

beknopt bestek van de werken



Peynsaertarchitecten bvba
Termurenlaan 21 - 9320 Erembodegem
T : 0475 957 648 – willy@peynsaertarchitecten.be

A. Beknopte beschrijving van het project

Volgende gevelmaterialen worden gebruikt voor de residentie Bosrand:

- Buitengevels:
De voorgevel, zijgevel en achtergevel worden in een rood/bruine gevelsteen opgetrokken. Aan de voorgevel zijn aan 4 ramen uitsprongen voorzien in gelakt staal.
- Terrassen:
De terrassen worden standaard voorzien van bevloering in tropisch hardhout, op een kaderwerk bestaande uit dezelfde houtsoort, gemonteerd met roestvrij stalen bevestigingsmiddelen.
- Buitenschrijnwerk:
Het buitenschrijnwerk bestaat uit raamkaders in aluminium raamprofielen met thermische onderbreking, gemoffeld in zwarte kleur. De ramen zijn voorzien van dubbele hoog rendement beglazing met K-waarde van ten hoogste 1.0 W/m²K.
- Borstweringen en scheidingpanelen:
De borstweringen van de terrassen bestaan uit veiligheidsglas met boven- en onderaan een aluminium profiel ter bevestiging of afwerking, en eventueel verticale steunprofielen in zwarte kleur of uit een structuur in staal met verticale spijlen om de 11 cm in zwarte kleur gelakt.
De scheidingspanelen tussen de terrassen op eenzelfde verdieping worden uitgevoerd met opaal- of gezuurd glas, in een kader van zwarte aluminium profielen, met een hoogte van minimum 1.90m.
- Raamdorpels:
De zichtbare raamdorpels bestaan uit gelakt aluminium. Onder ramen die op terrassen uitgeven wordt een aluminium profiel gebruikt.
- de platte daken, terrassen, ... worden afgewerkt met een dichting in grijze EPDM-rubber, of PIB (Rhepanol), beide hoogwaardige dakdichtingsmaterialen.
- De hellende daken worden afgewerkt met pannen in gebakken aarde, kleur antraciet
- Het dragend opgaand metselwerk wordt uitgevoerd in kalkzandsteen (dikte 15 cm), niet-dragende muren worden opgetrokken uit massieve volle gipsblokken met een dikte van 10cm. Woning scheidende wanden zijn als volgt samengesteld:
 - 15 cm kalkzandsteen (verhoogde akoestische prestaties)
 - 5cm spouw, opgevuld met minerale wol als akoestische en thermische isolatie
 - 15 cm kalkzandsteen (verhoogde akoestische prestaties)De totale dikte is 35cm en deze combinatie van verschillende materialen en diktes verhoogt het akoestische comfort.

B. Constructie en uitrusting

001. Afbraakwerken & opkuis bouwterrein

De op het bouwterrein aanwezige bebouwing wordt afgebroken en het puin en de grond verwijderd volgens de bepalingen van Vlarem II. Het terrein wordt opgeruimd en alle begroeiing op het maaiveld verwijderd.

002. Verzekeringen

De aannemers zullen naast hun burgerlijke aansprakelijkheidsverzekering eveneens dienen te verzekerd zijn met een polis type "alle bouwplaatsrisico's". Deze kan met onderlinge overeenkomst ook afgesloten worden door de bouwheer.

003. Funderingen

Er werden vooraf grondsonderingen (bepalingen van de grondweerstand) uitgevoerd door een geotechnisch laboratorium.

De funderingen van het gebouw worden uitgevoerd tot op goede en voldoende draagkrachtige grond, ingevolge de resultaten van deze grondsonderingen, en worden uitgevoerd volgens de stabiliteitsstudie die door de ingenieur stabiliteit opgemaakt wordt.

004. Ondergrondse kelders

De buitenwanden van het ondergronds gedeelte van de kelderverdieping worden uitgevoerd in ter plaatse gestort gewapend beton. Het beton wordt getrild en is waterdicht in de massa. Deze wanden blijven zichtbaar (kleurverschillen, stortnaden en lichte oneffenheden mogelijk).

Eventuele andere muren in kelderverdiepingen worden opgetrokken in holle betonstenen of kalkzandsteen, meegaand opgevoegd.

De na het storten onmiddellijk gepolierde en met kwarts ingestrooide gewapende betonnen vloerplaat vormt de vloer van de kelderruimtes en garage. Hierop worden de parkeerplaatsen met witte verf aangeduid. Er is afwatering voorzien in deze vloerplaat.

005. Vochtisolatie

Boven het peil van het onderste vloerniveau, alsook boven alle raam-en deuropeningen zal om opstijgend vocht tegen te gaan en spouwvocht te evacueren een vochtmembraan geplaatst worden, dat doorloopt over de breedte en de lengte en eindigt met opstaande zijden.

006. Rioleringen

De rioleringsbuizen in volle grond zullen uitgevoerd worden in hoogwaardig PVC met BENOR-keuring, inclusief controlekamers, reukafsnijders en andere hulpstukken.

De afvoerleidingen, dewelke opgehangen worden onder zolderingen (in de kelderverdieping) zijn uit HDPE, hoge densiteit polyethyleen.

Op het terrein is één regenwaterput aanwezig, die is verbonden met een regenwaterpomp en aftappunt in de kelder. De overloop leidt naar een infiltratiebekken dat zich achter de bovengrondse garages bevindt.

De aansluiting met de openbare riolering wordt uitgevoerd door een door het gemeentebestuur aangestelde aannemer.

Alle deksels van controlekamers en de regenwaterput, die gelegen zijn in de gemeenschappelijke circulatiezone of in de privaat te gebruiken delen van de tuin delen, worden afgedekt met een aan mechanisch verkeer aangepast, metalen deksel, dubbel voor de laatste rioleringsputten en aan te werken met de wegomaterialen.

007. Opgaand metselwerk en vloerplaten

Het dragend opgaand metselwerk wordt uitgevoerd in kalkzandsteen (dikte 15 cm).

De niet-dragende muren worden opgetrokken uit massieve, volle gipsblokken met een dikte van 10cm.

