uitgevoerd in harde polyethyleenbuizen.

Tussen de privé-installatie en de openbare riolering worden twee toezichtspotten geplaatst (voor de rooilijn) dit naar gelang de plaatselijke reglementering.

Dit geldt ook voor de aansluiting op de openbare riolering.

De nodige wachtleidingen worden voorzien volgens de richtlijnen van de betrokken maatschappijen voor de aansluiting van water, gas, elektriciteit, telefoon en kabeldistributie.

### 1.1.5 Betonconstructie

Funderingsvoeten, balken, kolommen, worden uitgevoerd in gewapend beton, volgens de stabiliteitsstudie opgemaakt door de leidende ingenieur. Vloeren en platen voorzien volgens de normen inzake belasting, worden uitgevoerd in geprefabriceerde elementen, volgens de draagrichting en dikte vermeld op de stabiliteitsplannen.

**Koudebruggen worden vermeden waar nodig conform de Epb studie!**

### 1.1.6 Bovengrondse metselwerken

A. de gevelwand is een klassieke spouwconstructie.

De dikte van de gevelmuren bedraagt minimum 39 cm.

Zij bestaan uit:

\* parementsteen:

- voorgevel: gevelsteen Marono gesmoord van Wienerberger; genuanceerd lichtgrijs (of gelijkaardig). Door zijn afwisseling van gladde en ruwe structuren, zijn robuustheid en toch verfijnde uitstraling is deze steen de ideale gevelsteen voor een moderne duurzame architectuur

De Marono steen is uitermate geschikt voor verlijming of dunmetselen.

\* de nodige spouwisolatie om koudebruggen te vermijden en afhankelijk van de studie:

**12 cm PUR**, type Eurowall of gelijkwaardig.

- de binnenwand van de buitenmuren wordt uitgevoerd in geperforeerde isolerende blokken uit gebakken aarde, dikte 14 cm, behalve daar waar betonnen skeletstructuur voorzien is.

De binnen-en buitenwanden worden onderling verbonden met gegalvaniseerde spouwhaken. Indien vereist wordt het binnenspouwblad supplementair uitgevoerd in een isolerende snelbouwsteen.

Het parementsmetselwerk wordt volgens aanduiding op het architectuurplan gecombineerd met prefabbetonelementen (kleur: wit)

B. de voorzetwanden ter hoogte van de zijdelingse perceelsgrens worden naar gelang hun bestemming opgetrokken in geperforeerde baksteen, volledig los van de bestaande geburen, hetgeen de akoestische isolatie ten opzichte van de aanpalende geburen ten goede komt, al dan niet met bijkomende isolatie.

C. De niet-dragende binnenmuren worden uitgevoerd in snelbouwsteen. Er wordt **geen** gebruik gemaakt van (isolava) gipswanden.

D. Ter hoogte van het pas gelijkvloers wordt een waterdichte isoleerlaag aangebracht.

E. Het metselwerk wordt met de nodige zorg en vakkennis uitgevoerd.

### 1.1.7 Dorpel – Blauwe hardsteen

De dorpels in deur-en raamopeningen en ter hoogte van garagepoorten worden uitgevoerd in blauwe hardsteen van 5 cm dikte (tenzij anders vermeld op het architectuurplan).

### 1.1.8 Dakbedekking (plat dak – hellend dak)

De dakbedekking van het dakappartement wordt als volgt uitgevoerd:

Op de gewelven wordt een licht isolatiebeton aangebracht met een afstrijklaag voorzien van de nodige helling voor de afvloeien van hemelwater.

Daarop worden bitumen aangebracht, alsook een isolatieplaat met aangepaste dikte conform de huidige isolatienormen (+ 20 cm PUR).

Op de isolatie worden de nodige dakdichtingsbanen aangebracht met tussenplaatsing van de vereiste bitumlagen of gelijkwaardig.

Voorziene dakisolatie thv terrassen dakappartement: min 12 cm PUR

Een geheel is te plaatsen volgens de regels van de kunst en door gespecialiseerd personeel (met aflevering attest 10-jarige waarborg).

