

1. ALGEMEEN	3
1.1 Prijs	3
1.2 EPB- wetgeving	3
1.3 Oplevering	3
2. OPEN RUWBOUW	3
2.1 Grondwerken.....	3
2.2 Funderingen	3
2.3 Kelderconstructie	3
2.4 Rioleringen	4
2.5 Dragende binnenmuren	4
2.6 Thermische Isolatie	4
2.7 Akoestische Isolatie	4
2.8 Gevelbekledingsplaten – natuursteen.....	4
2.9 Gevelmetselwerk.....	4
2.10 Gevelelementen & terrassen – geprefabriceerd beton.....	4
2.11 Raam- en deurdorpels.....	4
2.11.1 Raam- en deurdorpels – blauwe hardsteen.....	4
2.11.2 Raam- en deurdorpels – aluminium.....	5
2.12 Strukturelementen in beton	5
2.13 Draagvloeren in beton	5
3. Dakwerken	5
3.1 Dakdichting	5
3.2 Regenwaterafvoer.....	5
4. Buitenschrijnwerk	5
4.1 Raamprofielen.....	5
4.2 Beglazing.....	6
4.3 Gevelvoegen	6
4.4 Raamkeuzes	6
5. Sanitair	6
5.1 Algemeen	6
5.2 Sanitaire toestellen.....	6
6. Verwarming.....	6
6.1 Algemeen	6
7. Ventilatie.....	6
7.1 Algemeen	6
8. Elektriciteit	7
8.1 Algemeen	7
9. Pleisterwerken & Schilderwerken.....	7
9.1 Algemeen	7
10. Vloeren	7
10.1 Algemeen	7
10.1.1 inkom / toiletten / keuken / berging / badkamers / nachthal	7
10.1.2 woonkamer / eetkamer	7
10.1.3 slaapkamers	7
10.1.4 Wandtegels.....	7
10.1.5 Trapbekleding.....	8
11. Binnenschrijnwerk	8
11.1 Binnendeuren	8
11.2 Keuken	8
11.3 Maatwerk	8

12. Omgevingswerken	8
12.1 Terras	8
13. Brandveiligheid	8
14. Parkeerkelder, trappenhuis en buitenaanleg.....	8
14.1 Inkomhal & trappenhuis.....	8
14.2 Liften.....	9
14.3 Huisliften.....	9
14.4 Ondergrondse parking en bergingen.....	9
14.5 Technische lokalen.....	9
14.6 Buitenaanleg & groendak	9
14.7 Buitenverlichting	9

1. ALGEMEEN

1.1 Prijs

- Prijzen zijn inclusief grond, constructie gebouw sleutel-op-de-deur, architectkosten & veiligheidscoördinatie
- De aansluitingskosten en plaatsing van de meters zijn inbegrepen in de prijs
- De appartementen worden voorzien van één laag primer; de definitieve verfwerken zijn niet in de prijs inbegrepen.
- Grondige opkuis van de werf & appartementen is inclusief bij oplevering

- Notariskosten (= registratie, notariële kosten) en BTW zijn niet inbegrepen in de prijzen
- Meubels, verlichtingsarmaturen, gordijnen, schilderwerken, ... zijn niet inbegrepen in de prijs.

1.2 EPB- wetgeving

Het opstellen van het EPB-dossier is inbegrepen in de prijs. De appartementen zullen voldoen aan de huidige EPB-eisen voor een vergunning van een appartementsgebouw aangevraagd in 2015. Het E-peil van het appartementsgebouw zal maximaal E60 bedragen. Het K-peil bedraagt maximaal K40. De wanden voldoen aan de maximaal toelaatbare U-waarde en de ventilatie voldoet aan de minimale eisen voor ventilatie. Het risico op oververhitting wordt bepaald en zal beperkt worden. De netto-energiebehoefte van het appartementsgebouw zal niet hoger zijn dan 70 kWh/m².

1.3 Oplevering

Er worden geen voorschotten gevraagd. De klant tekent een wederzijdse aankoop –en verkoopbelofte en vier maanden voor de oplevering van de bouw wordt een verkoopsovereenkomst ondertekend. Onmiddellijk na oplevering volgt de authentieke akte bij de notaris. Het post - interventiedossier en de definitieve sleutels worden overhandigd bij de akte. Het EPB-eindverslag wordt overgemaakt binnen de 6 maanden na de akte.