Woning scheidende wanden zijn als volgt samengesteld:

- 15cm kalkzandsteen (verhoogde akoestische prestaties)
- 5cm spouw, opgevuld met minerale wol als akoestische en thermische isolatie
- 15cm kalkzandsteen (verhoogde akoestische prestaties)

De totale dikte is dus 35cm en deze combinatie van materialen en diktes verhoogt het akoestische comfort.

Vloeren die grote overspanningen overbruggen worden verwezenlijkt met voorgespannen gewelven met een ter plaatse gestorte druklaag in beton. Voor kleinere overspanningen worden breedplaatvloeren gebruikt: dit is een geprefabriceerde betonplaat van minimum 120cm breedte, voorzien van stalen tralieliggers, die ter plaatse worden voorzien van onder-, boven- en voegwapening en dan worden opgestort.

008. Gevelafwerkingen

De voorgevel en zijgevels worden in een rood/bruine handvorm gevelsteen opgetrokken.

De aansluiting van de gevelsteen met de ramen (in kleur ramen of in kleur gevelsteen, volgens beslissing bouwheer) wordt uitgevoerd met een plastische voeg.

De spouwen worden geïsoleerd met minimaal 12cm isolatie, bestaande uit harde PUR-platen met een volumegewicht in de kern van + 30kg/m³. Deze platen zullen aan beide zijden voorzien zijn van een gasdicht meerlagencomplex van kraftpapier en metaalfolies waarvan één zijde reflecterend en één zijde mat grijs. De warmtegeleidingscoëfficiënt bedraagt 0,022 W/m²K.

009. Blauwe hardsteen

Zichtbare raam- en deurdorpels op het gelijkvloers worden uitgevoerd in blauwe hardsteen, dikte 5 cm, glad geschuurd. Ramen op de verdiepingen worden voorzien van een aluminium dorpel gelakt in dezelfde kleur als de ramen. Aan schuiframen wordt de

vloerbekleding van het terras tot op 1 cm van het raamprofiel geplaatst en daar is geen dorpel.

010. Kokerleidingen

Kokers / gemetselde schachten: bevatten buisleidingen voor afvoer rookgassen (CLV-systeem of rechtstreekse verbinding met schouw tussen ketel en buitenlucht), aan- en afvoer van lucht voor verluchtingssysteem type D. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van aluminium of verzinkte stalen buizen, waar nodig thermisch geïsoleerd. In deze verluchte schachten worden ook de hoofdkabels elektriciteit, de hoofdafvoerleidingen van sanitair en water en de gasleidingen voorzien.

Verluchtingssysteem: aan- en afvoer van lucht gebeurt mechanisch (type D) waarbij de verse buitenlucht constant en rechtstreeks wordt aangezogen en in een warmtewisselaar voorverwarmd wordt door de uit te blazen lucht, zonder menging van beiden. Manueel verhogen van het debiet is mogelijk, de werking is quasi geruisloos en de stoffilters zijn makkelijk vervangbaar.

Er worden geen bijkomende afvoeren voorzien voor droogkasten, zodat condenserende droogkasten dienen gebruikt te worden. Hiertoe wordt een sanitaire afloop met reukafsnijder voorzien.

Er worden geen afvoeren voorzien voor de dampkappen. Deze worden voorzien van het type met koolstoffilters.

Er worden ook geen aan- en afvoer voorzien voor een gashaard. Op de bovenste duplex appartementen is dit evenwel in supplement te verkrijgen.

011. Hellingsbeton

Op platte daken en terrassen wordt op de draagvloer een hellingslaag in zandcement voorzien, die de goede afwatering van de platte daken mogelijk maakt.

012. Gewapend beton - elementen

De funderingspalen, -plaat en -zolen, bepaalde opgaande delen (kolommen en balken) en de trapsledes worden uitgevoerd in gewapend beton.

De vloerplaten zijn breedplaatvloeren en voorgespannen betonnen gewelven met een druklaag.

Door voornamelijk gebruik te maken van stalen liggers worden de raamopeningen en plafondhoogtes maximaal gehouden, worden doorhangende balken meestal vermeden en zijn verdiepingshoge deuren en grotere flexibiliteit in de indeling mogelijk.

Al deze onderdelen worden berekend en gedimensioneerd door het studiebureel stabiliteit.

013. Dakwerken

Platte daken - isolatie

Bovenop het hellingsbeton wordt een dampscherm aangebracht met daarop een isolatielaag, bestaande uit PIR-platen met een minimumdikte van 16 cm.

De afdichting zelf bestaat uit een éénlagig systeem uit hoogwaardige rubberverbindingen zoals EPDM of PIB (Rhepanol).

Inbegrepen alle verdere aanwerkingen als solins, klemprofielen, tapbuizen en bolroosters,...

Daktimmerwerk

De daktimmer wordt uitgevoerd in Douglas Fir / Oregon Pine (select and merchantable) timmerhout , met de op de uitvoeringsplannen vermelde afmetingen (niet-geschaafd) en dit met vergaringen volgens constructieplan.

Hellende daken – dakisolatie

De niet-horizontale delen van de daken worden belegd met een onderdak bestaande uit geventileerde onderdakfolie in pvc. Deze folie wordt vastgehouden door tengellatten of stoflatten en op pannenlatten van minimaal 25 mm dikte. Hierop wordt de dakbedekking aangebracht.

Deze bestaat uit dakpannen in gebakken aarde in antracietkleur (donkergrijs). (bvb . Koramic Actua donkergrijs)

Deze dakvlakken worden geïsoleerd met minerale wol dikte minimaal 20 cm , afgewerkt met een dampscherm aan de binnenzijde.

De dakvlakvensters in de hellende daken (duplex app) zijn van het type balkonvenster. Alle dakvlakvensters (excl de rookevacuatievensters) zijn voorzien van een zonnewering.

014. Dakrandprofielen

Het dakdichting membraan zal aan al zijn beëindigingen aan gevels en oversteken afgewerkt worden met daartoe bestemde dakranden uit zwart gemoffeld aluminiumprofiel of een deksteen in geschuurde blauwe hardsteen. Plaatselijk zal een dakkraal uit zink toegepast worden.

015. Regenwaterafvoeren en hanggoten

De hanggoten zijn voorzien in zink-titanium legering met 1mm dikte. De op de gevels geplaatste afvoeren worden tevens uitgevoerd in zink-titanium legering van het type 'anthra-zink', zijnde antraciet grijs geprepatineerd zink. De regenafvoeren in de kokers zijn HDPE polyethyleen. Ze zijn beiden voorzien van de nodige beugels voor bevestiging, overgangstukken, enz.