### 1.1.9 Dakranden (aluminium)

De dakranden van het dakgedeelte worden uitgevoerd in aluminium profielen of gelijkaardig.

### 1.1.10 Deksteen in prefab

Het grootste gedeelte van de dekstenen op de bovenste verdiepingen worden uitgevoerd in prefabbeton: kleur wit. Minimale dikte 17 cm.

### 1.1.11 Plakwerken

Alle baksteenmuren worden gepleisterd. Alle hoeken worden beschermd met hoekprofielen.

Noot:

- de zichtbare muren van de nieuwe garage, het vuilnislokaal en de gemeenschappelijke berging worden meegaand gevoegd.

- badkamers: voor een betere hechting van de faiences worden de muren van de **badkamer gecementeerd**.

Alle plafonds worden volledig afgewerkt in spuitplamuur (effen).

De plafonds (betonnen gewelven) van de garages, tellerlokalen en bergingen worden zichtbaar gelaten



### 1.1.12 Terraselementen

De terrassen aan de voorgevel en achtergevel worden uitgevoerd in geprefabriceerde betonelementen in een witte kleur.

Alle terrassen worden waar nodig thermisch onderbroken ivf. koudebruggen, dit conform de Epb studie

### 1.1.13 Buitenschrijnwerk PVC – Glaswerk

Het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in PVC.

Kleur: wit

Merk: VEKA of gelijkwaardig

Alle vaste, opendraaiende, openvallende en schuiframen zijn aangeduid op de plannen. Het slot en sluitwerk, alsook het nodige ijzerwerk is inbegrepen en bestaat uit een geanodiseerde legering. Alle ramen zijn voorzien van isolerende dubbele beglazing met een max. K-waarde van 1,0.

Indien vereist zal gebruik worden gemaakt van **3-dubbelglas met een K-waarde van 0,6**. Dit is afhankelijk van de totaalstudie van de Epb-verslaggever.

De ramen worden aan de binnenzijde gepleisterd.

De opvoeging tussen het buitenparement en de ramen wordt uitgevoerd met een plasto-elastische voegopvulling.

**Thermische roosters** in het buitenschrijnwerk worden **NIET VOORZIEN**.

Voor de ventilatie in de appartementen wordt per appartement gebruik gemaakt van privatieve **ventilatiesysteem D, met recupereerbare warmte van min 75% tot 85%**.

Daardoor zijn geen verluchttingsroosters nodig in het buitenschrijnwerk, waardoor inblaas van koude lucht via het buitenraam vermeden wordt.

Als gevolg wordt het “ straatgeluid ” geweerd, waardoor de akoestische isolatie van het buitenschrijnwerk ten volle tot zijn recht komt. Hierdoor wordt het wooncomfort gevoelig verbeterd.

Wegens de hoge isolatiegraad van het gebouw wordt elke appartement gecontroleerd op oververhitting door de Epb-verslaggever.

Indien vereist zal gebruik worden gemaakt van 4-seizoenenglas.

### 1.1.14 Garagepoorten

De garage wordt individueel door een geautomatiseerde, afsluitbare dubbelwandig geïsoleerde (sandwich-paneel PU-vol geschuimd) sectionaalpoort afgesloten, volgens een gepatenteerd systeem.

- type ISO 45

Dit om akoestische en thermische redenen tov. de appartementen. Om het geheel te vervolledigen wordt een **extra PUR-isolatielaag** voorzien van min. **10 cm** op de betonnen vloer van de eerste verdieping (boven de garages en open circulatiezone).

Indien nodig zal de PUR dikte worden verhoogd tot 12 cm dikte!

Kleur van de garagepoort aan de voorgevel, grijs-zwart (gelijkaardige kleur aluminium balustrade) en garagepoort achteraan het gebouw in een witte kleur:

### 1.1.15 Chape/isolatie

Type zwevende vloeren.

Zowel een **akoestische als een thermische laag** waarop een gewapende cementchape wordt uitgevoerd.

