

WOONPROJECT PIEMONTE

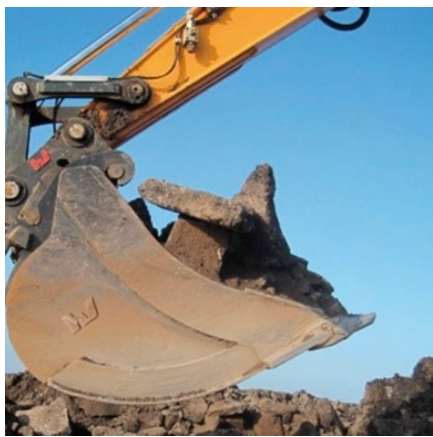
Bredeweg 73 A/B, 75 A/B, 77 A/B, De Haan

TECHNISCHE INFO – AANVULLING PROJECT INFO

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

Met veel enthousiasme en passie vatten we de werken aan.

05/09/2023



Afbraakwerken + graafwerken

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

De afbraak gebeurt volgens slooppopvolgingsplan.

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.



Hemelwaternoets

Conform de huidige wetgeving wordt steeds een aangepaste regenwaterput voorzien met recuperatie. Bij hevige regenbuien wordt als tijdelijke buffering van het hemelwater, de nodige infiltratieputten voorzien.

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

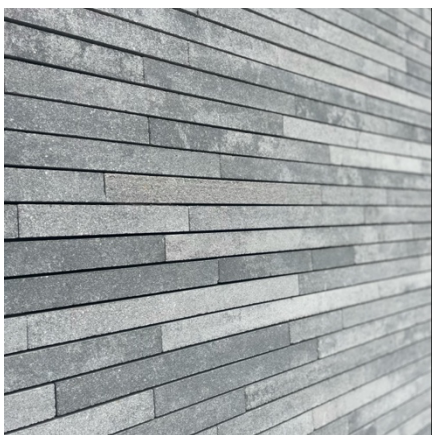


Stabiliteit - betonconstructie

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.

Koude bruggen worden vermeden waar nodig conform de EPB-studie



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

Deze 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 14cm PUR (type Eurowall of gelijkwaardig), met een lambdawaarde van max. 0,022.

De naden worden vakkundig afgedicht en aangepaste videhaken zijn voorzien.

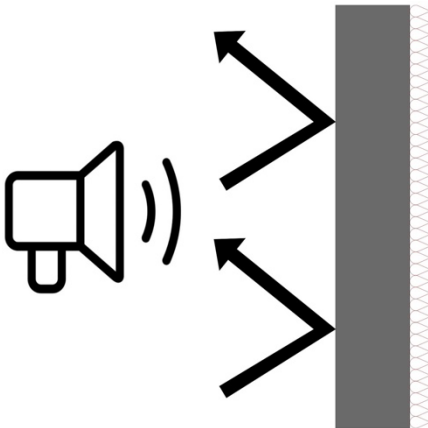
Verankering van het buitenschrijnwerk wordt eveneens aangepast aan de bredere spouwen.



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.



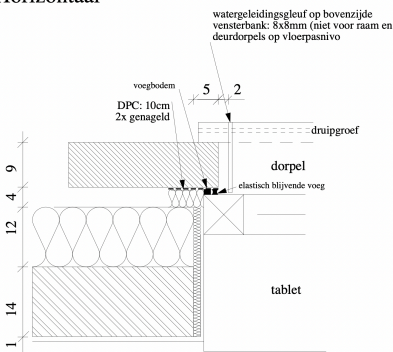
Voorzetwanden zijde geburen

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 scheidingswanden tussen de woningen

Speciale aandacht wordt gegeven aan het **ontdubbelen** van de scheidings-muren van de nieuwe woningen + akoestische isolatie, waarbij de **gewelven eveneens onderbroken worden**. Op deze manier kan er geen geluid doorgegeven worden aan of ontvangen worden van de aanpalende buur.

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 aankoop prijs inbegrepen en zal niet nadien worden aangerekend.



Platte dakdichting

Er wordt gebruik gemaakt van kunststof daksysteem 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.

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.



De hellende dakbedekking voorzien we in **zwarte platte tegelpannen**, in de massa gekleurd (geen sneldek of economische grote platte tegelpannen). Zonnepanelen zullen voorzien worden op het platte dakgedeelte, individueel gekoppeld aan de woningen (beschrijving zonnepanelen zie Project Info – Verkoopslastenboek).

Daktimmerwerk uitgevoerd in Canadese Oregon (gedrenkt) uitgevoerd in 3,5 x 22 cm, h.o.h. 45 cm.