016. Buitenschrijnwerken

Het buitenschrijnwerk bestaat uit aluminium raamprofielen met thermische onderbreking, gemoffeld in zwarte kleur aan binnen- en buitenzijde.

De ramen zijn voorzien van dubbele hoogrendementsbeglazing met K-waarde van ten hoogste 1.0 W/m²K. Alle bedieningswijzen zijn op plan aangeduid.

Op de terrassen aan de achterzijde zijn de schuiframen verzonken (behalve als het bouwkundig niet haalbaar is), om het hoogteverschil met de binnen afwerking te minimaliseren. Alle lokalen hebben naast de mechanische verluchting, ook de mogelijkheid tot natuurlijke verluchting, hetzij door het kippen van minstens één raamvleugel, hetzij door een schuifraam.

Ook de binnenste en buitenste sasdeuren in de gemeenschappelijke delen worden uitgevoerd in hetzelfde materiaal. Deze sasdeuren zijn voorzien van een zelfsluiter en trekkers in inox. Als slot is een veiligheidscilinder voorzien en is voorzien in een sleutelcombinatie van inkomdeur gemene delen, met inkomdeur appartement en privatieve bergingen.

De ramen aan de Zuidzijde kunnen eveneens mits meerprijs (en voor de werken rubouw zijn gestart) voorzien worden van aangepaste zonneweringen (type screens), muggenramen of –deuren op maat, enz.

017. Beglazingen

Overall is isolerende dubbele beglazing ('hoogrendementsglas') voorzien. Het glas zal een dikte hebben, evenredig met de grootte van de raamgehelen. Het glas heeft een K-waarde van maximaal 1,0 W/m²K.

Tegen meerprijs kan inbraak werende beglazing geplaatst worden, samen met aangepast versterkte profielen, of akoestisch verbeterde beglazing.

De borstweringen van terrassen bestaan uit veiligheidsglas of stalen balustraden en de scheidingspanelen tussen de terrassen uit opaal- of gezuurd glas.

018. Terras- trap en balkonleuningen

De borstweringen van de terrassen bestaan uit veiligheidsglas met zijdelings een aluminium profiel ter bevestiging of afwerking, en eventueel verticale geprefabriceerde aluminium steunprofielen in zwarte kleur. Trapleuningen worden uitgevoerd in verzinkt metaal, afgewerkt met twee lagen PU-schilderwerk kleur zwart matglans, of uit geprefabriceerde aluminiumprofielen in natuurkleur of zwart gemoffeld.

Sommige balkons zijn voorzien van een spijlenbalustrade. Deze zijn vervaardigd uit staal en worden zwart gelakt uitgevoerd.

Trapleuningen worden uitgevoerd in verzinkt metaal, afgewerkt met twee lagen PU- schilderwerk kleur zwart matglans, of uit geprefabriceerde aluminiumprofielen in natuurkleur of zwart gemoffeld.

019. Pleisterwerken

Alle binnenmuren (behalve de losstaande garages achteraan) zullen afgewerkt worden in gipsbepleistering.

De gipsbepleistering wordt machinaal en manueel afgewerkt (1-lagig systeem), normale afwerkingsgraad (zie norm Wetenschappelijk en Technisch Centrum Bouwnijverheid - Digest nr. 4 – 1997) en behangklaar. Alle buitenschrijnwerk wordt ingepleisterd (afwerking raamslagen). Alle vrijstaande hoeken worden voorzien van gegalvaniseerde of PVC-hoekijzers.

Aangezien in de privatieve delen geen verlaagde plafonds wordt voorzien (enkel voorzien in de gang achter de keuken naar de slaapkamers) dienen de onderzijde van de betonvloerplaten of welfsels overal te worden bepleisterd. De verlaagde zoldering (gang gedeelte achter keuken) wordt voorzien in gipskartonplaten (niet voor duplexapp).

020. Chape - geluidsisolatie

Alle draagvloeren zullen worden bekleed met een gewapende dekvloer (chape) van aangepaste dikte, met een minimum dikte van 7 cm. De vloeropbouw wordt “zwevend” voorzien: de dekvloer rust in en op een geluiddempende isolatiemat. Bij vloerverwarming wordt deze dekvloer voorzien van aangepaste wapening, uitzetvoegen en toeslagstoffen voor de verbetering van de eigenschappen van de dekvloer.

De vloeren in contact met de kelder en de tussenvloeren tussen de appartementen worden daarenboven voorzien van een thermische isolatie van gespoten PUR-schuim, om warmteverlies en koudebruggen, te vermijden.

Vlakheidseisen: normaal klasse 2 volgens ‘Gecombineerde toleranties’ WTCB 1-2010 11. Speciale tegelformaten of afwerkingen zoals kurk kunnen aanleiding geven tot strengere vlakheidseisen of voorbereiding van de dekvloer met bijvoorbeeld egalisatiemiddel, en zullen aanleiding kunnen geven tot verrekeningen.

021. Bevloeringen

Gemene delen :

- De inkomhal wordt uitgevoerd in blauwe hardsteen. De verdiepingen en de sassen per verdieping worden uitgevoerd in keramische steen incl plinten (dikte 15mm).
- De traptreden en trapbordessen worden uitgevoerd in prefab beton en de traptreden zijn voorzien van een antislipneus in rubber.
- de liftvloer wordt voorzien van een antislip kunststofbekleding
- de vloer van de ondergrondse garages wordt uitgevoerd in een polybeton.

Privatieve delen :

Door de interieurontwerper van de projectbegeleiding werd vanuit hun ervaring en inzicht een selectie aan vloerkeuzes gemaakt.

- De koper is echter vrij in zijn keuze van vloermaterialen voor de privatieve delen, binnen de hieronder vermelde budgetten en uit de voorgestelde showroom van aangeduide leverancier.

