

RESIDENTIE TIMORASSO

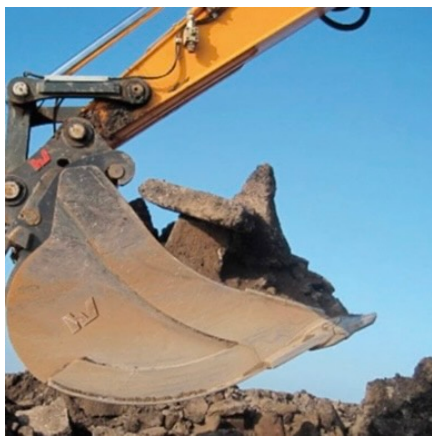
J. Knuddestraat 9, Wenduine

TECHNISCHE INFO – AANVULLING PROJECT INFO

Ter aanvulling van het algemeen verkoopslastenboek, vindt u hier een uitgebreidere technische informatie betreffende het bouwproces van residentie Timorasso.

Met veel enthousiasme en passie vatten we de werken aan.

07/07/2023



Afbraakwerken + graafwerken

De bestaande gebouwen worden volledig afgebroken conform de huidige reglementering met de nodige puinafvoer.

De vrijgekomen scheidingsmuren worden vakkundig afgeschermd met PVC-folie (bestand tegen weer & wind).

Het vrijgekomen terrein wordt bouwrijp gemaakt voor de volgende stap.



Afhankelijk van type bodem, grondsondering en studie van de leidende stabiliteitsingenieur wordt de type fundering bepaald.

Meestal is dit op trillingsvrije geschroefde paalfunderingen met een vermoedelijke diepte van 13,5 meter.



Riolering & 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, waaronder 2 laatste controleputten thv de rooilijn.

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



Hemelwatertoets

Conform de huidige wetgeving wordt steeds een aangepaste regenwaterput voorzien met recuperatie voor de gemeenschap. Als tijdelijke buffering van het hemelwater tijdens hevige regenbuien worden de nodige infiltratieputten voorzien en deelse beplanting op platte daken.

Op deze wijze worden de openbare rioleringen ontlast en vermijden we mogelijke tijdelijke wateroverlast in de straten.



Stabiliteit - betonconstructie

Funderingsvoeten, balken, kolommen, worden uitgevoerd in gewapend beton, volgens de stabiliteitsstudie opgemaakt door een onafhankelijke 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



Type steen MBI Geostylistix H 5cm x B 59,5cm

De strakke gevelsteen wordt zowel gebruikt voor de voor- als achtergevel.

Door zijn verfijnde uistraling is deze ideaal voor een moderne en duurzame architectuur.

Deze steen is uitermate geschikt voor verlijming of dunmetselen. Het parementsmetselwerk wordt volgens aanduiding op het architectuurplan gecombineerd met witte prefabbetonelementen.



Spouwisolatie

Dikte is afhankelijk van EPB-studie, meestal 12 cm of 14cm PUR (type Eurowall of gelijkwaardig), met een lambdawaarde van max. 0,022.

De naden worden vakkundig afgedicht en aangepaste videhaken zijn voorzien.

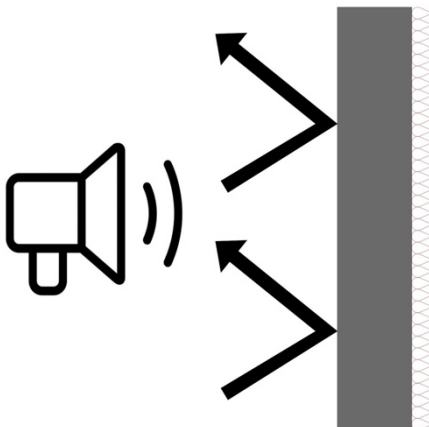
Verankering van het buitenschrijnwerk wordt eveneens aangepast aan de bredere spouwen.



Binnenspouwblad en binnenmuren

Deze worden voorzien in geperforeerde isolerende blokken uit gebakken aarde, **dikte 14 cm**, behalve daar waar betonnen skeletstructuur voorzien is.

Wij gaan voor duurzaamheid en kiezen steeds **om alle binnenmuren** (dikte 19, 14, 9 cm) in snelbouwsteen uit te voeren **en NIET** in gipswanden, wat een beduidende meerwaarde is voor uw appartement.