De **hellende dakisolatie is 22 cm dikte met een lambda waarde van 0,035**.

Randafwerking conform architectuurplan in Equitone (rotvrij!).



Energy Star by Velux

Dit is een **3-laagse beglazing** die de warmte van de zonnestralen tegenhoudt zodat je woning comfortabeler blijft. De hoge thermische isolatie voorkomt koude val tijdens de wintermaanden. Dit geeft een uitstekende energiewaarde.

Isolatie waarde dakvenster: zeer goed (uW 1,0)

Zonnewarmtewinst: g 0,44

Vermindering van omgevingsgeluid: zeer goed (37 dB)

UV-filter: beschermt uw binnenmeubilair tegen verkleuring

Glas: drieboudig



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 **ventilatioeroosters** zodat koude luchtinstromingen en straatgeluid vermeden wordt en lichtinval max blijft.

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

Buitenschrijnwerk

Aluminium Holux+. Kleur binnen- en buitenzijde: zwartgrijs

Schuiframen met, indien technisch mogelijk, verzonken dorpel (ifv minimale opstap).

Bij productie worden de profielen eerst verzaagd volgens afmeting ramen, vervolgens gepreanodiseerd en gepoederlakt in een matte lichte korrelige structuur. Poederlak is Qualicoat gecertificeerd en voldoet aan de strengte klasse bestand tegen zeeklimaat.

Door deze productiewijze wordt onder andere mogelijke pokkenvorming thv de lasnaden tegengegaan.

Inkomdeur woning

- Uitgevoerd in Aluminium Holux+
- Dubbel glas gezandstraald
- 5 punts – 2 haaksluiting
- Dievenklauwen
- Strakke handgreep aan buitenzijde (op volledige deurhoogte)
- Automatische dorpeldichting
- Videofoon in de leefruimte is gekoppeld aan automatische deuropener op het gelijkvloers.

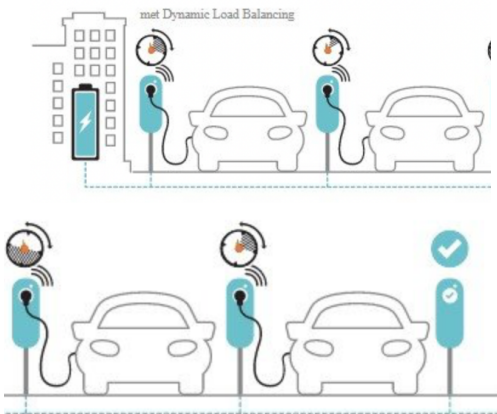


Individueel **geautomatiseerde** sectionale poort

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.

LED-verlichting bij binnenrijden + extra TL-LED armatuur.



Voorzieningen laadinfrastructuur garages:

- Algemene verdeelkast differentieel type 80A 30mA met automaten
- 1 meetbeheersysteem **SMAPPEE (Load Balancing System/** Belgisch)
- Nodige leidingen van teller naar elke garage (voedingskabel naar laadpaal: XVBkabel 5G6mm², UTP-kabel: aansluiting op Telenet of Proximus en aansluitdoos)
- Split billing via syndicus voor betaling van de laadbeurten

Opgesomde is reeds voorzien voor een **supplementair bedrag van € 1750,00 excl. btw/ garage**. Voor de liefhebbers dient dan nog enkel de laadpaal op zichzelf voorzien te worden die geconnecteerd kan worden met SMAPPEE. Hiermee zijn we futureproof!



Ventilatiesysteem D, met recupereerbare warmte tot 85%.

De gecontroleerde ventilatie is per woning onafhankelijk, voorzien van een zomerbypass en vochtsensor.

In leefruimte en elke slaapkamer is een supplementaire CO₂-meter/sensor voorzien. (zie ook Project Info – Verkoopslastenboek)

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



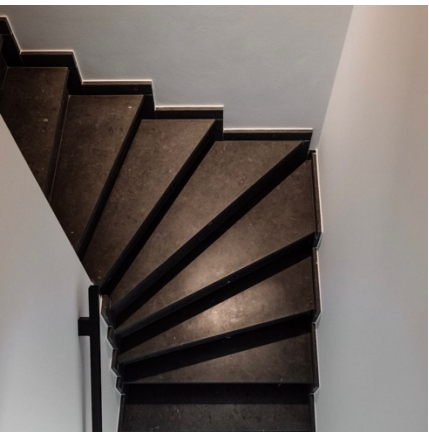
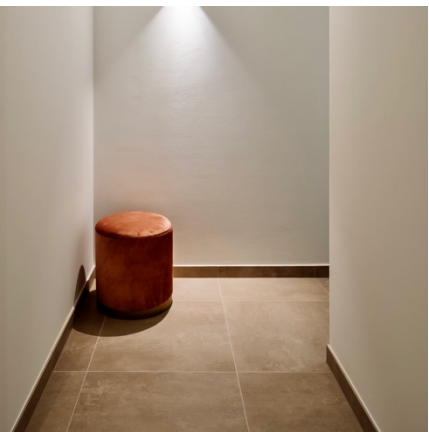


Chape + akoestische & thermische isolatie

Principe zwevende vloeren met zwaardere eindchape.