- in keuken, wc, berging en badkamer:
Vloeren keramisch 60/60 : handelswaarde 40€/m² excl. BTW excl. plaatsing.
Plinten keramisch 30/60: handelswaarde 20€/lm excl. BTW, excl. plaatsing.
Mogelijke afwerkingen mits prijsverrekening : natuursteen.
- In leefruimte, hal, nachthal en slaapkamers:
Vloeren keramisch 60/60: handelswaarde 40€/m² excl. BTW, excl. plaatsing.
Plinten keramisch 30/60: handelswaarde 20€/lm, excl. BTW, excl. plaatsing.
Mogelijke afwerkingen: natuursteen, houten vloeren (parket referentiekwaliteit premier 1 bis eik, fineerparket,...).
- De raamtabletten worden standaard uitgevoerd in donker verzoete blauwe hardsteen, dikte 2 cm, met 2,5 cm uitsprong op de muur, tussen de raamslagen.
- Dit materiaal geldt eveneens voor de tussendorpels onder de inkomdeur van de gemene delen.

In de badkamers en douchecellen komen de muurtegels tot tegen de vloer en zijn er geen plinten voorzien.

Voor de vloerverwarming zullen op regelmatige, door de fabrikant vastgelegde afstanden en oppervlaktes uitzettingsvoegen voorzien worden, evenals bij alle deuropeningen, belangrijke versmallingen enz. Deze worden afgewerkt met een plastische, aangepaste voeg (ongeveer de breedte van de andere voegen) in een kleur die de kleur van de andere voegen zo dicht mogelijk benadert. Oplossingen met speciale profielen (cfr. Schlüter-profielen) in andere materialen zijn tegen verrekening mogelijk. Dergelijke uitzettingsvoegen zijn eveneens mogelijk bij het doorlopend gebruik van eenzelfde tegel voor grote oppervlakten of verschillende lokalen, zonder tussendorpels (deze worden in principe onder de deurbladen voorzien).

Er wordt tevens op gewezen dat de combinatie van houten vloerbekledingen en vloerverwarming niet aangewezen is. Vlakheidseisen: normaal klasse 2 volgens 'Gecombineerde toleranties' WTCB 1-2010 11. Speciale tegelformaten of afwerkingen zoals kurk kunnen aanleiding geven tot strengere vlakheidseisen of voorbereiding van de dekvloer met bijvoorbeeld egalisatiemiddel, en zullen aanleiding kunnen geven tot verrekeningen . Bij een groot tegelformaat (bvb 60/60) is het aangeraden een drukverdelende mat onder de tegels te voorzien. Indien koper deze tegelgrootte wenst zal deze optie dienen aangewend te worden en zal deze verrekend worden.

Terrassen :

De terrassen worden standaard voorzien van bevloering in tropisch hardhout, op een kaderwerk bestaande uit dezelfde houtsoort, bevestigd met roestvrij stalen bevestigingsmiddelen, voorzien van open voegen ter evacuatie van het regenwater. (kunstofplanken 'type: Twinson' kunnen eveneens mits verrekening toegepast worden.)

Vanwege de opbouw van de terrassen is het niet mogelijk tegels toe te passen.

Voor de terrassen van de gelijkvloerse appartementen zal een keramische tegel met een handelswaarde van 40€/m² excl plaatsing. De terrassen worden voorzien van een afhelling naar de tuin waar het regenwater op een natuurlijke wijze de grond kan infiltreren.

022. Verlaagde zoldering

In de privatieve delen wordt verlaagde zoldering voorzien ter hoogte van de nachthal (in duplex app enkel aan san gelijkvloers). De verlaagde zoldering wordt voorzien in gipskartonplaten.

De hoogte van de verlaagde zolderingen kan variëren.

Boven deze verlaagde zoldering is ruimte voor het verlopen met leidingen naar de centrale kokers, berging, verluchtingsgroep én voor zover de hoogte het toelaat en de koper het wenst de inbouw van verlichting. De kosten voor het maken van dergelijke inbouwopeningen dienen in de meerprijs van deze installaties of uitrustingen verrekend te worden.

De resterende plafonds van de appartementen kunnen tevens voorzien worden van een verlaagde zoldering tegen verrekening.

023. Afwerking inkom-inkomhall

De bussen, bellen en videofoon worden opgesteld in het inkom en de bussen zijn voorzien van cilinderslotje.

De inkomhal wordt volledig bevloerd in keramische steen en voorzien van een uitneembare vloermat in vloermatkader.

024. Muurbekledingen

Badkamer en douchecellen :

Bekleding met faïencetegels 30/60 op alle muurvlakken en tot volledige kamerhoogte.

Handelswaarde tegels 20€/m², excl. BTW, excl. plaatsing.

Tevens wordt er achter de faïence een waterdicht doek voorzien.

Inkom, sas, trap en liftsassen :

Deze worden afgewerkt met drie lagen decoratief schilderwerk, na de volledige oplevering van de privatieve delen (i.f.v. beschadigingen door verhuis). De kleurkeuze wordt door de architect vastgelegd.

025. Binnenschrijnwerk

Deuren privatieve delen :

De inkomdeur van het appartement heeft een brandweerstand van 30 minuten, een 3-puntssluiting en een veiligheidscilinder. De kruk aan de binnenzijde van de deur heeft een I- of L-vorm en is vervaardigd uit roestvrij staal. Aan de buitenzijde is een vaste top voorzien, eveneens uit inox. De binnen- en buitenzijde van de deur zijn vervaardigd uit te schilderen MDF. De buitenzijde van de deur wordt mee geschilderd met de gemeenschappelijke delen.

De binnendeuren worden voorzien in vlakke tubespandeuren, voorzien van witte UV-lak, met aangepaste, in witte UV-lak afgewerkte deuromlijsting met klikbare afdekprofielen (basis MDF). Alle scharnieren zijn aluminium kleurig.

De glazen pivotdeuren tussen leefruimte en nachthal zijn optioneel. Deze zijn vervaardigd uit gehard glas en voorzien van een vloer of plafondpomp. De roestvrij stalen handgreep heeft een T-vorm. Ter hoogte van de glazen deuren worden de plinten ingewerkt in het vlak van de uitgepleisterde dagkanten.

Overall kunnen blokdeuren, deuren met verborgen scharnieren toegepast worden tegen verrekening. De deuren zijn voorzien van aangepast hang- en sluitwerk en krukken en sleutelplaatjes in inox.