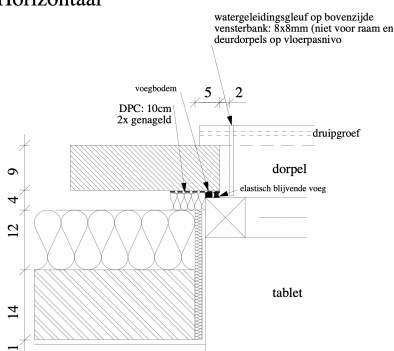
Voorzetwanden zijde geburen

Ter hoogte van de zijdelingse geburen wordt een voorzetwand in geperforeerde isolerende blokken voorzien samen met 4 cm partywall, hetgeen de akoestische isolatie ten opzichte van de aanpalende geburen ten goede komt. De nieuwbouw wordt volledig onafhankelijk van de aanpalende geburen gebouwd.

Ontdubbelde muren tussen gelijkvloersappartement & garages

De scheidingsmuren met de garages worden ontdubbeld en supplementair 4 cm PARTYWALL voorzien.

Dichten spouw raamslag Horizontaal



Om vroegtijdige vlekvorming op de gevelsteen te vermijden, wordt naast de waterdruiplijsten onderaan, daar waar nodig **extra** omgekeerde watergeleidingsgleuven aan de bovenkant voorzien in de dorpels en prefab-elementen zodat het afdruiptwater niet onmiddellijk in contact komt met de gevel.



ENJOY CONCRETE, wij werken met een **trendsettende specialist** in hoogkwalitatieve, geprefabriceerde betonelementen in architectonisch beton. Alles wordt op **maat** gemaakt.

Om **vervuiling** na verloop van tijd zo veel mogelijk **te vermijden** wordt de prefab met **hydrofuge** behandeld, dit **tijdens fabricatie** en nog eens een supplementaire beschermingslaag op het **einde van de bouwwerken**, na grondige opkuis.

Deze supplementaire kost zit eveneens in de aankoopprijs inbegrepen en zal niet nadien worden aangerekend.



Platte dakdichting

Er wordt gebruik gemaakt van kunststof dakstelsel merk RENOLIT, één van de toonaangevende fabrikanten van **kunststofafdichtingsfolies**.

De gebruikte dakisolatie varieert rond 20 cm, afhankelijk van de totale EPB-studie.



Balast dak

Bovenop de afdichting wordt volgens keuze architect een losliggende beschermlaag aangebracht afgewerkt met een ballast hetzij keien, zonnepanelen, houten terrasbekleding, en/of groene daken.

Hierdoor zijn de platte daken beschermd tegen te vroege veroudering door de natuurelementen (oa temperatuurverschillen, zon, regen, sneeuw...) maar ook wordt het eventueel loskomen van de dakdichting vermeden bij storm.



Alle type ramen zijn aangeduid op de plannen. Opendraaiende ramen zijn supplementair opvallend. Voorzien van isolerende dubbele beglazing, **Ug-waarde max. 1,0W/m2K** met warm Edge principe. Het type zonnwerend glas wordt bepaald door EPB-verslaggever in functie van oververhitting.

Alle ramen worden aan de binnenzijde ingepleisterd, wat een verruimend effect geeft. De ramen worden vooral tot aan het plafond voorzien. Er wordt **geen gebruik** gemaakt van **ventilatie-roosters** zodat koude luchtinstromingen en straatgeluid vermeden wordt en lichtinval max blijft.

De L-ijzers (opvang gevelmetselwerk) zijn suppl. zwart gelakt.



Individueel geautomatiseerde sectionale poort

Geïsoleerd 4 cm PU i.f.v. thermische isolatie en stevigheid.

Zeeklimaat: poorten aan de voorgevel worden **extra beschermd** van een **supplementaire laklaag** aan de buitenzijde en een **extra epoxygrondlaag**, door een gespecialiseerd bedrijf. Kleur cfr. architectuurplan.

Twee afstandsbediening zijn voorzien + drukknop aan binnenzijde. Elke poort is voorzien van een noodontkoppeling.