Opbouw chape:

- Thermische en akoestische isolatie, tevens ter bescherming van leidingen. Thv de onderliggende garages wordt een dikkere laag isolatie voorzien (te bepalen door EPB-studie).
- Akoestische isolatiemat Gemafon 6+ (milieuvriendelijk).
- 6 cm **zelfnivellerende cementgietchape** met randstroken in akoestische isolatie. Contactgeluiden worden hierdoor sterk gereduceerd in functie van het grotere wooncomfort.

	<ul style="list-style-type: none"> - Dakisolatie volle spantbreedte geïsoleerd, nadien volledig afgekleefd met een damp scherm (ifv winddichtheid) - Bepkeisteringen daktimmerwerk in stucanet 80 ipv gipsplaten. Plakwerk op een net van gegalvaniseerde staaldraden, dit geeft 1 monoliet geheel. Nodige zettingsvoegen voorzien, Veluxen ingekleefd. - Chape wordt volledig afgeschermd vooraleer de plakwerken starten, ter bevordering kleeftkracht vloeren/chape. <p>Foto toont ook reeds uitgevoerde onderchape in PUR (=akoestische/thermische isolatie en beschermd reeds de leidingen).</p>
	<p>Plakwerken</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 trap/lift: thv slaapkamers is er een extra akoestische/thermische isolatie van 4 cm kurk. De resterende ruimtes worden voorzien van thermische isolatie 4 cm PUR. - Plafonds: worden afgewerk in effen spuitplamuur (behalve in garages/fietsenberging en technische lokalen).
	<p>Binnentrap</p> <p>De binnentrappen worden in ruwbouwfase ter plaatse gegoten in beton dewelke nadien afgewerkt worden met grijs/groene dolomiet tredes en bijhorende plinten.</p> <p>De scheiding tussen trap en leefruimte wordt uitgevoerd in helder gelaagd glas tot plafondhoogte.</p> <p>Trapleuning: een vierkante gepoederlakte aluminium-leuning met verdoken bevestiging.</p>
	<p>Vloeren</p> <ul style="list-style-type: none"> - Voorbereiding: chape wordt extra geschuurd en met primer afgewerkt voor betere hechting vloertegel. - Nodige zettingsvoegen worden voorzien. - 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 stroken 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.



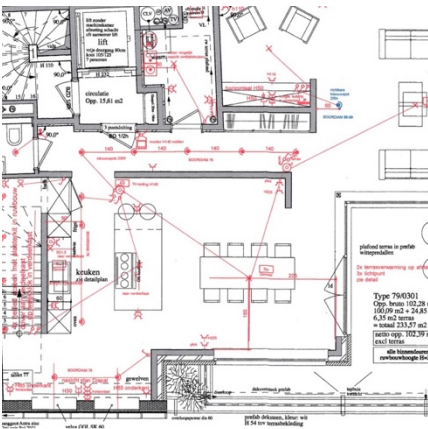
Laminaat

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 privatieven

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 woning

NIVEAU 0

Inkom

1 bel/ videofoon in leefruimte

1 stopcontact

1 autonome rookmelder

2 lichtpunten + 3 schakelaars waarvan 1 op niveau 1

(woning 77B = 1 lichtpunt + 2 schakelaars, waarvan 1 op niveau 1)

Alle woningen behalve 77B:

***Slaapkamer 1**

1 lichtpunt + 2 schakelaars

3 stopcontacten

1 Co2-sensor

***Badkamer**

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

***Toilet**

1 lichtpunt + 1 schakelaar

***Berging**

1 lichtpunt + 1 schakelaar
2 stopcontacten (voor voorziening modem)
2 stopcontacten wasmachine + droogkast
2 stopcontacten ventilatie + CV
1 stopcontact ontvanger Vsmart thermostaat
1 stopcontact regenwaterpomp