In functie van de werking van de ventilatievoorzieningen in de verschillende lokalen worden in een aantal deuren doorstroomopeningen onderaan het deurblad gelaten van ongeveer 10mm.

026. Brandbeveiligingen

Het gebouw zal volledig voldoen aan de door de gemeentelijke brandweer gestelde eisen en de wettelijke bepalingen (KB 30.12.97 - Laagbouw), en conform zijn met het brandpreventieverslag dat voor dit gebouw opgesteld werd door de brandweer van Aalst (aan bouwvergunning gehecht).

027. Sanitaire installaties

Gemeenschappelijke voorzieningen :

Er wordt een koud-waterleiding voorzien naar de kelder. Deze dient voor onderhoud van het gebouw en wordt gekoppeld aan de regenwaterpomp.

Privatieve voorzieningen :

Koud water :

Verdeling door kunststofbuizen, via een collector die elk aftappunt afzonderlijk aansluit.

Warm water :

Verdeling door kunststofbuizen op dezelfde wijze via een collector, die elk aftappunt afzonderlijk aansluit en gevoed wordt door de doorstroomboiler van de Cv-installatie.

Afvoerleidingen :

Hoge densiteit polyethyleen HDPE buizen merk "Geberit" of gelijkwaardig.

Meters :

De privatieve installaties worden gekoppeld aan individuele meters, die opgesteld staan in de meterruimte (afzonderlijke afrekening door nutsmaatschappij).

Toestellen :

- In wasplaats en of berging : afloop voor wasmachine, aansluiting condensatie droogkast, condens-afloop cv-ketel en verluchtingssysteem.

- Sanitaire toestellen:

Per appartement wordt een budget voorzien voor de inrichting van de badkamers en de wc-ruimte :

- App 0.1: € 5500 (incl. plaatsing, excl. BTW)
- App 0.2: € 5500 (incl. plaatsing, excl. BTW)
- App 0.3: € 5500 (incl. plaatsing, excl. BTW)
- App 1.1: € 4850 (incl. plaatsing, excl. BTW)
- App 1.2: € 4850 (incl. plaatsing, excl. BTW)
- App 1.3: € 4850 (incl. plaatsing, excl. BTW)
- App 2.1: € 4850 (incl. plaatsing, excl. BTW)
- App 2.2: € 4850 (incl. plaatsing, excl. BTW)
- App 2.3: € 4850 (incl. plaatsing, excl. BTW)
- Duplex App 3.1: € 5400 (incl. plaatsing, excl. BTW)
- Duplex App 3.2: € 8600 (incl. plaatsing, excl. BTW)
- Duplex App 3.3: € 8600 (incl. plaatsing, excl. BTW)

In wc-ruimte is uitgegaan van een hangend wc-toestel met ingebouwde jachtbak + handwasser (KW). Voor de duplex app is enkel in het gelijkvloerse wc een handwasser voorzien.

De badkamers worden besteld bij een door de bouwheer gekozen fabrikant/leverancier en geplaatst door de aannemer sanitair.

Alle kraanwerk is van het merk Grohe (of vergelijkbaar) - inbegrepen alle verchroomde aanvoerbuisjes, shell-kraantjes e.d.

De op de plannen getekende toestellen en hun opstelling zijn bij wijze van voorbeeld. De koper kiest de toestellen, accessoires en hun opstelling voor een totale forfaitaire waarde zoals hierboven per appartement voorzien.

028. Sanitaire installaties

Individuele verwarming per appartement op aardgas. (afzonderlijke gasmeter in meterlokaal). Condenserende gaswandketel (hoogrendementsketel, 109% rendement) warmtewisselaars uit roestvrij staal, van voldoende en specifiek berekend calorisch vermogen, opgesteld volgens plan .

Deze ketel staat ook in voor de individuele productie van warm water. (ingebouwde boiler van het doorstroomtype, minimum warmwaterproductie 15 l/m/delta t 25°C)

Bij de berekening der installatie werd rekening gehouden met een buitentemperatuur van - 10°C. om volgende binnentemperaturen te bereiken :

- living en keuken : 22° C.
- badkamer : 24° C.
- slaapkamers 18° C.

Vloerverwarming :

Er wordt standaard vloerverwarming voorzien. Let wel op de onvermijdelijke uitzettingsvoegen, het mindere rendement van een dergelijk verwarmingssysteem bij bepaalde vloermaterialen (zie 022 Bevloeringen) en het feit dat de temperatuurbepalingen zoals hierboven vermeld op een enigszins andere manier gebeuren.

029. Elektrische installaties

De volledige installatie wordt uitgevoerd in overeenstemming met de voorschriften van de bedelingsmaatschappij en de geldende normalisaties op datum van uitvoering. Alle installaties zijn van het ingewerkte type, behalve in eventuele autobergingen en kelders, waar alles in opbouw wordt voorzien.

De installatie behelst de aanleg van de algemene distributieleiding voor het gebouw (niet de aansluitingskosten gerekend door de nutsmaatschappijen), de elektrische installatie van alle appartementen en de elektrische installatie van de gemeenschappelijke delen (verlichting garage, technische lokalen, meterlokalen, sassen, kelders, buitenverlichting in de zone voor en naast het gebouw). De metersets worden opgesteld in het tellerlokaal en de zekeringskasten in de berging van ieder appartement. De zekeringskasten zijn voorzien van automatische zekeringen en minimum twee verliesstroomschakelaars. Alle installatiemateriaal is van gekende, degelijke merken als Niko (ref. reeks Intense), Bticino (ref. reeks Living Light) of gelijkwaardig.

Gemene delen :

De lichtpunten in alle gemeenschappelijke circulaties zijn te bedienen met drukknoppen op minuterie en deels op bewegingsmelders. De buitenverlichting aan hoofdingangen wordt geschakeld op een tijds klok. De buitenverlichting aan inkomgehelen wordt bediend via bewegingsmelding en tijdschakelaar.

Alle noodverlichtingsarmaturen en het nodige leidingnet zijn voorzien. Tevens zijn alle armaturen voorzien binnen de gemeenschappelijke delen: Inkom, binnen- en buitenverlichting, sas, doorgangen, gangen, trappenhuisen, liftlokaal, meterruimtes, parkeergarage,...