AFWERKING GARAGE

Garages

- Zelfnivellerende chape onder lichte helling
- Afgewerkt met keramische tegelvloer 40x40 cm en bijpassende plinten
- LED-verlichting bij binnenrijden + extra TL-LED plafondarmatuur

Isolatie garage

- Geïsoleerde garagepoort (4 cm PU)
- Harde Isolatieplaten onder funderingsplaat (voldoende dik volgens richtlijnen EPB)



Ventilatiesysteem D, met recupereerbare warmte tot 85%.

De gecontroleerde ventilatie is per appartement onafhankelijk, voorzien van een zomerbypass en vochtsensor.
(zie ook Project Info – Verkooplastenboek)

Ook hier wordt voorkeur gegeven aan een Belgische producent, **DUCO**.



Chape + akoestische & thermische isolatie/ vloerverwarming

Opbouw zwevende chape:

- Thermische en akoestische isolatie van 10cm dikte, tevens ter bescherming van leidingen. Thv de onderliggende garages wordt een aangepaste laag isolatie voorzien (te bepalen door EPB-studie).
- Akoestische isolatiemat Gemafon 6+ (milieuvriendelijk).
- 8 cm **zelfnivellerende cementgietchape** met randstroken in akoestische isolatie. Contactgeluiden worden hierdoor sterk gereduceerd in functie van het grotere wooncomfort.
- Door de optimale hechting/aansluiting met de vloerverwarming is er een maximale afgifte van warmte → 15% à 20% hoger dan traditionele chape → lager verbruik



Plakwerken

- Alle muren worden bepleisterd (behalve garages/fietsenberging en technische lokalen).
- Badkamer: thv faience wordt **cementering** voorzien, wat een betere hechting geeft met de faïences.
- Scheidingsmuur tussen de appartementen: 2 x 4 cm XPS
- Scheidingsmuren met gemene delen, traphal & lift: 4 cm XPS
- Plafonds: worden afgewerkt in effen spuitplamuur (behalve in garages/fietsenberging en technische lokalen).



Vloeren

- Voorbereiding: chape wordt extra geschuurd en met primer afgewerkt voor betere hechting vloertegel.
- Nodige zettingsvoegen worden voorzien ivf vloerverwarming.
- Het legpatroon wordt uitgetekend door architect tenzij bepaald door koper, vastgelegd bij keuze type vloeren.
- Plinten idem als bevoering, behalve bij wandbetegeling.
- Elastische voeg tussen plint en vloer → akoestische werking met principe zwevende vloeren in functie van geluidsdemping.
- Stopprofielen bij materiaalovergang.
- Inkomdeur appartement: entreporte in blauwe hardsteen afgewerkt met frijnslag 15 streken per 10 cm.



Faiences

Worden gekleefd op gecementeerde muur, met elastische zettingsvoegen in de hoeken. De hoekprofielen en stopprofielen zijn ALU gecoat, afgestemd op de gekozen faience.

Het legpatroon wordt uitgetekend door architect tenzij bepaald door koper, vastgelegd bij keuze type wandbekleding.



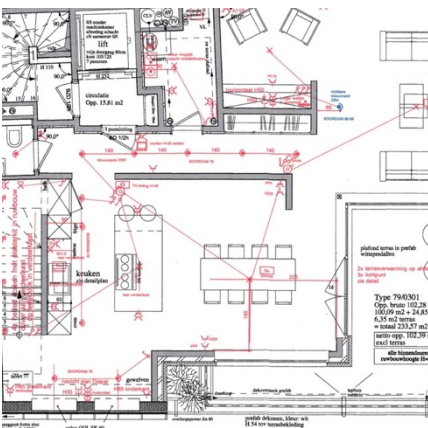
Laminaat

Ondervloer in schuimplastiek met PE ter voorkoming van contactgeluid.

De laminaatvloeren hebben een superieure slijtvastheid en een geavanceerde gepatenteerde meerlaagse opbouw: bestand tegen intensieve passage.

Aquasafe technologie: watervaste laminaatvloeren en natuurgetrouw oppervlak.

Plinten in MDF, voorzien van een 1^{ste} witte schilderslaag.



Elektriciteit particulieren

Voor aanvang der werken wordt er door de aannemer elektriciteit een gedetailleerd elektriciteitsplan opgemaakt. Onderling wordt dit besproken met de koper(s) en aangepast volgens wens.

