



VERKOOP : N.V. RECO  
CHURCHILLSTEENWEG 51 – 9320 AALST  
Tel : 053/83.30.25 – [www.reco.be](http://www.reco.be)



# Inhoudstabel

0

Inhoudstabel .....	2
1. Beknopt bestek der werken .....	5
A. Beknopte beschrijving van het project .....	5
B. Constructie en uitrusting .....	7
001. Afbraakwerken & opkuis bouwterrein.....	7
002. Verzekeringen .....	7
003. Funderingen .....	7
004. Ondergrondse kelders.....	7
005. Vochtisolatie .....	7
006. Rioleringen .....	7
007. Opgaand metselwerk en vloerplaten.....	8
008. Gevelafwerkingen .....	8
009. Blauwe hardsteen .....	9
010. Kokerleidingen .....	9
011. Hellingsbeton .....	9
012. Gewapend beton – elementen .....	9
013. Dakdichtingen platte daken - isolatie .....	10
014. Dakrandprofielen .....	10

015. Regenwaterafvoeren en hanggoten .....	10
016. Afwerking onderzijde overstekende delen .....	10
De afwerking van de balkons wordt uitgevoerd in dezelfde materialen.	10
017. Buitenschrijnwerken .....	10
018. Beglazingen .....	11
019. Terras- trap en balkonleuningen.....	11
020. Pleisterwerken .....	11
021. Chape - geluidsisolatie .....	11
022. Bevloeringen .....	12
023. Plafondafwerkingen .....	13
024. Afwerking inkom-inkomhall.....	13
025. Muurbekledingen.....	13
026. Binnenschrijnwerk .....	14
027. Brandbeveiligingen .....	15
028. Sanitaire installaties .....	15
029. Verwarmingsinstallaties.....	16
030. Elektrische inrichting.....	17
031. Keukeninstallaties .....	19
032. Schilder- en behangwerken - verlichting .....	20
2. Algemene verkoopvoorwaarden.....	21
A. Principe .....	21
B. Voorlopige en definitieve oplevering.....	21
C. Verkoopprijs.....	22

D. Wederzijdse verbintenissen van partijen .....	22
E. wijzigingen .....	22
F. Materialen.....	23
G. Plannen .....	24
H. Veiligheid.....	24
I. EPB-verslag.....	25
J. Opmerkingen .....	25
3. Algemene betalingsvoorwaarden .....	26

# 1. Beknopt bestek der werken

## A. Beknopte beschrijving van het project

Volgende gevelmaterialen worden gebruikt voor de residentie Bergekouter :

- Buitengevels:
  - De onderste verdieping wordt in een grijszwarte gevelsteen opgetrokken met stroken in blauwe hardsteen , de gevels van 1 en 2<sup>e</sup> verdieping in een witte gevelsteen , wit gevoegd. De gevels van de bovenste verdieping worden deels in verticaal geplaatste kunstleien of platte dakpannen uitgevoerd.
  - Overstekende dakdelen , kroonlijsten, worden aan voor- en onderzijde afgewerkt met zwartgrijze gevelbeplating (kunsthars, zichtbare voegen en bevestiging)
  - Terrassen op verdieping:
    - De terrassen worden voorzien van bevloering in gegroefd tropisch hardhout, op een kaderwerk bestaande uit dezelfde houtsoort, bevestigd met roestvrij stalen bevestigingsmiddelen.
    - Terrassen op gelijkvloers : uitgevoerd in getrommelde betonklinkers (formaat +/- 16/16 cm)
    - Tuin : voor de app. op niveau 0 wordt een zone achter de achtergevel bestemd voor exclusief privaatief gebruik , afgewerkt met een haag (type liguster) ter hoogte van de aansluitingen met gemene delen.
- Buitenschrijnwerk:
  - Het buitenschrijnwerk bestaat uit raamkaders in aluminium raamprofielen met thermische onderbreking, gemoffeld in zwartgrijze kleur. De ramen zijn voorzien van dubbele hoogrendementsbeglazing met k-waarde ten hoogste 1.0 W/m<sup>2</sup>K.
  
- Borstweringen en scheidingpanelen:
  - De borstweringen van de terrassen bestaan uit veiligheidsglas met boven- en onderaan een aluminium profiel ter bevestiging of afwerking , en evt. verticale steunprofielen in zwartgrijze kleur.
  - De scheidingspanelen tussen de terrassen op een zelfde verdieping worden uitgevoerd met opaal- of gezuurd glas , in een kader uit zwartgrijze aluminiumprofielen , met een hoogte van 1.90m minimum.
- Raamdorpels:
  - De zichtbare raamdorpels bestaan uit geschuurde blauwe hardsteen vervaardigd. Onder ramen die op terrassen uitgeven wordt een aluminium profiel gebruikt.