2. OPEN RUWBOUW

2.1 Grondwerken

De grondwerken worden uitgevoerd in overeenstemming met de afmetingen op de plannen en behelzen de nodige uitgravingen voor de uitvoering van de funderingen en rioleringen.

2.2 Funderingen

De funderingsprincipes worden bepaald door de stabiliteitsingenieur aan de hand van de sonderingsresultaten en de stabiliteitsstudie. De kelderconstructie wordt voorzien volgens de aanduiding en in overeenstemming met de afmetingen op de plannen.

2.3 Kelderconstructie

De kelderconstructie bestaat uit een plaatfundering in gewapend beton dat ter plaatse wordt gestort. De funderingsplaat wordt gepolierd.

De kelderwanden die in contact staan met de bodem bestaan uit gewapend beton dat ter plaatse wordt gestort. Het betreft de buitenste kelderwanden volgens de omtrek van het gebouw

Dragende kelderwanden binnen bestaan uit volle betonblokken, deze worden achter de hand gevoegd.

De betonkwaliteit en de wapening van de plaatfundering en de kelderwanden zijn conform de stabiliteitsstudie en de Belgische normen.

2.4 Rioleringen

De riolering van droogweerafvoer, fecaalafvoer en hemelwaterafvoer worden voorzien in rioleringsbuizen uit PVC en zijn BENOR-gekeurd. De nodige toezichtspotten worden. Het rioleringsstelsel wordt aangesloten op het openbaar rioleringsnet, dit volgens de voorschriften van de gemeente. Het regenwater afkomstig van de daken wordt opgevangen in de regenwaterput.

2.5 Dragende binnenmuren

De dragende binnenmuren bestaan uit isolerende snelbouwstenen in gebakken klei. De karakteristieke sterkte en muurdiktes worden bepaald door de stabiliteitsingenieur. De snelbouwstenen worden vol en zat in de mortel gelegd, horizontale en verticale voegen worden vol gemetseld of gelijmd. De nodige vochtkerende lagen worden aangebracht tegen opstijgend vocht of aflopend vocht in de spouw.

2.6 Thermische Isolatie

De types en diktes van de thermische isolatie wordt bepaald in functie van de gekozen gevelafwerking en de minimale thermische eisen gesteld door de EPB- wetgeving.

2.7 Akoestische Isolatie

Het plaatsen van de chapevloeren gebeurt volgens het principe van de “Zwevende dekvloer”, bovenop een dragende betonplaat.

De wanden tussen de appartementen worden dubbel uitgevoerd met tussenliggende akoestische geïsoleerde spouw om geluidsvoortplanting te voorkomen.

2.8 Gevelbekledingsplaten – natuursteen

De gevels van de handelsruimtes (niveau 0 / niveau +1) worden afgewerkt met gevelbekledingsplaten in natuursteen, blauwe hardsteen – grijs geschuurd. Opgedeeld in panelen, de verdeling van de panelen wordt bepaald door de architect in samenspraak met de projectontwikkelaar.

2.9 Gevelmetselwerk

De gevels van de appartementen (niveau +2/+3/+4/+5) worden afgewerkt in gevelmetselwerk.

Merk: Wienerberger

Type: Forum branco genuanceerd gesmoord.

Toon op toon gevoegd.

Halfsteensverband of wildverband.

Opbouw van de gevels:

- gevelmetselwerk: 9 cm
- luchtspouw: 3 cm
- thermische isolatie (PUR): 12 cm
- dragende binnenmuur: 14 cm
- pleisterwerk

2.10 Gevelementen & terrassen – geprefabriceerd beton

De horizontale gevelementen en de terraselementen worden voorzien in geprefabriceerd zichtbeton. De betonkwaliteit en de wapening zijn conform de stabiliteitsstudie en de Belgische normen.

2.11 Raam- en deurdorpels

2.11.1 Raam- en deurdorpels – blauwe hardsteen

De raam- en deurdorpels worden voorzien in blauwe hardsteen en zijn grijs geschuurd. De dorpels hebben een minimale dikte van 5cm. De oversteek is aan de onderzijde voorzien van een druipgroef. Voor deuren wordt de dorpel voorzien van een opstand. De dorpels worden overeenkomstig de dorpelplannen van de aannemer buitenschrijnwerk geplaatst. Dorpels langer dan 150cm worden opgedeeld in 2 dorpels.