Alle lichtpunten, stopcontacten, tv en telefoon-voorzieningen en schakelaars worden uitgevoerd volgens goedgekeurd uitvoeringsplan. De inrichting voldoet aan de huidige technische reglementering en de voorschriften van de stroomleverende maatschappij.

Merkttype: NIKO

Te voorzien in ruimte volgens planindeling

Keuken/leefruimte

- 1 lichtpunt + 1 schakelaar
- 1 lichtpunt + 2 schakelaars
- 1 lichtpunt onder zwevende legplank + 1 schakelaar
- 1 videofooninstallatie (voor app. 0001 voorzien in inkomhal)e
- 1 stopcontact koelkast
- 1 aansluiting kookplaat met dampkap
- 1 stopcontact combi-oven
- 1 stopcontact vaatwasmachine
- 10 stopcontacten
- 1 aansluiting TV-FM (UTP-kabel voor digitale TV, ed.)
- 1 Co2-sensor

Berging technische ruimte

- 1 Fiberleiding Proximus tot in berging
- 1 lichtpunt + 1 schakelaar
- 2 stopcontacten (voor voorziening modem)
- 2 stopcontacten wasmachine + droogkast
- 1 stopcontacten ventilatie
- Nodige stopcontacten ifv warmtepomp

Nachthal (appartement 0101 + 0102)

- 1 lichtpunt + 2 schakelaars

Inkomhal/nachthal (appartement 0001)

- 2 lichtpunten + 3 schakelaars
- 1 videofooninstallatie

Toilet

- 1 lichtpunt + 1 schakelaar

Slaapkamer 1

- 2 lichtpunt + 2 schakelaars
- 4 stopcontacten
- 1 aansluiting TV-FM (UTP-kabel voor digitale TV, ed.)
- 1 Co2-sensor

Slaapkamer 2

- 1 lichtpunt + 2 schakelaars
- 3 stopcontacten
- 1 Co2-sensor

Badkamer

- 1 lichtpunt centraal + 1 schakelaar
- 1 stopcontact
- 1 stopcontact handdoekenradiator
- 1 lichtpunt boven spiegelkast + 1 schakelaar (extra stopcontact gekoppeld in spiegelkast)

Terras achterzijde

1 lichtpunt + 1 schakelaar (armatuur in LED verlichting incl.)

Inkom/zitruimte (appartement 0201)

1 bel + 1 drukknop

2 lichtpunten + 3 schakelaars

5 stopcontacten

1 aansluiting TV-FM (UTP-kabel voor digitale TV, ed.)

1 Co2-sensor

Doorgang zitruimte/eetruimte/keuken (appartement 0201)

1 autonome rookmelder

1 videofooninstallatie (bijkomende info onderstaand)

Bureau (appartement 0201)

1 lichtpunt + 1 schakelaar

3 stopcontacten

1 aansluiting TV-FM (UTP-kabel voor digitale TV, ed.)

Keuken/eetruimte (appartement 0201)

1 bel + 1 drukknop

2 lichtpunten + 2 schakelaars

1 lichtpunt onder hangkasten of zwevende legplank + 1 schakelaar

1 stopcontact koelkast

1 aansluiting kookplaat met dampkap

1 stopcontact combi-oven

1 stopcontact vaatwasmachine

6 stopcontacten

1 aansluiting TV-FM (UTP-kabel voor digitale TV, ed.)

Badkamer (2^{de} badkamer app. 0201)

2 lichtpunten + 1 schakelaar

1 stopcontact

1 stopcontact handdoekenradiator

1 lichtpunt boven spiegelkast + 1 schakelaar (extra stopcontact gekoppeld in spiegelkast)

Terras voorzijde (appartement 0201)

1 lichtpunt + 1 schakelaar (armatuur in LED verlichting incl.)

**Videofooninstallatie met geïntegreerde WIFI**

Golmar videofoon type ART-7W/G2+

- 7 inch touchscreen met slechts 14 mm opbouwdikte
- Oproepdoorschakeling via WIFI naar mobiele telefoon (app. G2Call+ beschikbaar voor Android en IOS)
- Selecteerbaar beeldgeheugen met opslag van max. 100 foto's in interne geheugen. Automatische wissen van de afbeeldingen na 30 dagen.
- Videofoon is gekoppeld aan de gemotoriseerde sasdeur op het gelijkvloers.