- de platte daken, terrassen , ... worden afgewerkt met een dichting in zwart EPDM-rubber, of PIB (Rhepanol), beide hoogwaardige dakdichtingsmaterialen.
- Het dragend opgaand metselwerk wordt uitgevoerd in snelbouwbaksteen (dikte 14 of 19cm), niet-dragende muren worden opgetrokken uit massieve , volle gipsblokken met een dikte van 7 of 10cm.
- Woningscheidende wanden zijn als volgt samengesteld:
  - 2 x 14 cm snelbouwbaksteen (plaatselijk 1x14 cm en 1x9cm )
  - 5cm spouw, opgevuld met minerale wol als akoestische en thermische isolatie

De totale dikte is 32cm en deze combinatie van verschillende materialen verhoogt het akoestische comfort .
- -E-peil : lager dan E 60

## **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 (cfr. asbestverwijdering). Het terrein wordt opgeruimd en de begroeiing op het maaiveld verwijderd, in de zones aangeduid op de plannen.

### **002. Verzekeringen**

De aannemers zullen naast hun burgerlijke aansprakelijkheidsverzekering eveneens dienen te verzekerd zijn met een polis type "alle bouwplaatsrisico's".

### **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 (mogelijke kleurverschillen, stornaden 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 beton vloerplaat vormt de vloer van de kelderruimtes.

### **005. Vochtisolatie**

Boven het peil van het gelijkvloerse 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 dichtheid polyethyleen.

Op het terrein is één regenwaterput, die is verbonden met een regenwaterpomp en aftappunt in de kelder. De aansluiting met de openbare riolering wordt uitgevoerd door een door het gemeentebestuur aangestelde aannemer.



Alle deksels van controlekamers en 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 wegenismaterialen .

### **007. Opgaand metselwerk en vloerplaten**

- Het dragend opgaand metselwerk wordt uitgevoerd in snelbouwbaksteen (dikte 14 of 19cm), niet-dragende muren worden opgetrokken uit massieve , volle gipsblokken dikte van 7 of 10cm.
- Woningscheidende wanden zijn in de regel als volgt samengesteld:
- 2 x 14 cm snelbouwbaksteen (plaatselijk 1x14 cm en 1x9cm )
- 5cm spouw, met minerale wol (akoestische&thermische isolatie)

De totale dikte is 32cm .

Ter hoogte van de kokers wordt in of rond de kokers geïsoleerd en kan de muurdikte variëren tussen 14 en 9 cm , met inachtneming van de vereiste brandweerstand van het geheel.

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 onderste verdieping wordt in een grijszwarte gevelsteen opgetrokken met stroken in blauwe hardsteen , de gevels van 1 en 2<sup>e</sup> verdieping in een witte gevelsteen , wit gevoegd. De gevels van de bovenste verdieping worden deels in verticaal geplaatste kunstleien of platte dakpannen uitgevoerd.

Alle voegwerken zijn inbegrepen: zowel de verschillende soorten voegwerken van de gevelsteen als de aansluiting van de gevelsteen met de ramen (in kleur ramen of in kleur gevelsteen, volgens beslissing bouwheer). Deze laatste worden uitgevoerd met een plastische voeg.

De spouwen worden geïsoleerd met minimaal 10cm isolatie, bestaande uit harde PUR-platen met een volumegewicht in de kern van  $\pm 30\text{kg/m}^3$ . 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 0,023 W/m<sup>2</sup>K.

Als alternatief kan de afwerking van 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> verdieping met wit sierpleisterwerk op isolatiesysteem , dikte 15 cm , gebruikt worden, teneinde de EPB- en k-waarde van het geheel te verbeteren. Dan worden de dorpels (met opstaande rand) van de ramen op deze niveau's in zwartgrijs aluminium uitgevoerd , behalve voor ramen aan terrassen.

### **009. Blauwe hardsteen**

Zichtbare raam- en deurdorpels worden uitgevoerd in blauwe hardsteen, dikte 5 cm, glad geschuurd.