NIVEAU 1**Keuken**

1 lichtpunt geschikt voor lange rail van 4m langs keuken + 2 schakelaars`
(Uitzondering: woning 77B keuken/eetruimte
1 lichtpunt voor rail langs keuken/eetruimte + 1 schakelaar)
1 lichtpunt onder zwevende legplank + 1 schakelaar
1 stopcontact koelkast
1 aansluiting kookplaat – dampkap downdraft
1 stopcontact combi-oven
1 stopcontact vaatwasmachine
3 stopcontacten

Leefruimte: eetruimte en zithoek inclusief

1 videofooninstallatie (bijkomende info onderstaand)
1 lichtpunt + 1 schakelaar
1 lichtpunt + 1 schakelaar
1 schakelaar aan trap voor lichtpunt niveau 0 incl.
1 schakelaar aan trap voor lichtpunt niveau 2 incl.
8 stopcontacten
1 aansluiting TV-FM (UTP-kabel voor digitale TV, ed.)
1 aansluiting telefoon (UTP-kabel)
1 autonome rookmelder
1 Co2-sensor

Berging type 77B

1 lichtpunt + 1 schakelaar
2 stopcontacten (voor voorziening modem)
2 stopcontacten wasmachine + droogkast
2 stopcontacten ventilatie + CV
1 stopcontact ontvanger Vsmart thermostaat
1 stopcontact regenwaterpomp

Toilet type 77B

1 lichtpunt + 1 schakelaar

NIVEAU 2

Nachthal

1 lichtpunt + 3 schakelaars waarvan 1 op niveau 1
(woning 77B = 2 lichtpunten)
1 autonome rookmelder

Badkamer

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

Toilet

1 lichtpunt + 1 schakelaar

Woning 77B:

***Slaapkamer 1**

1 lichtpunt + 2 schakelaars
4 stopcontacten
1 aansluiting TV (UTP-kabel)
1 Co2-sensor

***Slaapkamer 2**

1 lichtpunt + 2 schakelaars
3 stopcontacten
1 Co2-sensor

***Slaapkamer 3**

1 lichtpunt + 2 schakelaars
3 stopcontacten
1 Co2-sensor

Alle woningen behalve 77B:

Slaapkamer 2

1 lichtpunt + 2 schakelaars
3 stopcontacten
1 Co2-sensor

Slaapkamer 3

1 lichtpunt + 2 schakelaars
4 stopcontacten
1 aansluiting TV (UTP-kabel)
1 Co2-sensor



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 in de leefruimte is gekoppeld aan automatische deuropener 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 woning.

Mogelijkheid tot voorzien van een supplementaire individuele waterverzachter.

Handdoekenradiator badkamer: aangesloten op CV-ketel.

Om het comfort tijdens de overgangsseizoenen te optimaliseren kan er in optie voor een supplementaire elektrische geïntegreerde verwarmingselement gekozen worden zonder negatief EPB-resultaat.



Individuele centrale verwarming

Hoogrendementsketel op aardgas met doorstroomprincipe voor warmwaterproductie. **Laag energieverbruik**, in samenwerking met ventilatie D met 85% warmterecuperatie.

Radiatoren type JAGA STRADA met low H2O-technologie.

Voorzien van thermostatische kranen en een centrale Vsmart-thermostaat (zie Project Info – Verkoopslastenboek).

In samenspraak met de installateur kan de positie van de verwarmingselementen bepaald worden.



Economie – ecologische voetafdruk

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

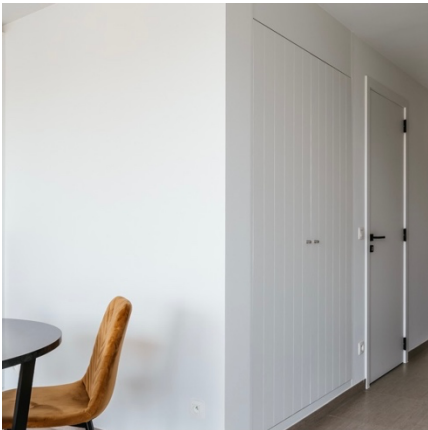
Wetende dat de overheid supplementaire gascentrales zal bouwen met enorme gasvolumes om elektriciteit te maken en rekening houdende met de **goede EPB-scores van ons project (zie Project Info)**, zijn wij nog steeds overtuigd om gebruik te maken van verwarming op aardgas. De hoge isolatiegraad van de appartementen/woningen en de gebruikte verwarmingstechnieken hebben dan ook een zeer geringe gasverbruik tot gevolg.



Keuken

Beschrijving keuken zie Project Info – Verkoopslastenboek.

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.
- Type glazen balustrade: gelaagd glas en bovenaan voorzien van een ALU-afdekstrip (ter bescherming van het glas)