Sanitair

Beschrijving sanitaire inrichting zie Project Info – Verkoopslastenboek.

Afvoeren in Geberit, elk akoestisch geïsoleerd in de koker. Gebruik van collectoren voorzien in berging. Algemene afsluitkraan per appartement.

Mogelijkheid tot voorzien van een supplementaire individuele waterverzachter.



Individuele warmtepomp in combinatie met vloerverwarming

Outdoor-unit opgesteld op het dak: Vaillant type aroTHERM pure
Indoor-unit in berging: Vaillant uniTOWER pure

- Lucht/water warmtepomp met ingebouwde boiler van 190 liter.
- Aansluitingen bovenaan voor plaatsbesparing
- Efficiëntie label A
- Nieuw design en intuïtief gebruiksgemak door nieuwe interface

Voordeel vloerverwarming: geen zichtbare verwarmingselementen.



Economie – ecologische voetafdruk

De huidige energiecrisis en zoektocht naar een beter milieu houdt ons en iedereen alert.

De hoge isolatiegraad van de appartementen/woningen en de gebruikte verwarmingstechnieken hebben ook een zeer geringe verbruik tot gevolg.



Keuken

Beschrijving keuken zie Project Info – Verkoopslastenboek.

Afwerking materiaal keuken: HPL-platen, High Pressure Laminate ipv de gebruikelijke melamine.

Recirculatie dampkap: de kookgeuren worden geabsorbeerd door een vetfilter en een koolstoffilter. Vetfilter kan eenvoudig gereinigd worden in de vaatwas. Deze type dampkap brengt de ventilatie systeem D in het appartement niet uit balans.



Binnenschrijnwerk

Voor binnendeuren zie Project Info – Verkoopslastenboek.

Bergingen met dubbele deuren worden uitgevoerd in MDF, voorzien van verticale infrezing.

In optie kunnen de vestiairenissen voorzien worden van gelijkaardige deuren in MDF. Deurhoogte +/- 215 cm met vast bovenpaneel.



Balustrade (volgens architectuurplan)

In aluminium gepreanodiseerd en gepoederlakt in een matte RAL-kleur.

- Type verticale stijlers: opgebouwd met rechthoekige handgreep en verticale fijnere rechthoekige stijlers met een maximale hoogte. Dit zorgt voor een strakke uitstraling.

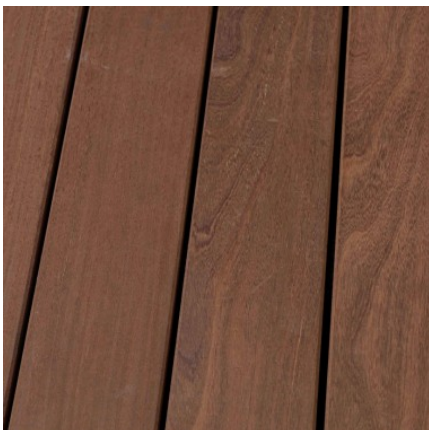


Luifels in aluminium (volgens architectuurplan)

In aluminium gepreanodiseerd en gepoederlakt in een matte RAL-kleur.

- Wordt uitgevoerd in rechthoekige profielen
- Geeft schaduw effect bij directe zonne lichtinval
- Een cocoon-effect op het terras
- Een supplementaire gedempte lichtinval in het appartement door weerkaatsing op de profielen

Op de foto ziet u ook de aanwezigheid van beplanting, aangebracht tijdens afwerking desbetreffende residentie.



Terrasafwerking in Cumaru (zie architectuurplan)

Afgewerkt met exotisch hardhout met duurzaamheidsklasse I, op regelbare PVC-dragers en onderliggers in hardhout.

De bevestiging is gevezen en onzichtbaar getapt, wat een uniforme uitzicht geeft.

Geen vervorming en splinters door de gekozen bevestigingsmethode.

Terrasplanken: 21 x 140 mm

Nodige toezichtsluikjes ter hoogte van tapbuizen zijn voorzien.



Trappenhal gemene delen

De trap gemene delen wordt in ruwbouwfase ter plaatse gegoten in beton dewelke nadien afgewerkt wordt met grijs/groene dolomiet tredes en bijhorende plinten.

Trappleuning: een aluminium geanodiseerd natuurkleur

Trappenhal wordt volledig geschilderd.