### **010. Kokerleidingen**

Kokers /gemetselde schachten: bevatten buisleidingen voor afvoer rookgassen (CLV-systeem of rechtstreekse verbinding met schouw tussen ketel en buitenlucht) - afzuiging dampkap – 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 regenwater en de gasleidingen voorzien.(zie ook punt 7 hierboven)

Verluchtingssysteem: aan- en afvoer van lucht gebeurt mechanisch (type D) waarbij de verse buitenlucht constant en rechtstreeks 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.

### **011. Hellingsbeton**

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

### **012. Gewapend beton – elementen**

De funderingsplaat en –zolen, bepaalde opgaande delen (kolommen en balken) en de trapsledes worden uitgevoerd in gewapend beton. De vloerplaten zijn breedplaatvloeren of voorgespannen betonnen gewelven met een druklaag.

Door voornamelijk gebruik te maken van stalen liggers voor de balken die midden in de ruimte zouden aanwezig zijn , worden doorhangende balken maximaal vermeden .

Al deze onderdelen worden berekend en gedimensioneerd door het studiebureau voor stabiliteit, eerder vermeld.

### **013. Dakdichtingen platte daken - isolatie**

Bovenop het hellingsbeton wordt een damp scherm aangebracht met daarop een isolatielaag, bestaande uit PIR-platen met een minimumdikte van 12 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,...

### **014. Dakrandprofielen**

Het dakdichtingsmembraan zal aan al zijn beëindigingen aan gevels en oversteken afgewerkt worden met daartoe bestemde dakranden uit zwartgrijs gemoffeld aluminiumprofiel of een deksteen in geschuurde blauwe hardsteen.

### **015. Regenwaterafvoeren en hanggoten**

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

### **016. Afwerking onderzijde overstekende delen**

Op de tweede verdieping worden de afwerkingen van de onderzijde van luifels en overstekende dakdelen of bakgoten voorzien in gevelbeplating (kunsthars, type Trespa) in donkergrijze kleur.

De afwerking van de balkons wordt uitgevoerd in dezelfde materialen.

### **017. Buitenschrijnwerken**

Het buitenschrijnwerk bestaat uit aluminium raamprofielen met thermische onderbreking, gemoffeld in zwartgrijze kleur (RAL 7021) aan binnen- en buitenzijde.

Het buitenschrijnwerk bestaat uit raamkaders in aluminium raamprofielen met thermische onderbreking, gemoffeld in zwartgrijze kleur. De ramen zijn voorzien van dubbele hoogrendementsbeglazing met k-waarde ten hoogste 1.0 W/m<sup>2</sup>K. Alle bedieningswijzen zijn op plan aangeduid.

Op de terrassen aan de achterzijde zijn de schuiframen verzonken, om het hoogteverschil met de binnenafwerking te minimaliseren.

Alle lokalen hebben naast de mechanische verluchting, ook de mogelijkheid tot 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 (met een security-card) en er is voorzien in een sleutelcombinatie van inkomdeur gemene delen, met inkomdeur appartement en privatieve bergingen .

De ramen kunnen eveneens voorzien worden van aangepaste zonneweringen (type screens) , muggenramen of –deuren op maat,enz.

### **018. 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/m<sup>2</sup>K.

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

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

### **019. Terras- trap en balkonleuningen**

De borstweringen van de terrassen bestaan uit veiligheidsglas met boven- en onderaan een aluminium profiel ter bevestiging of afwerking , en evt. verticale geprefabriceerde aluminium steunprofielen in zwartgrijze kleur.

Trapleuningen worden uitgevoerd in verzinkt metaal, afgewerkt met 2 lagen PU-schilderwerk kleur zwartgrijs matglans , of uit geprefabriceerde aluminiumprofielen in natuurkleur of zwartgrijs gemoffeld.

### **020. Pleisterwerken**

Alle binnenmuren zullen afgewerkt worden in gipsbepleistering , 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.

### **021. Chape - geluidsisolatie**

Alle draagvloeren zullen worden bekleed met een gewapende dekvloer (chape) van aangepaste dikte, met een minimum dikte van 5 cm. De vloeropbouw wordt "zwevend" voorzien: de dekvloer rust in en op een geluiddempende isolatiemat. Bij de evt. keuze voor 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 bijvb. egalisatiemiddel , en zullen aanleiding kunnen geven tot verrekeningen .

## **022. Bevloeringen**

### Gemene delen:

- de inkomhal, de lift en de sassen per verdieping worden volledig in natuursteenbevloering geplaatst, dikte min 15 mm
- in het trappenhuis (treden en bordessen) wordt natuursteen-bekleding op de betonnen trapslede voorzien.