De isolerende chape beperkt eveneens de interne warmteverliezen, de akoestische isolatie zal uiteraard eveneens het wooncomfort per appartement verbeteren.

### 1.1.16 Akoestische isolatie

Ter verbetering van de akoestische isolatie worden alle sanitaire afvoerleidingen in de kokers extra geïsoleerd of gebruik gemaakt van isolerende buizen!

Extra voorziening ten opzichte van de garage en circulatie ruimte, zie sectionale dubbelwandige poorten en min. 10 cm dikke **PUR-isolatie vloer verdieping 1**.

Liftschacht:

Er wordt gebruik gemaakt van een **frequentie gestuurde lift** (geen schokken bij start en stop), wat uiteraard de akoestiek ten goede komt.

Deze type lift minimaliseert het gemeenschappelijk elektrisch verbruik.

Muren rondom gemene delen traphal en lift worden aan de zijde van de appartementen extra van isolatie voorzien

### 1.1.17 Balustrades voorgevel

De balustrades van de voorgevel van het gebouw worden uitgevoerd in mat geanodiseerd aluminium, kleur zwart.

Volgens aanduiding op de architectuurplannen worden de aluminium balustrades gecombineerd met gelaagd glas.

## 1.2 Technische uitrusting

### 1.2.1 Centrale verwarming met aardgas

Voor de verwarming van het volledige appartement wordt geopteerd voor een **condensatieketel op aardgas**, die een **lager energieverbruik** heeft.

Radiatoren: **type JAGA STRADA** of gelijkwaardig

Robuuste bekleding met vlak voorpaneel en strak aluminium designrooster.

Keuze uit 2 kleuren



Low H<sub>2</sub>O-technologie met supergeleidende en ultrasnelle warmtewisselaar voor een lager energieverbruik en een maximale warmteafgifte.

Bij een buitentemperatuur van – 10°C zijn met de voorziene verwarming volgende binnentemperaturen te bekomen:

Leefruimte: 22°C

Keuken: 20°C

Badkamers: 24°C

Slaapkamers: 18°C

De verwarmingselementen in de keuken, eet-en zithoek wordt bestuurd door een centrale thermostaat.

In alle overige ruimtes worden verwarmingselementen voorzien van thermostatische kranen.

De aardgasketel dient tevens voor de warmwaterproductie.

### **ENERGIEZUINIG WONEN!**

Van elk appartement zal volledig apart een studie worden gemaakt door de Epb-verslaggever, waarbij er wordt voldaan aan de huidige strenge isolatie-norm.

**K-peil max K40**

E-peil max E50 met hernieuwbare energie of

**E-peil max E45** zonder hernieuwbare energie

Er wordt getracht om voor elk appartement lager dan het vooropgestelde E-peil 45 te bereiken.

### **1.2.2 Sanitaire inrichting**

Afvoeren in **Geberit.**

Koud-en warmwaterleidingen in polypropyleenbuizen of gelijkwaardig materiaal.

**Toestellen:**

Alle toestellen worden geleverd in witte kleur of gedeeltelijke hout-imitatie, type volgens aanduiding op het architectuurplan.

**Brandveiligheid:**

Per verdieping is onder andere een brandhaspel en een blusapparaat mede voorzien.

**\* Appartement volgens aanduiding plan****Badkamers volgens aanduiding verkoopplan**

- 1 douchetube in acryl, kleur wit, compleet met af-en overloopgarnituur, met thermostatische kraan met handdouche en vaste glazen wand.

- 1 badkamermeubel met ingewerkte lavabo 90 cm breedte en bijhorende mengkraan en bijhorende schuiflade.

Spiegel op paneel met LED-verlichting.

**WC's**

- 1 **hang-wc** in wit verglaasd porselein met zitting en deksel ( **soft-close** ) uitgerust met kraanwerk.

Drukplaat Geberit

- handwasbakje in wit verglaasd porselein bevestigd op 2 haken, bijhorende kraan voor koud water met sifon en hoekstopkraan, spiegel, wc rolhouder en handdoekhaakje

**\* Warmwatervoorziening**

De warmwaterproductie gebeurt met aardgas cfr. de beschrijving over de centrale verwarming op aardgas.