Private delen :

- Leefruimte:
- 4 lichtpunten (met dubbele bediening)
 - 8 schakelaars
 - 12 stopcontacten op plintheogte (4 dubbele stopcontacten / 4 enkele stopcontacten)
 - 1 TV-voorziening
 - 1 UTP-voorziening (RJ45-stopkontakt - digitale TV)
 - 1 telefoonvoorziening
 - voeding kamerthermostaat
 - 1 videofoon-binnenpost met belsignaal

- Keuken:
- 1 lichtpunt aan plafond (met enkele bediening)
 - 1 schakelaar
 - 1 lichtpunt onder bovenkasten (met enkele bediening)
 - 1 schakelaar
 - voeding koelkast
 - voeding oven
 - voeding kookplaat
 - voeding dampkap
 - voeding vaatwas
 - voeding microgolfoven
 - 2 dubbele stopcontacten op werkbladhoogte
- Inkom:
- 2 lichtpunten (met dubbele bediening)
 - 4 schakelaars
 - 1 stopcontact
 - 1 bel met extra drukknop aan buitenzijde inkomdeur appartement
- Wc:
- 1 lichtpunt aan wand (met enkele bediening)
 - 1 schakelaar
- Slaapkamers:
- 1 lichtpunt (met dubbele bediening)
 - 2 schakelaars
 - 4 stopcontacten op plinthoogte
 - 1 TV-voorziening
 - 1 UTP-voorziening (RJ45-stopkontakt - digitale TV)
- Badkamer:
- 1 centraal lichtpunt aan plafond (met enkele bediening)
 - 1 schakelaar
 - 1 lichtpunt boven wastafel (met enkele bediening)
 - 1 schakelaar
 - 3 stopcontacten (3 enkele stopcontacten)
- Berging:
- 1 centraal lichtpunt (met enkele bediening)
 - 1 schakelaar
 - 2 stopcontacten
 - voeding droogkast
 - voeding wasmachine
 - voeding Cv-installatie
 - voeding ventilatie-unit
 - verdeelbord
- Terras:
- 1 lichtpunt (met enkele bediening)
 - 1 buitenstopcontact
- Berging kelder :
- 1 lichtpunt en 1 stopcontact aangesloten op eigen elektrische installatie

Domotica : een aangepast domotica-systeem kan aangeboden worden mits verrekening

- *dubbele bediening: 1 lichtpunt met 2 schakelaars*
- *lichtpunt: voedingsleiding voor verlichtingstoestel – geen verlichtingstoestellen)*
- *videofonie: volledige installatie naar alle appartementen. Ontvangers in de appartementen in inkomhal of leefruimte verbonden op elektrische deuropener en camera aan inkom.)*

029. Keukeninstallaties

Voor de keukens wordt door het interieurteam een specifiek ontwerp op maat van het appartement voorzien, volgens het budget dat ook in de beknopte beschrijving der werken is vermeld. Dat zullen zij u voorstellen en samen met u verder personaliseren.

De keuken bestaat uit onderkasten op watervaste sokkels en eventueel bovenkasten, spoeltafel, kast met vuilnisbakje en handdoekdragers, kast vaatwasser, dampkapkast (indien niet vrij opgesteld), kast voor koelkast, kast voor oven en de verdere bergkasten en laden met bestekbakjes, voorzieningen voor verlichting onder de eventuele bovenkasten.

Alle keukenkastonderdelen zijn vervaardigd uit hoogwaardige laminaatpanelen, de werkbladen uit speciaal gevormde panelen. De deuren zijn opgehangen aan sterke scharnieren en zijn voorzien van aangepaste trekkers.

Er zijn verschillende kleuruitvoeringen en combinaties mogelijk.

Aansluitingen van apparaten zijn eveneens inbegrepen.

De hiernavolgende toestellen zijn standaard voorzien :

- spoeltafel in inox met enkele spoelbak en afdroripvlak
- ééngreepsmengkraan (keukenmodel)
- dampkap (met koolstoffilters en met verschillende snelheden en verlichting)
- pakket inbouwtoestellen Siemens of gelijkaardig, minimum omvattende:
 - elektrische keramische kookplaat met minimum 4 zones
 - oven en microgolfoven of combi-oven
 - koelkast (eventueel met vriesvak)
 - ingebouwde vaatwasmachine

budgetten

keukens per app : handelswaarde keuken + toestellen

app 0.1 , 0.2 , 0.3 , 1.1 , 2.1 , 3.2 , 3.3	16.000€ (excl btw incl plaatsing)
app 1.2 , 1.3 , 2.2 , 2.3	15.000€ (excl btw incl plaatsing)
app 3.1	17.000€ (excl btw incl plaatsing)

De keukens worden besteld bij een door de bouwheer gekozen fabrikant/leverancier

030. Liftinstallaties

Elektrisch aangedreven lift - capaciteit 8 personen - 630 kg

- 5 stopplaatsen (kelder, gelijkvloers, 1^{ste}, 2^{de} en 3^{de} verdieping)
- Kooi voorzien van moderne afwerking + aangepaste verlichting
- Afmetingen liftkooi 110x140
- Telescopische schuifdeuren
- Metalen tussendeurbekledingen
- Bedieningssysteem met microprocessor
- Noodverlichting en telefoonaansluiting voorzien
- Liftvloer antislip kunststofbekleding
- Lift wordt opgeleverd na keuring met de nodige garanties

031. Schilder- en behangwerken - verlichting

De bovengrondse delen van de gemeenschappelijke voorzieningen worden afgewerkt met drie lagen decoratief schilderwerk, na de volledige oplevering van de privatieve delen (i.f.v. beschadigingen door verhuis).

B. Algemene verkoopvoorwaarden

1) Principe

De panden worden verkocht sleutel op de deur, volgens de plannen en tekeningen van de architect en conform dit 'beknopt bestek der werken' een verkorte technische beschrijving die de koper erkent ontvangen te hebben. Waar het verkochte goed, bij aankoop, in de meeste gevallen nog niet voltooid is, gebeurt de verkoop aan de hand van de hiernavolgende documenten.

- De vergunde plannen, gehecht aan de basisakte en in voorkomend geval, de gewijzigde plannen gevoegd aan de notariële verkoopakte.
- De "beknopt bestek der werken" die bondig de uit te voeren werken en de te gebruiken materialen omschrijft.
- De notariële basisakte met het bijhorend reglement van de mede-eigendom.
- De wettelijke bepalingen van de wet op de verkoop van te bouwen of in aanbouw zijnde gebouwen, de zogenaamde 'Wet Breyne' dd. 3 mei 1993.

