RESIDENTIE GODELLO I en GODELLO II

Rederskaai 20 – Graaf Jansdijk 14, Zeebrugge

TECHNISCHE INFO – AANVULLING PROJECT INFO

Ter aanvulling van het algemeen verkoopslastenboek, vindt u hier een uitgebreidere technische informatie betreffende het bouwproces van residentie Godello I en Godello II.

Met veel enthousiasme en passie vatten we de werken aan. 22/10/2026



Afbraakwerken + graafwerken

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

De vrijgekomen scheidingsmuren worden vakkundig afgeschermd met 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.

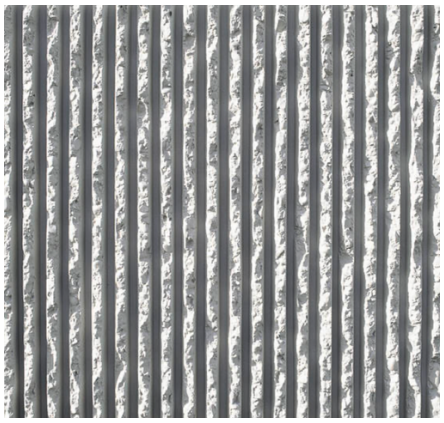
Meestal is dit op trillingsvrije geschroefde paalfunderingen met een vermoedelijke diepte van 13,5 meter.



Riolering & toezichtsputten

De riolering wordt uitgevoerd in kunststofbuizen (BENOR-goedgekeurd), principe gescheiden stelsel, volgens schema en diameters vermeld op het rioleringsplan, met tussenplaatsing van de nodige toezichtsputten, waaronder 2 laatste controleputten thv de rooilijn in de Rederskaai.

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

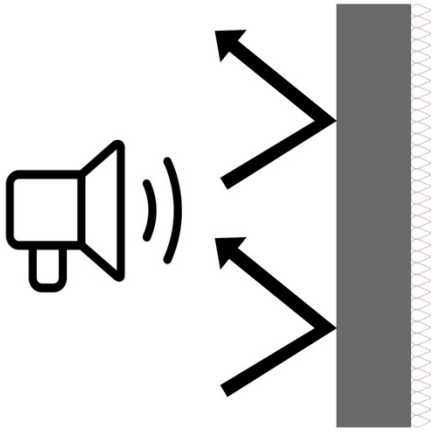
	**Hemelwatertoets** Conform de huidige wetgeving wordt steeds een aangepaste regenwaterput voorzien met recuperatie. Indien nodig, wordt als tijdelijke buffering van het hemelwater tijdens hevige regenbuien, de nodige infiltratieputten voorzien en beplanting op platte daken. Godello I: mogelijkheid ter aansluiting van regenwater op toilet/wasmachine met automatische overgang op stadswater wanneer de regenwaterput op is (aansluiting voor 4 appartementen). Godello II: alle appartementen aangesloten op regenwater voor toilet/wasmachine
	**Stabiltieit - 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**
	**Prefab beton met verticale reliëfgroeven (voorgevel)** De volledige voorgevel van de beide residenties wordt opgetrokken in prefab-beton met een uniek reliëfpatroon.
	**Spouwisolatie** Dikte is afhankelijk van EPB-studie, 12cm 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 type isolatie.



Binnenspouwblad en binnenmuren

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

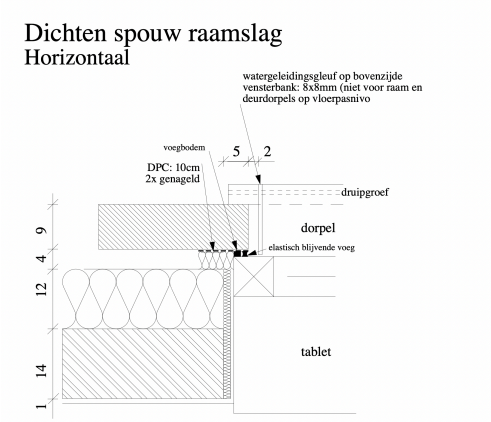
Wij gaan voor duurzaamheid en kiezen steeds **om alle binnenmuren** (dikte 19, 14, 9 cm) in snelbouwsteen uit te voeren **en NIET** in gipswanden, wat een beduidende meerwaarde is voor uw appartement.