**\* Keuken**

Spoeltafel en mengkraan voor koud en warm water.

In de keuken is voor het comfort eveneens **standaard een vaatwasmachine** voorzien.

**\* Berging**

Mogelijkheid tot aansluiting van wasmachine.

**\* Noot**

De mengkranen zijn van het type Gröhe of gelijkwaardig.

**1.2.3 Elektriciteit – Videfooninstallatie**

Alle lichtpunten worden uitgevoerd volgens aanduiding op detailplan elektriciteit. De inrichting voldoet aan het technisch reglement en de voorschriften van de stroomleverende maatschappij.

De algemene inrichting zal omvatten:

- leveren en plaatsen van de nodige leidingen volgens aanduiding op de architectuurplannen.
- plaatsen van alle stopcontacten en schakelaars welke op de plannen voorkomen.
- plaatsen van de nodige schakelborden met zekeringen.
- plaatsen van de nodige buizen, TV (distributie), telefoon en bel (met inbegrip van werkdozen en transfo's).
- leveren en plaatsen van de nodige stopcontacten voor kookplaat, frigo, dampkap, mixer ed.
- voedingsleidingen vanaf hoofdbord tot aan de secundaire verdeelborden in de appartementen.
- algemeen schakelbord.

- **videfooninstallatie** -> plaat met drukknoppen, camera en luidspreker  
1 elektrisch slot in de inkomdeur  
1 voedingseenheid met gelijkrichter
- > **ingewerkte handsfree monitor in kleur per appartement**



- belinrichting: drukknop aan inkomdeuren appartementen + belsignaal op videfoon.
- lichtpunten in de inkomhal en de circulatiesassen bediend door bewegingsdetector.
- in alle gemene delen worden **armaturen + LED verlichting** voorzien: zoals de inkomhal en circulatiesassen thv de lift, traphall, terrasverlichting en toegang residentie waardoor de algemene elektriciteitskosten zeer beperkt blijft.
- Noodverlichting in LED
- armaturen met LED verlichting in de traphallen bediend door duw-schakelaars met verlichte drukknop + timer , eveneens gericht naar een beperkte verbruikskosten.
- armaturen + lampen voor tellerlokalen, gemeenschappelijke berging en de garages.

#### \* Algemeen



---

Alle leidingen zijn uit te voeren in PVC-buizen met daarin VOB draad.

**\* Te voorzien**

- Inkom - nachthall:

2 lichtpunten 2 DR  
1 bel + 1 drukknop  
1 autonome rookmelder  
1 stopcontact

- Keuken : 1 lichtpunt ER ( behalve dakappartement )  
1 lichtpunt ER onder de hangkasten  
1 stopcontact dampkap  
1 stopcontact frigo  
1 stopcontact kookplaat  
1 stopcontact oven  
1 stopcontact vaatwasmachine  
2 stopcontacten aan kookgedeelte

- Leefruimte: 1 lichtpunt DR  
1 lichtpunt ER  
8 stopcontacten  
1 aansluiting TV-FM (UTP-kabel voor digitale TV, ed.)  
1 aansluiting telefoon

- Berging: 1 lichtpunt ER  
3 vrij stopcontact ( droogkast inbegrepen )  
1 stopcontact wasmachine cfr plan

- Wc: 1 lichtpunt ER

- Slaapkamer 1: 1 lichtpunt DR  
3 stopcontacten  
1 aansluiting TV-FM: Utp-kabel + stopcontact  
1 aansluiting telefoon

- Slaapkamer 2: ( behalve dakappartement )  
1 lichtpunt ER  
3 stopcontacten

- Badkamer: 1 lichtpunt ER centraal  
1 lichtpunt boven lavabo  
1 stopcontact

- Terras vooraan: 1 lichtpunt + armatuur en LED verlichting

**\* Inclusief:**

- aarding (volgens nieuw technisch reglement AREI)
- tellerkast
- verdeelkast met automatische zekeringen

**\* Algemene delen ( traphall ):**

- 1 lichtpunt in traphall per verdieping
- noodverlichting in LED

**\* Veiligheid en economie**

**Armatuuren met LED-verlichting** zijn voorzien in toegangszone tot de residentie: zij werken met een lichtsensoren. Daardoor gaat de verlichting enkel aan wanneer het te donker wordt, hetgeen de veiligheid en wooncomfort sterk verhoogt.