2) Voorlopige en definitieve oplevering

De appartementen worden opgeleverd met verwijdering van alle puin en afval, dus "bezemschoon". Voor de overhandiging der sleutels zal de koper het saldo betaald hebben. Bij het overhandigen wordt door de architect een proces-verbaal opgemaakt van voorlopige aanvaarding. Indien dit niet gebeurt, aanvaardt de koper door het in gebruik nemen (onder in gebruik wordt o.a. verstaan het aanwezig zijn van

huishoudelijke materialen zoals meubels, onderhoudsmateriaal e.d., het zelf of in eigen opdracht uitvoeren van werken,...) een stilzwijgende voorlopige aanvaarding. De tienjarige aansprakelijkheid neemt een aanvang op datum van de voorlopige oplevering.

Eén jaar na datum van de voorlopige aanvaarding, wordt het gebouw beschouwd als definitief opgeleverd.

De eigenaar dient de bouwheer minstens één maand voor de datum van definitieve oplevering te verwittigen indien het gebouw nog gebreken vertoont, dewelke de definitieve oplevering in de weg staan.

Indien dit niet gebeurt, aanvaardt de eigenaar de definitieve oplevering.

3) Verkoopprijs

De verlichtingsarmaturen van de appartementen, het binnenschilderwerk in de private delen, de telefooninstallaties, de zonnewering, de decoratiewerken... zijn niet begrepen in de verkoopprijs. Geen enkel meubel of inbouwkast zal voorzien zijn met uitzondering van de meubels en inbouwkasten die in de goedgekeurde offerte voor de keuken of de badkamerinrichting vermeld zijn.

De voorlopige aansluitingen op water, gas en elektriciteit vallen ten laste van de bouwheer. De definitieve aansluitingskosten op de openbare riolering, water, gas, elektriciteit, distributie, internet en telefoon zijn ten laste van de koper evenals de waarborgen en diverse vergoedingen die voortvloeien uit de aansluiting. De facturatie aan de kopers zal gestaafd dienen te worden met de nodige stukken.

De aanduidingen van huidige beschrijving vervangen en vervolledigen de aanduidingen van de plannen. Voor wat de elektriciteit, de sanitaire aansluitingen en de keukeninstallatie betreft, zullen de detailplannen van de uitvoerende firma's of van de interieurspecialisten voorrang hebben.

4) Wederzijdse verbintenis van alle partijen

De bouwheer is ertoe gehouden het verkochte pand af te leveren overeenkomstig de basisakte.

De koper is ertoe verplicht het aangekochte goed te aanvaarden zij het dan onder alle waarborg naar rechte. Het betreft in dit geval een ruilovereenkomst.

De kopers zijn ertoe gehouden het gebouw te onderhouden zowel privaat als gemeenschappelijk volgens het onderhoudsboekje van gebouwen, die opgenomen is in het algemeen reglement van mede-eigenaars.

De bezoeker, de toekomstige eigenaar of de eigenaar zal geen toegang hebben tot de werf tenzij hij begeleid wordt door een afgevaardigde van de bouwheer en dit na afspraak. Zelfs in dit geval zal ieder bezoek tot en met de voorlopige aanvaarding gebeuren op het volledige risico van de bezoeker, de toekomstige eigenaar en zonder dat deze enig verhaal zal kunnen uitoefenen op de bouwheer, de architect of de aannemer in geval van ongeval tijdens een dergelijk bezoek.

5) Wijzigingen

De bouwheer enerzijds behoudt zich het recht om wijzigingen aan te brengen aan de eerder vermelde documenten, hetzij deze hem door de ter zake bevoegde overheid worden opgelegd of door de architect of door de regels van de kunst zouden worden ingegeven.

Voor zover de bouwheer en de architect dit mogelijk achten, kunnen de plannen van de privatieveen na verkoop door de koper gewijzigd worden in samenspraak met de architect. Alle wijzigingen dienen schriftelijk en bijtijds te worden meegedeeld aan de bouwheer, zodat het vastgestelde werkschema niet zou worden verstoord. Aan andere personen meegedeelde wijzigingen zijn niet van tel. Voor wijzigingen zullen de ereloonkosten aangerekend worden (à rato van de te presteren uren x 75 euro per uur).

De wijzigingen die aan voorliggende “beknopte beschrijving” op vraag en op kosten van de koper zouden worden aangebracht, mogen enkel en alleen de afwerking betreffen, dus met uitsluiting van wijzigingen die tot een schending van de bouwvergunning leiden, wijzigingen aan de ruwbouw (dragende constructie-elementen, balken en kolommen, ... tenzij telkens na akkoord architect), dakconstructie, gevelafwerking, materiaal en kleur van buitenschrijnwerk (aan buitenzijde) en van borstweringen. De wijzigingen die zouden aangebracht worden aan het beschrijvend lastenboek op aanvraag van de kopers, zullen enkel de voltooiing van het privaatief mogen betreffen.

Geen enkel meerwerk zal worden uitgevoerd zonder voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van de bouwheer.

Door het feit een wijziging aan te brengen tijdens de uitvoeringsperiode van de werken, ziet de koper af van zijn voorziene opleveringstermijn, en wordt deze verlengd met de termijn die in de goedgekeurde verrekening van de werken aangegeven wordt voor betreffende werken. Het is de koper verder verboden, voor de oplevering van zijn privaatieve deel, en de oplevering van de gemeenschappelijke delen, zelf of door derden, werken uit te voeren of te laten uitvoeren. Daarbuiten behoudt de bouwheer zich het recht voor om van dit bestek af te wijken, in zoverre de kwaliteit en het comfortniveau van het appartement of gebouw daardoor niet nadelig beïnvloed wordt. (m.b.t. isolatieniveau, akoestisch en thermisch comfort) en dit de functionaliteit en/of de bewoonbare oppervlakte van de appartementen niet substantieel beïnvloedt. Dit op voorwaarde dat de uitvoeringstermijn niet verlengd wordt en dit geen aanleiding geeft – ook niet onrechtstreeks – tot meer kosten voor de koper. De wijzigingen zijn in overeenstemming met de geest van het ontwerp.