### Privatieve delen:

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

- In keuken, wc, berging en badkamer:  
Handelswaarde 40€/m<sup>2</sup> excl. BTW, incl. plaatsing Plinten handelswaarde 15 €/m , excl. BTW , incl. plaatsing. Mogelijke afwerkingen : natuursteen of keramisch
- In leefruimte, hal, nachthal en slaapkamers: Handelswaarde 40€/m<sup>2</sup> excl. BTW, incl. plaatsing. Plinten handelswaarde 15 €/m , excl. BTW , incl. plaatsing . Mogelijke afwerkingen : natuursteen, keramisch, houten vloeren (plankenvloeren, , fineerparket, ...) . Mogelijke eindafwerkingen houten vloeren : olie in natuurkleur , PU-verniss , plinten in hout of MDF met afwerkingslaag.
- 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 geen plinten voorzien.

Bij de keuze voor vloerverwarming zullen op regelmatige , door de fabrikant vastgelegde afstanden en oppervlaktes uitzettingsvoegen dienen voorzien te 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 een zelfde 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 bijvb. egalisatiemiddel , en zullen aanleiding kunnen geven tot verrekningen .

#### Terrassen op verdieping :

De terrassen worden voorzien van bevoering in gegroefd tropisch hardhout, op een kaderwerk bestaande uit dezelfde houtsoort, bevestigd met roestvrij stalen bevestigingsmiddelen, voorzien van open voegen ter evacuatie van het regenwater. Andere afwerkingen (terrastegels , kunststofplanken ,...) zijn mogelijk zolang ze met open voeg geplaatst kunnen worden en de evacuatie van het regenwater mogelijk blijven maken ( vrijdragend, steunend op tegel dragers, profielen,...) en mits verrekning .

Door hun specifieke plaatsingswijze zullen terrastegels niet tot tegen de ramen of volledig tot tegen de randen kunnen aangesloten worden. Terrassen op gelijkvloers : uitgevoerd in getrommelde betonklinkers (formaat +/- 16/16 cm) , voorzien van betonboordsteen aan de randen en geplaatst op gestabiliseerd zandbed (zandcement).

### **023. Plafondafwerkingen**

De plafonds in predallen worden eerst voorzien van een voegvulling en worden nadien voorzien van witte vliespleister ('spuitplamuur') van ongeveer 2 mm. Plaatselijk kunnen zones uitgevoerd worden in gipspleisterwerk met grotere dikte.

De schuine dakvlakken en ,waar van toepassing , horizontale vlakken op houten roostering (plafonds hoogste verdieping) worden uitgevoerd met pleisterwerk op verzinkt metaalgaas .

Plaatselijk kan de plafondhoogte verlaagd worden voor het uitkasten van (lucht) leidingen van het ventilatiesysteem .De verlaagde zone wordt voorzien in te bepleisteren gipskartonplaten, of in te schilderen MDF.

### **024. Afwerking inkom-inkomhall**

De bussen , bellen en videofoon worden opgesteld in het inkom. Ze worden uitgevoerd in een geheel van hout/MDF , de bussen voorzien van cilinderslotje.

De inkomhal wordt volledig bevoerd in natuursteen en voorzien van een losse vloermat in vloermatkader .

### **025. Muurbekledingen**

De koper is vrij in zijn keuze van materialen voor de private delen, binnen de hieronder vermelde budgetten en uit de aangeduide showroom/leverancier :

Badkamers en douchecellen:

Bekleding met faiencetegels tot 2m hoogte op alle muurvlakken en voor de zone van douche tot volle hoogte

Handelswaarde 40 €/m<sup>2</sup> , excl. BTW, incl. plaatsing.

Keukens:

Aanbrengen van faiencetegels in keuken tussen onder- en bovenkasten

Handelswaarde 40 €/m<sup>2</sup> , excl. BTW, incl. plaatsing. Maximum 2m<sup>2</sup>.

Inkom, sas, trap en liftsassen

Deze worden afgewerkt met 3 lagen decoratief schilderwerk, na de volledige oplevering van de privatieve delen (i.f.v. beschadigingen door verhuis) . De kleurkeuze wordt door de architect vastgelegd.

## **026. Binnenschrijnwerk**

De koper is vrij in zijn keuze van binnendeuren voor de privatieve delen, binnen de hieronder vermelde budgetten en uit de aangeduide showroom/leverancier

Deuren privatieve delen

De buitendeur van het app. heeft een brandweerstand van 30 min. , een 3-puntssluiting en een veiligheidscilinder .