Het energie-verbruik van deze LED-verlichting is tevens te verwaarlozen, wetende dat het verbruik per armatuur ongeveer 3 watt/uur omvat (0,003Kwh).

Ter illustratie: bij een werking van gemiddeld 10 uren per dag is er een verbruik van 11 KW per jaar per armatuur! Dit is rond de 2,5 euro, nog te delen door het aantal appartementen.

In de circulatiesassen ( thv lift ) worden eveneens LED-armaturen voorzien met een bewegingsensor en in de traphallen LED-lampen met een timer.

**1.2.3.1 Elektriciteitsvoorziening in de garages**

Per garage zijn twee stopcontacten voorzien ( één voor eventueel opladen van elektrische fiets 220 V, en één voor aandrijving automatische garagepoort), en een schakelaar voor verlichting, steeds met een aparte tussenteller op de teller voor de gemene delen voor een perfecte controle het elektriciteitsverbruik.

Uiteraard worden de nodige lichtarmaturen reeds voorzien.

**1.2.4 Liftinstallatie**

Personenlift met blokkeerbesturing en schuifdeuren.

Nuttige last: 4-5 personen (320 à 400 kg)

Snelheid lift: min. 0,63m/sec.

Wanden van de kooi in staalplaat, bekleed in skin-plate of gelijkwaardig.

Vloer zoals de bevloering van de gemene delen in natuursteen of keramische tegel, beweegbare veiligheidsdrempel langs de toegangszijde autonome noodverlichting-toestel.

Lift is toegankelijk vanaf nivo 0 tot nivo 4, met afmeting kooi ongeveer 110 / 100 cm.

## 1.3 Afwerking appartementen

### 1.3.1 Bevloering

De vloeren worden gelijmd op de chape.

De keuze van de bevloering dient te gebeuren bij de bouwheer of desbetreffende aannemers, waar alle hieronder beschreven vloerbekledingen ter inzage liggen.

Leefruimte, hal, keuken, wc, berging en badkamer: hard gebakken geëmailleerde grèstegels met afmeting **60/60 cm** en een **handelswaarde van 85,00 euro/m<sup>2</sup> met een ruime keuze** (inclusief plaatsing en BTW).

Aangepaste faiences 30/60 voor de badkamer is mogelijk en inbegrepen in het keuze gamma. Plinten idem als bevloering uitgenomen in de badkamer.

Wanneer een keuze wordt gemaakt in de eventuele voorgestelde 45/45 cm formaat kunnen deze eveneens als faience gebruikt worden **in de badkamer zonder meer-prijs**.

Slaapkamers: laminaat **handelswaarde 45,00 euro/m<sup>2</sup>** (inclusief plaatsing en BTW).  
Aangepaste schilderplinten.

Vloer **garage** binnen gebouw wordt afgewerkt met een **keramische tegel**.

### 1.3.2 Faiences

Leveren en plaatsen van muurbekleding in faiences in de badkamers en tussen de keukenkasten in de keuken.

**Handelswaarde 57,50 euro/m<sup>2</sup>** (inclusief plaatsing en BTW).

Voorziene hoogte:

- badkamer: tot aan het plafond.

Aangepaste faiences 30/60 voor de badkamer is mogelijk en inbegrepen

- keuken: tussen keukenkasten in faiences of een plint in zelfde materiaal als werktablet, zijnde **in Graniet Jasberg poli, verzoet of composit**

### 1.3.3 Wijziging kopers vloerbedekking

Wanneer de vloerwerken wijzigen, bijvoorbeeld van laminaat naar de voorgestelde vloertegel of omgekeerd, dan zal het verschil worden verrekend in min of in meer waarbij de weggelaten vloerbekleding wordt verrekend aan de in het lastenboek vermelde handelswaarde – 15%.