2.11.2 Raam- en deurdorpels – aluminium

De raamdorpels worden voorzien in aluminium en zijn gemoffeld in de kleur van het buitenschrijnwerk. De oversteek is aan de voorzijde voorzien van een druipneus. De dorpels worden overeenkomstig de dorpelplannen van de aannemer buitenschrijnwerk geplaatst.

2.12 Structuurelementen in beton

De structuurelementen in beton zoals kolommen, balken, ringbalken, trappen, ... worden voorzien in gewapend beton dat ter plaatse wordt gestort. De betonkwaliteit en de wapening zijn conform de stabiliteitsstudie en de Belgische normen.

De betonstructuren zijn, tenzij anders vermeld op de plannen, ruw bekist en worden gepleisterd met uitzondering van de kelder.

2.13 Draagvloeren in beton

De draagvloeren in beton worden voorzien in gewapend beton. De draagvloer bestaat uit een verloren bekisting (type welfsel of breedplaatvloer) en een opstortlaag dewelke ter plaatse wordt gestort. Het type prefabelementen en wapeningssectie wordt bepaald door de stabiliteitsingenieur.

De draagvloeren zijn, tenzij anders vermeld op de plannen, ruw bekist en worden gepleisterd met uitzondering van de kelder.

3. Dakwerken

3.1 Dakdichting

Bovenop het hellingsbeton wordt een damp scherm aangebracht met daarop een thermische isolatielaag. De afdichting zelf (inclusief de dakopstanden, aansluitingen met koepels, dakdoorvoeren, ...) wordt uitgevoerd in EPDM.

De dakrand wordt voorzien van een aluminium dakrandprofiel gemoffeld in dezelfde kleur als het buitenschrijnwerk.

De thermische isolatie voldoet qua type en dikte aan de minimale thermische eisen gesteld door de EPB-wetgeving.

3.2 Regenwaterafvoer

De regenwaterafvoer wordt voorzien in regenwaterafvoerbuizen uit zink. Ze worden bevestigd in het gevelmetselwerk met beugels in verzinkt staal. De afvoerbuizen hebben een minimale sectie van 80 mm.

4. Buitenschrijnwerk

4.1 Raamprofielen

Het buitenschrijnwerk wordt samengesteld uit raamprofielen in gemoffeld thermisch onderbroken aluminium. De profielen hebben 3 kamers en zijn voorzien van een thermische onderbreking uit glasvezelversterkte polyamidestrips. De thermische weerstand van de profielen voldoet aan de minimale thermische eisen opgelegd door de EPB-wetgeving.

4.2 Beglazing

De thermisch isolerende HR-beglazing is samengesteld uit 2 bladen klaar glas voorzien van een laag-emissieve coating en een spouw gevuld met lucht of een thermisch isolerend gas (bv. argon). De maximale U-waarde van het glas bedraagt 1.0 W/m²K. De afstandshouders tussen de glasbladen zijn thermisch verbeterd.

Veiligheidsglas wordt voorzien waar verplicht volgens de norm NBN S23-002.

4.3 Gevelvoegen

De voeg tussen het buitenschrijnwerk en het gevelmetselwerk wordt opgekit.

4.4 Raamkeuzes

De raamtypes en de draazin is volgens de aanduiding op de plannen. Er zijn geen horren voorzien.

5. Sanitair

5.1 Algemeen

De sanitaire installatie beantwoordt aan de voorschriften van de watermaatschappij en wordt conform de gemeentelijke reglementen uitgevoerd. De voeding gebeurt d.m.v. kunstleidingen vanuit het lokaal waar de watermeters zich bevindt. De afvoerleidingen worden uitgevoerd in PVC en hebben een aangepaste diameter. De afvoerleidingen worden voorzien van de nodige ventilatie, koppelstukken,...

Elk appartement heeft zijn eigen waterteller.

In de berging zijn de toevoer en afvoer voor een wasmachine voorzien. Droogkasten worden verondersteld te werken met een inwendige condensatie opvangbak.

5.2 Sanitaire toestellen

De levering en plaatsing van de sanitaire toestellen is voorzien in elk appartement. Voor een gedetailleerd overzicht van de voorziene sanitaire toestellen verwijzen we naar de technische bijlage.

6. Verwarming

6.1 Algemeen

De centrale verwarming en warmwaterproductie wordt individueel per appartement geregeld. De verwarming bestaat uit een condenserende gaswandketel (Daalderop of evenwaardig) die zorgt voor zowel de verwarming als het sanitair warm water.