Redenen die tot afwijking van dit bestek kunnen leiden zijn:

- Wijzigingen die opgelegd worden door de overheid (stad, brandweer, ...), normen en reglementeringen.
- Het optreden van onvoorziene omstandigheden tijdens de uitvoering van het project.
- De keuze van specifieke uitvoeringsmethodes waardoor beperkte wijzigingen in het ontwerp noodzakelijk zijn.

- De architecturale invulling van het project door de architect.
- Incompatibiliteit tussen de verschillende ontwerpkeuzes.

Uiteraard streven wij ernaar om u correct en tijdig te informeren over wijzigingen, die wij overigens tot een absoluut minimum willen beperken.

6) Materialen

De bouwheer behoudt zich het recht voor wijzigingen aan onderhavige beknopte beschrijving aan te brengen of bepaalde materialen en voorzieningen te vervangen door gelijkaardige, zonder nadeel te berokkenen aan de voorziene kwaliteit. Huidige beschrijving vervangt of vervolledigt de aanduidingen op de plannen. De aandacht van de kopers wordt gevestigd op het feit dat het gebouw nieuw is en dat zich bijgevolg een lichte algemene of gedeeltelijke zetting kan voordoen, alsmede een eventuele uitzetting veroorzaakt door temperatuurschommelingen, waardoor lichte barsten kunnen verschijnen waarvoor noch de bouwheer, noch de architect, noch de aannemer verantwoordelijk kunnen worden gesteld.

7) Plannen

De erelonen van de architect (Peynsaertarchitecten bvba) zijn begrepen in de verkoopprijs. Deze erelonen behelzen de verplichtingen overeengekomen tussen de architect en zijn klant, de bouwheer.

De binnenhuisinrichting (zoals inbouwkasten (behalve keuken), decoratie, gordijnen en toebehoren, verlichtingstoestellen, enz.) is niet begrepen in dit ereloon.

De plannen die aan de kopers overhandigd worden dienen als basis voor het opmaken der koopcontracten. Zij werden ter goeder trouw opgemaakt door de architect en worden als basis genomen voor de gegevens voorkomend in de notariële akten. De inrichtingen en meubileringen van de verschillende lokalen worden op schaal en waarheidsgetrouw, doch slechts als mogelijke inrichting en ter informatie gegeven.

Alle op de tekeningen of in de beknopte beschrijving genoemde maten zijn plus minus maten. Zichtbare secties van de kolommen en balken zullen als normaal beschouwd worden, evenals (de kokers voor) sommige leidingen, al of niet vermeld op de plannen.

De aanduiding van de meubilering op de plannen is enkel ten titel van inlichting, met uitzondering van hetgeen eventueel hierboven beschreven werd.

De verschillen die er zouden kunnen zijn, in min of meer, zullen aanzien worden als veroorloofde afwijkingen. In geen geval kunnen partijen zich op deze afwijkingen beroepen om een vordering tot schadeloosstelling of vergoeding in te stellen of ontbinding van de koop te eisen.

8) Veiligheid

De werf voldoet aan de geldende veiligheidsvoorschriften, zoals:

- Dagelijkse afsluiting van de werfplaats
- Dragen van persoonlijke veiligheidsuitrusting
- Afsluiten van openingen
- Plaatsen van leuningen
- Gebruik van gepaste ladders

De bouwheer stelt een veiligheidscoördinator aan die ervoor moet zorgen dat het supplementair risico dat ontstaat als gevolg van de interactie van de verschillende aannemers wordt ingedijkt. De veiligheidscoördinator moet voor de start van de werken een veiligheids- en gezondheidsplan opstellen zodat de aannemers deze informatie kunnen verwerken en hiermee rekening kunnen houden.

Tijdens de werken zal de coördinator regelmatig de werken controleren om er op toe te zien dat de preventieprincipes door alle aannemers worden nageleefd en dit bijhouden in verslagen. Aan het einde van de werken bezorgt hij de bouwheer een postinterventiedossier met alle maatregelen die men moet nemen bij latere onderhouds- of verbouwingswerken.

In het kader van zijn opdracht zal de veiligheidscoördinator:

- Het veiligheids- en gezondheidsplan aanpassen volgens noodzaak tijdens de uitvoering der werken.
- Het coördinatiedagboek 'veiligheid' bijhouden en aanvullen.
- Na de voorlopige oplevering, het postinterventiedossier overdragen aan de bouwheer.

9) EPB - verslag

De EPB uitvoering is voorzien volgens de wettelijke bepalingen.

Daarnaast stelt de bouwheer tijdig een EPB-verslaggever aan die alle nodige maatregelen voor het behalen van het E-peil zal doorgeven aan de architect. Hij zal een startverklaring opmaken en indienen voor de start van de werken en zal aan het einde van de werken een EPB-verslag afleveren.

10) Opmerkingen

-
-
-
-
-
-

Opgemaakt te op

Voor akkoord,

de koper,

de bouwheer

C. Algemene betalingsvoorwaarden

5% van de totale waarde (grondwaarde + bouwaarde) wordt betaald bij de koopovereenkomst. Deze aanbetaling wordt afgetrokken van de grondwaarde die bij het verlijden van de akte volledig dient te worden betaald.

Vervolgens dient men rekening te houden met volgende betalingsschijven voor de constructiewaarde van de appartementen:

1 ^{ste} schijf	10%	bij de aanvang van de werfinrichting (afbraak)
2 ^{de} schijf	10%	bij de aanvang van de vloerplaat -1
3 ^{de} schijf	10%	bij de aanvang van de vloerplaat 0
4 ^{de} schijf	10%	bij de aanvang van de vloerplaat +1
5 ^{de} schijf	10%	bij de aanvang van de vloerplaat +2
6 ^{de} schijf	10%	bij de aanvang van de dakconstructie
7 ^{de} schijf	10%	bij de aanvang van de technieken
8 ^{ste} schijf	10%	bij de aanvang van het buitenschrijnwerk
9 ^{de} schijf	5%	bij de aanvang van de bevloering
10 ^{de} schijf	5%	bij de aanvang plaatsing sanitaire toestellen
11 ^{de} schijf	5%	bij de voorlopige oplevering