### 1.3.4 Tabletten – deurdorpels

Venstertabletten in travertin, fiorto of dergelijke enkel in het dakappartement.

Dikte: 2 cm met retour tot de vloerbekleding in functie van een mooiere afwerking.

Deurdorpels worden enkel voorzien tussen inkomdeur en gemene delen.

Tussen 2 verschillende vloerbekledingen wordt een zettingsvoeg voorzien.

### 1.3.5 Binnenschrijnwerk

De binnendeuren zijn van het schilderstype Svedex of dergelijke, deuromlijsting inclusief. Dikte omkasting 18 mm.

**Deurkrukken en scharnieren worden uitgevoerd in inox.**

**Alle deuren zijn +/- 10 cm hoger** ten opzichte van een algemene binnendeur.

Noot: ten gevolge van het ventilatielook van de energieprestatieregelgeving zal er onder de binnendeuren van de appartementen een verluchtingsopening voorzien zijn van 1 cm over de volledige breedte.

### 1.3.6 Brandwerende deuren

Per appartement is er een brandwerende inkomdeur RF 1/2h voorzien, die voldoet aan de brandweerreglementering.

Ter verhoging van de inbraakveiligheid worden de inkomdeuren van de appartementen voorzien van een **3-puntsluiting en een veiligheidsrozet**.

#### **Sleutels:**

Per appartement zijn de individuele sleutels eveneens voorzien om de deuren van de gemeenschappelijke ruimtes te kunnen bedienen.

### 1.3.7 Keuken

De keukenkasten worden standaard uitgevoerd in effen of houtimitatie met dampkap, frigo, kookplaat, combi-oven-microgolf, vaatwas en spoeltafel.

- houten sokkel

- onderkasten met een legplank en lade

- gootsteenkasten met legplank

- hoekpasstukken voor nette afwerking

- onderbouwelementen

- steunpanelen

- werktabletten + uitzagen opening voor kookplaat **in Graniet Jasberg poli of verzoet met 3 cm dikte of composit tablet** volgens aanbod.

- tussen keukenkasten in faiences of een plint in zelfde materiaal als werktabelt, zijnde in Graniet Jasberg poli, verzoet of composit

- **inbouwgootsteen: gelijkaardig kleur in composit** Primus D-150 Nero Schok spoeltafel

- passtukken voor nette afwerking

- hangkasten met 2 legplanken

- afzetpanelen boven hangkast (toebouw tot tegen plafond)

- dampkapkast

De elektroset bestaat uit volgende apparaten:

- dampkap 60 cm breed
- elektrische keramische inbouwkookplaat in **inox**
- **combinatie oven-microgolf** op ooghoogte in de kolomkast in inox met **anti-vingerprint met neerklappende deur**
- integratiefrigo met 3 sterrenvriesbak **152 liter ipv. 118 liter**
- volledig geïntegreerde vaatwasmachine

Keukens worden op maat gemaakt en uitgevoerd door de **firma DIAPAL Jabbeke**.

### 1.3.8 Gecontroleerde ventilatie

privatieve **ventilatiesysteem D, met recupereerbare warmte van min 75% tot 85%**.

Betreft een vraaggestuurde ventilator met warmteterugwinning. Type Sentinel Kinetic of gelijkwaardig.

Enkele voordelen zijn:

- \*Ultrastille, energiezuinige en duurzaam
- \*Pas het systeem aan uw levensritme aan: sturing mogelijk met verschillende manuele en automatische regelaars en sensoren die vochtigheidsgraad, luchtkwaliteit of aanwezigheid detecteren
- \*Geïntegreerde digitale display met instelbare weekprogramma
- \*Zomerbypass ( 100% ) voor freecooling, behoud van uw comforttemperatuur en aanvoer van koelere lucht op zomeravonden.
- \*Anti-vorstbeveiliging en verwarmingsbeveiliging





### **Dampkappen**

De individuele gemotoriseerde dampkappen zijn voorzien van een actieve koolfilter, **type Novy** van de allernieuwste ontwikkeling.