Deze verwarmingsinstallatie wordt gestuurd door een centrale thermostaat, geplaatst in de woonkamer. Het woonniveau wordt verwarmd door middel van vloerverwarming. De slaapkamers worden voorzien van convectoren op lage temperatuur, elk voorzien van een thermostaatkoppen. In de badkamer wordt naast vloerverwarming ook een sierradiator voorzien. Alle keuringen worden geleverd.

7. Ventilatie

7.1 Algemeen

De ventilatie wordt voorzien volgens type C + EVOII, zijnde een mechanische afvoerventilatie met natuurlijke toevoer. De installatie voldoet aan de ventilatie-eisen opgelegd door de EPB-wetgeving. De lucht uit de badkamer, toilet, berging en keuken worden door de ventilatie-unit afgezogen. In de leefruimte en slaapkamers wordt via raamroosters, type invisivent, verse lucht binnengebracht.

8. Elektriciteit

8.1 Algemeen

Er wordt per appartement een meter voorzien met tweevoudig uurtarief. De meter wordt in de meterkast in het tellerlokaal geplaatst. De zekeringskast wordt in het appartement zelf geplaatst.

Het aantal en de positie van de stopcontacten, lichtpunten en schakelaars worden uitgevoerd volgens de aanduidingen op het elektriciteitsplan (zie technische bijlage).

Voor de lichtpunten wordt de voeding voorzien, voor de spots worden de boorgaten en de voeding voorzien. In beide gevallen zijn de verlichtingsarmaturen niet inbegrepen.

De afdekplaten voor de stopcontacten, lichtschakelaars, ... zijn van het merk Niko - type original - kleur wit. Andere types of kleuren zijn mogelijk mits meerprijs

9. Pleisterwerken & Schilderwerken

9.1 Algemeen

In de appartementen zijn alle muren en plafonds gepleisterd conform de Belgische norm. De muren en plafonds worden voorzien van een 1ste laag primer. De definitieve schilderwerken zijn niet inbegrepen.

10. Vloeren

10.1 Algemeen

Alle draagvloeren worden voorzien van een gewapende dekvloer (chape) met aangepaste dikte. De dekvloer wordt zwevend geplaatst op PUR-isolatie. De dikte van de PUR-isolatie wordt bepaald volgende de minimale thermische eisen opgelegd door de EPB-wetgeving.

De volgende vloeren en budgetten zijn voorzien:

10.1.1 inkom / toiletten / keuken / berging / badkamers / nachthal

Tegels: 60€/m² inclusief plaatsing

Tegelplinten: 20€/lm inclusief plaatsing

10.1.2 woonkamer / eetkamer

Parket: 90€/m² inclusief plaatsing

Plinten: 15€/lm inclusief plaatsing

10.1.3 slaapkamers

Laminaat: 30€/m² inclusief plaatsing, inclusief ondervloer

Plinten: 10€/lm inclusief plaatsing

10.1.4 Wandtegels

voorzien in de badkamers/toiletten:

- tussen badkamermeubel en spiegel
- vanaf het bad tot plafond + voorzijde bad
- douchewanden van douchebak tot plafond
- achterwand toilet van vloer tot 1.2m hoogte

wandtegels: 60€/m² inclusief plaatsing

10.1.5 Trapbekleding

De trapbekleding is voorzien in blauwe hardsteen ter waarde van 2500€ - inclusief plaatsing, inclusief plinten

11. Binnenschrijnwerk

11.1 Binnendeuren

Er worden vlakke schilderdeuren (schilderwerken inclusief) uit tubespaan voorzien, gevat in een MDF kassement en MDF omlijsting. De deuren worden voorzien van een RVS kruk en scharnieren.

11.2 Keuken

In elk appartement is een volledig ingerichte keuken voorzien. Zie technische bijlage voor gedetailleerde informatie, plannen en budget.

11.3 Maatwerk

Er zijn geen inbouwkasten voorzien. De kasten aangeduid op de architectuurplannen zijn louter illustratief.

12. Omgevingswerken

12.1 Terras

De afwerking van het terras gebeurt in onderhoudsarme houten planken in padouk. De terrassen worden omboord met een glazen balustrade, afgewerkt met een metalen leuning in dezelfde kleur als het buitenschrijnwerk.

Op de dakterrassen worden zones in daktegels (Kraitec Step) voorzien. De scheidingswanden tussen aanpalende terrassen uitgevoerd in melkkleurig glas.