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 appartementen
De scheidingsmuren tussen de appartementen worden ontdubbeld in tweemaal 14cm en extra voorzien van isolatie.



Om vroegtijdige vlekvorming op de gevel 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 afdruipwater 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 waar mogelijk 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.

RENOLIT	**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, 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. Ter hoogte van woonkamer/leefruimte voorzien we schuiframen. De opendraaiende ramen zijn supplementair openvallend. Voorzien van isolerende dubbele beglazing, **Ug-waarde max. 1,0W/m2K** met warm Edge principe. Het type zonnewerend 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 **ventilatieroosters** zodat koude luchtinstromingen en straatgeluid vermeden wordt en lichtinval max blijft. De L-ijzers (opvang gevelmetselwerk) zijn suppl. zwart gelakt.
	Hoofdpoort: **geautomatiseerde** sectionale poort, dewelke **extra beschermd** wordt dmv een **supplementaire laklaag** aan de buitenzijde en een **extra epoxygrondlaag als extra bescherming tegen het zeeklimaat,** door een gespecialiseerd bedrijf. Kleur cfr. architectuurplan. **Geisoleerd 4cm PU.** Individuele sectionale witte poorten voor afgesloten garageboxen. Inclusief twee afstandsbediening en een noodontkoppeling.

AFWERKING GARAGE

Afgesloten garagebox

- Bevloering: grijze gepolierde beton
- LED-verlichting bij binnenrijden + extra TL-LED plafondarmatuur
- 2 opbouwstopcontacten (= 1 voor motor poort + 1 vrij stopcontact)
- Elke poort is voorzien van een noodontkoppeling



Ventilatiesysteem D, met recupereerbare warmte tot 85%.

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

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, dikte minimum 11cm. Thv de onderliggende garages wordt een aangepaste isolatie voorzien (te bepalen door EPB-studie).
- Akoestische isolatiemat Gemafon 6+ (milieuvriendelijk).
- 7 cm **zelfnivellerende cementgietchape** met randstroken in akoestische isolatie. Contactgeluiden worden hierdoor sterk gereduceerd in functie van het grotere wooncomfort.



Plakwerken

- Alle muren worden bepleisterd
  (behalve garages/fietsenberging en technische lokalen).
- Badkamer: thv faience wordt **cementering** voorzien, wat een betere hechting geeft met de faiences.
- 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).



Vloeren

- Voorbereiding: chape wordt extra geschuurd en met primer afgewerkt voor betere hechting vloertegel.
- Nodige zettingsvoegen worden voorzien i.f.v. vloerverwarming.
- Het legpatroon wordt uitgetekend door architect tenzij bepaald door koper, vastgelegd bij keuze type vloeren.
- Plinten idem als bevloering, 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 elastiche 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.



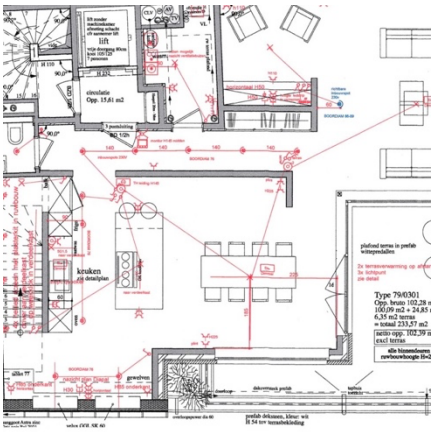
Laminaat

Ondervloer in schuimplastiek met PE ter voorkoming van contactgeluid.

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

Aquasafe technologie: watervaste laminaatvloeren en natuurgetrouw oppervlak.

Plinten in MDF, voorzien van een 1ste 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 regelmentering en de voorschriften van de stroomleverende maatschappij.