Kruk L-shape of I-shape inox Buitenkant vaste top 805 inox

Buiten- en buitenzijde voorzien in te schilderen MDF (buitenzijde wordt meegeschilderd met gemeenschappelijke delen).

De binnendeuren worden voorzien in vlakke tubespandendeuren voorzien van witte UV-lak , met aangepaste , in witte UV-lak afgewerkte deuromlijsting met witte klikbare afdekprofielen (basis MDF)

Kruk L-shape of I-shape inox .Wc : vrij-bezet slot . Badkamerdeur voorzien van slot. Scharnieren : alukleur.

Hoogte 2.15 m

Glazen deur helder gehard glas met vloerpomp. Handgreep T-vorm inox TL30/paar. Plinten in te werken t.h.v. deur in het vlak van de

uitgepleisterde dagkanten of een uitsparing in deur te voorzien.

De op de plannen voorziene schuifdeuren zijn van dezelfde kwaliteit, maar zijn voorzien van aangepast hang- en sluitwerk  
In bepaalde appartementen betreft het een pivoterende deur.

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.

## **027. 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 het brandpreventieverslag dat voor dit gebouw opgesteld door de brandweer van Ninove (aan bouwvergunning gehecht)

## **028. Sanitaire installaties**

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

### Gemeenschappelijke voorzieningen:

Er wordt een koudwaterleiding voorzien naar de schoonmaakberging (in 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:

HDPE Hoge dichtheid polyethyleen 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 condens droogkast (niet lucht) , condensafloop cv-ketel en verluchtingssysteem.
- Sanitaire toestellen:

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

€ 4000 (incl. plaatsing, excl. BTW)

In wc-ruimte is uitgegaan van een hangend wc-toestel met ingebouwde jachtbak + handwasser met alle aanhorigheden (spiegel, handdoekdrager, zeephouder)

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 verchromde 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.

## **029. Verwarmingsinstallaties**

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 warmwater.

(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.

### Radiatoren:

Vlakke plaat radiatoren in standaardkleur in alle ruimtes, volgens de berekende warmteverliezen. Opstelling en grootte kan gepersonaliseerd worden.

De temperatuur wordt geregeld door een thermostaat in de living en bij middel van thermostatische radiatorcranken in alle andere ruimtes.

Alle toe- en afvoerleidingen zijn in kunststof, vertrekkend vanaf de collector.

Voeding radiator per radiator.

Inbegrepen: alle toebehoren, zoals afsluitkranen, overloop e.d. en ook de aardgasleidingen vanaf de gasteller in een gegalvaniseerde buis.

Vloerverwarming:

De koper kan tegen meerprijs ook opteren voor vloerverwarming. 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 enigzins andere manier gebeuren. De meerdikte van de daartoe geschikte vloeropbouw kan bovendien zorgen voor een verhoogde inkomdorpel van het app. , van verminderde verdiepingshoogte en van aanpassingen aan de op de balkons uitgevende ramen.

### **030. Elektrische inrichting**

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 algemene distributieleiding voor het gebouw (niet de aansluitingskosten gerekend door de nutsmaatschappijen) , de elektrische installatie van alle appartementen en de electr. installatie van de gemeenschappelijke delen (verlichting garage, technische lokalen, meterlokalen, sassen, kelders, buitenverlichting in zone voor en naast het gebouw).

De metersets worden opgesteld in het tellerlokaal en de zekeringkasten in de berging van ieder appartement.

De zekeringkasten zijn voorzien van automatische zekeringen en minimum 2 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, trappenhuizen, liftlokaal, meterruimtes, parkeergarage,...

Private delen:

- Leefruimte:
- 3 lichtpunten dubbele bediening
  - 8 stopcontacten op plinthoogte
  - 1 aftakdoos telefoon

- 1 aftakdoos distributie (tv/hifi)
- voeding kamerthermostaat
- Keuken:
  - 1 lichtpunt aan plafond enkele bediening
  - 1 lichtpunt boven aanrecht enkele bediening
  - voeding koelkast
  - voeding oven
  - voeding kookplaat
  - voeding dampkap
  - voeding vaatwas
  - voeding microgolfoven
- Inkom:
  - 2 dubbele stopcontacten op werkbladhoogte
  - 2 lichtpunten met dubbele bediening
  - 1 stopcontact
  - 1 bel met extra drukknop aan buitenzijde inkomdeur appartement
  - 1 videofoon
- Wc:
  - 1 lichtpunt aan wand enkele bediening
- Slaapkamers:
  - 1 lichtpunt met dubbele bediening
  - 4 stopcontacten op plinthoogte
  - 1 aftakdoos distributie (tv/hifi)
  - 1 aftakdoos telefoon
- Badkamer:
  - 1 centraal lichtpunt aan plafond met enkele bediening
  - 1 lichtpunt boven wastafel enkele bediening
  - 3 stopcontacten
- Berging:
  - 1 centraal lichtpunt enkele bediening
  - 2 stopcontacten
  - voeding droogkast
  - voeding wasmachine
  - voeding CV-installatie
  - Voeding ventilatiegroep