13. Brandveiligheid

Het gebouw en de parkeerkelder zullen voldoen aan alle normen betreffende brandveiligheid opgelegd door het bindend brandweeradvies.

14. Parkeerkelder, trappenhuis en buitenaanleg

De algemene ruimtes en buitenaanleg worden volledig afgewerkt en vervat in de prijs van ieder appartement.

De technische voorzieningen zijn erop gericht om zo zuinig mogelijk om te springen met de benodigde energie. Het totale concept is zodanig opgevat dat de maandelijkse onderhoudskost voor de bewoners en eigenaars zo laag mogelijk blijft.

14.1 Inkomhal & trappenhuis

De vloer van de inkomhal en de trappen worden uitgevoerd in natuursteen of hoogwaardige keramische tegels, volgens de uitwerking van de architect. In de inkomhal en op de tussenvloeren worden bijhorende plinten geplaatst. Een vloermat kader met bijhorende mat wordt voorzien achter de inkomdeur.

De trapleuningen zijn in inox.

De wanden en plafonds worden uitgevlakt en geschilderd in een passende kleur, nadat de private delen zijn opgeleverd.

De toegangsdeuren tot de trappenhal zijn voorzien van een deurtrekker in inox en een zelfsluitende deurveer. Er wordt een elektrisch slot voorzien met driepuntsluiting dat vanuit de appartementen kan geopend worden via de videofoon.

Een ingebouwde belplaat met appartementsnummering en videofoon installatie wordt bevestigd in de inkomhal op het gelijkvloers.

Een brievenbusensemble wordt geplaatst volgens de richtlijnen van Bpost.

De sfeerverlichting wordt geschakeld via bewegingsdetectoren. Voor het onderhoud wordt 1 stopcontact per verdieping geplaatst.

De kosten van het gemeenschappelijke elektrische verbruik met de inhuurname van de meters worden vastgesteld door de distributiemaatschappij elektriciteit en verrekend door de syndicus.

14.2 Liften

De traphal wordt uitgerust met een lift voor 5 personen, geschikt voor rolstoelgebruikers, met volautomatische bediening en noodtelefoon 24/24u.

De lift is van een modern concept, geruisarm, voorzien van automatische nivellering en telescopische schuifdeuren. Hij beantwoordt aan alle voorschriften inzake veiligheid en wordt gekeurd voor indienststelling door een erkend controle organisme.

De lift is afgewerkt met plafondspots, spiegel, leuning en vloerbekleding. De keuze van kleur en afwerking van de lift gebeurt door de architect in overleg met de projectontwikkelaar.

14.3 Huisliften

De huisliften, in de appartementen waar er op de plannen een voorzien is, worden voorzien volgens de beschrijving in de technische bijlage.

14.4 Ondergrondse parking en bergingen

In de ondergrondse verdieping zijn 12 parkeerplaatsen, 30 fietsstallingsplaatsen en 16 bergingen voorzien. Als ook een gemeenschappelijk tellerlokaal.

De parking is toegankelijk met een autolift.

De toegang van de parking wordt voorzien van aangepaste verlichting en veiligheidsverlichting. De parkeerkelder wordt verlicht met TL-lampen, gestuurd door bewegingsdetectoren. De bergingen zijn allen voorzien van 1 lichtpunt en 1 stopcontact.

De verluchting en brandveiligheid van de kelder beantwoorden aan de voorschriften ter zake en het bijkomend bindend brandweeradvies.

14.5 Technische lokalen

In de kelder is een technisch lokaal voorzien voor de plaatsing van de meters van elektriciteit, gas, teledistributie en water. Deze lokalen worden beheerd door de syndicus en zijn niet vrij toegankelijk.

14.6 Buitenaanleg & groendak

De buitenaanleg wordt voorzien zoals aangegeven op het inplantingsplan. De tuinzones worden voorzien van een substraatlaag met een dikte van 40cm voor de beplanting van gras, bodembedekkers en lage planten. De aangeduide verhardingen zijn voorzien in sierklinkers.

14.7 Buitenverlichting

Er is aangepaste buitenverlichting voorzien in de gemeenschappelijke zones en aan de toegang tot het trappenhuis. De verlichting wordt gestuurd door een schemerschakelaar met tijds klok. De keuze van de armaturen worden bepaald door de architect in overleg met de projectontwikkelaar.