Merktype: NIKO

Te voorzien in ruimte volgens planindeling

	Inkom/nachthal (Godello I: N1/N2/N3/N4 + Godello II: 0001/ 0101/0102) 1 bel + 1 drukknop 1 videofooninstallatie (bijkomende info onderstaand) 1 stopcontact 2 lichtpunten + 2 schakelaars 1 autonome rookmelder **Inkom/nachthal (Godello I: 0501 + Godello II: 0001/ 0201)** 1 bel + 1 drukknop 1 videofooninstallatie (bijkomende info onderstaand) 1 stopcontact 3 lichtpunten + 2 schakelaars 1 autonome rookmelder **Keuken/leefruimte** 1 lichtpunt + 1 schakelaar keuken 1 lichtpunt + 1 schakelaar zithoek 1 lichtpunt + 2 schakelaars eetplaats 1 stopcontact koelkast 1 stopcontact kookplaat 1 stopcontact dampkap 1 stopcontact combi-oven 1 stopcontact vaatwasmachine 9 stopcontacten 1 aansluiting TV-FM (UTP-kabel voor digitale TV, ed.) 1 Co2-sensor **Berging technische ruimte** 1 lichtpunt + 1 schakelaar 2 stopcontacten (voor voorziening modem) 1 stopcontact combinatietoestel wasmachine/droogkast 1 stopcontact ventilatie 1 vrij stopcontact Nodige voedingen voor warmtepomp en aansturing verdeelkring slaapkamers **Toilet** 1 lichtpunt + 1 schakelaar **Slaapkamer 1** 1 lichtpunt + 2 schakelaars 3 stopcontacten 1 Co2-sensor **1 lichtpunt + 1 schakelaar extra bij afzonderlijke dressing** **Slaapkamer 2** 1 lichtpunt + 2 schakelaars 3 stopcontacten 1 Co2-sensor

	Slaapkamer 3 1 lichtpunt + 2 schakelaars 3 stopcontacten 1 Co2-sensor **Extra voor één slaapkamer: 1 aansluiting TV + 1 stopcontanct** **Badkamer 1** 1 lichtpunt centraal + 1 schakelaar 1 lichtpunt in ronde spiegel (te bedienen via touch) 1 stopcontact aan meubel 1 stopcontact voor handdoekenradiator **Badkamer 2** 2 lichtpunten + 1 schakelaar 1 lichtpunt in ronde spiegel (te bedienen via touch) 1 stopcontact aan meubel 1 stopcontact voor handdoekenradiator
	**Videofooninstallatie met geïntegreerde WIFI** Golmar videfoon 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.

Indoor-unit Vaillant in berging: uniTOWER pure

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

Voordeel vloerverwarming: geen zichtbare verwarmingselementen, muren volledig vrij voor kasten.



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 dan ook een zeer gering verbruik tot gevolg.



Keuken

Beschrijving keuken zie Project Info – Verkoopslastenboek.

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

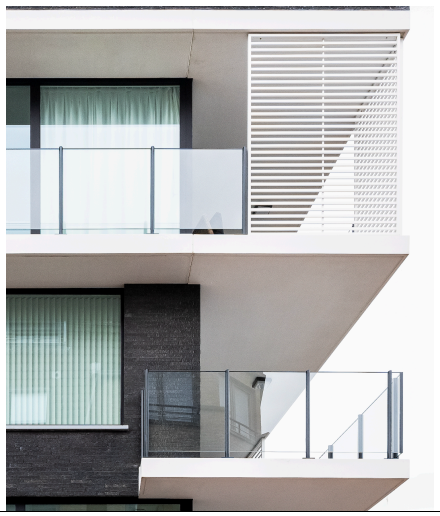
Recirculatiedampkap: de kookgeuren worden geabsorbeerd door een vetfilter en een koolstoffilter. Vetfilter kan eenvoudig gereinigd worden in de vaatwas. Deze type dampkap brengt de ventilatie systeem D in het appartement niet uit balans.



Binnenschrijnwerk

Voor binnendeuren zie Project Info – Verkoopslastenboek.
Dakappartement Godello I: plafondhoge deuren.

In optie kunnen de vestiairenissen voorzien worden van gelijkaardige deuren in MDF.

	**Balustrade** (volgens architectuurplan) In aluminium gepreanodiseerd en gepoederlakt in een matte RAL-kleur. - Voorgevel: type glazen balustrade geplaatst tussen verticale profielen. Bovenzijde glas voorzien van een fijne ALU-afdekstrip (ter bescherming van het glas). - Achtergevel: type verticale stijlers: opgebouwd met rechthoekige handgreep en verticale fijnere rechthoekige stijlers. Dit zorgt voor een strakke uitstraling.
	**Terrasafwerking in Cumaru of gelijkwaardig** (zie architectuurplan) De terrassen zowel aan voor- als achtergevel worden afgewerkt in 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. 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 in natuursteen volgens keuze architect. Trapleuning: een aluminium geanodiseerd natuurkleur Trappenhal wordt volledig geschilderd.