De kookdampen worden door deze type dampkap gefilterd en terug de ruimte ingeblazen. Er is tevens een vochtsensor voorzien in het ventilatiesysteem die de luchtvochtigheidsgehalte steeds controleert en ingrijpt wanneer nodig.

Op deze manier worden de appartementen ( die uitgerust zijn met een balans ventilatie : systeem D ) niet onnodig belast door de afvoer van de dampkappen.

### **1.3.9 Schilderwerken - Brievenbussen**

De schilderwerken der private delen zijn niet voorzien.

Gemene delen: zijnde inkomhal, traphal en circulatie appartementen (liftsas) zijn volledig afgewerkt. Schildersdoek is supplementair voorzien in de inkomhall gelijkvloer en circulatie thv lift en dit op elke verdieping.

De brievenbussen zullen voorzien worden in de circulatie ruimte op het gelijkvloer, het geheel volgens de geldende reglementering.

## **1.4 Opmerkingen**

### **1.4.1 Plannen**

De plannen van het gebouw zijn opgemaakt ter goede trouw door de architect.

Indien minieme afwijkingen zich voordoen, zowel in meer als min, zullen deze beschouwd worden als aanvaardbare verschillen die in geen geval de eis tot welke schadevergoeding dan ook door één der partijen rechtvaardigen.

De op de plannen weergegeven meubels (zoals onder andere bedden, kasten, ingemaakte kasten, dressings, zitmeubels en dergelijke) geven enkel een mogelijke interieur inrichting weer. Deze zijn facultatief en niet inbegrepen in de totaalprijs. De keukenkasten en toestellen zijn echter wel voorzien.

### **1.4.2 Lastenboek**

De aannemer-verkoper behoudt zich het recht om detail aanduidingen van het huidige lastenboek te wijzigen indien deze nodig geacht worden door de architect of voorgesteld worden door de bevoegde administratieve rechten.

### **1.4.3 Wijziging van de gebruikte materialen**

De werken zullen door de aannemers uitgevoerd worden met de materialen die in de beschrijvingen aangegeven zijn. Op advies van de architect behoudt de verkoper zich het recht om wijzigingen aan te brengen in de keuze van de materialen voor zover deze wijzigingen geen nadeel berokkenen aan de in het lastenboek voorziene kwaliteit. Dergelijke wijzigingen kunnen zich trouwens in principe slechts voordoen om welbepaalde economische en commerciële redenen. Voorbeeld: verdwijning van de markt voor de voorziene materialen, leverings-termijnen onverenigbaar met de normale gang der werken,...

### **1.4.4 Erelon architect en ingenieur**

De erelonen zijn inbegrepen in de verkoopprijs. Deze erelonen behelzen de verplichtingen die normaler wijze eigen zijn aan een architect met uitzondering van degenen die voortvloeien uit een wijziging van de oorspronkelijke plannen, die eventueel zou aangevraagd zijn door de koper. Structurele wijzigingen door de koper aangevraagd zullen deel uitmaken van een afzonderlijke ereloonnota.

### **1.4.5 Teller – taksen**

Het huren of kopen van tellers (elektriciteit, water, enz...) – alle aansluitingskosten zoals tellers, kabeldistributie ed, rioolaansluiting worden afzonderlijk aan de kopers aangerekend.

De eventuele taks op ontbrekende garages volgens reglement gemeente zullen apart aangerekend worden aan de koper, indien hij zelf niet over een garage beschikt die in aanmerking komt.

### **1.4.6 Werken uitgevoerd door derden**

Het is de koper niet toegelaten werken, van om het even welke aard voor de definitieve overname van het gebouw door derden te laten uitvoeren, uitgezonderd met schriftelijke toelating van de projectontwikkelaar.