- verdeelbord
- Berging kelder : - 1 lichtpunt aangesloten op electr. installatie gemeenschap

### **031. Keukeninstallaties**

De koper is vrij in zijn keuze keukenconfiguratie voor de privatieve delen, binnen de hieronder vermelde budgetten en uit de aangeduide showroom/leverancier.

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

De keuken bestaat uit onderkasten op watervaste sokkels en eventueel bovenkasten, spoeltafel, kast met vuilnisbakje en handdoekdragers, kast vaatwas, 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 voorzien.

De hiernavolgende toestellen zijn standaard voorzien :

- spoeltafel in inox met dubbele bak en afdruiplak
- ééngreepsmengkraan (keukenmodel)
- dampkap met verschillende snelheden en verlichting
- pakket inbouwtoestellen Bosch, minimum omvattende:
  - elektrische keramische kookplaat met minimum 4 zones
  - oven en microgolfoven of combi-oven
  - koelkast (eventueel met vriesvak)
  - ingebouwde vaatwasmachine

#### Budgetten :

Voorziene handelswaarde keuken + toestellen: 7250 € (excl. BTW, incl. plaatsing).

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

### **032. Schilder- en behangwerken - verlichting**

De bovengrondse delen van de gemeenschappelijke voorzieningen worden afgewerkt met 3 lagen decoratief schilderwerk, na de volledige oplevering van de  
de                    privatieve                    delen                    (i.f.v.                    beschadigingen                    door                    verhuis).

## 2. Algemene verkoopvoorwaarden

### A. 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.

### B. 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.

## C. 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 .

## D. Wederzijdse verbintenissen van partijen

De bouwheer is er toe gehouden het verkochte pand 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 ruilvereenkomst.

De kopers zijn ertoe gehouden het gebouw te onderhouden zowel privaatief 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 voormeld bezoek.

## E. wijzigingen

De bouwheer enerzijds behoudt zich het recht voor wijzigingen aan te brengen aan de voornoemde 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 privatieven 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. De eerste wijziging van het plan gebeurt gratis. Voor bijkomende wijzigingen zullen de ereloonkosten aangerekend worden (à rato van de te presteren uren x 55 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 werd 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 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 appartement / gebouw daardoor niet nadelig beïnvloed worden (m.b.t. isolatieniveau, akoestisch en thermisch comfort) en dit de functionaliteit en/of de bewoonbare oppervlakte van de appartementen niet substantieel beïnvloedt, én op voorwaarde dat de uitvoeringstermijn niet verlengd wordt en dit geen aanleiding geeft – ook niet onrechtstreeks – tot meer kosten voor de koper.

De wijzigingen in overeenstemming zijn met de geest van het ontwerp.

Redenen die tot afwijking van dit bestek aanleiding kunnen geven 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 kunnen zijn.
- De architecturale invulling van het project door de architect.
- Incompatibiliteit tussen de verschillende ontwerpkeuzes.

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

## **F. 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 bevestigd 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.



## G. Plannen

De erelonen van de architect (ARTEC+) zijn begrepen in de verkoopprijs. Deze erelonen behelzen de verplichtingen overeengekomen tussen de architect en zijn klant, de bouwheer. De architect wijst de koper op het feit dat hij het recht heeft zich te laten bijstaan door een architect van zijn keuze.

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 voortkomend 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.

## H. Veiligheid

De werf voldoet aan de geldende veiligheidsvoorschriften, zoals:

- Dragen van persoonlijke veiligheidsuitrusting
- Afsluiten van openingen
- Plaatsen van leuning
- 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

## I. EPB-verslag

De EPB-verslaggever 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.

## J. Opmerkingen

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

Opgemaakt te ..... op .....

Voor akkoord,

de koper,

de bouwheer,

### 3. Algemene betalingsvoorwaarden

5% van de totale waarde (grondwaarde + bouwwaarde) 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 betalingschijven voor de constructiewaarde van de appartementen:

1 <sup>e</sup> schijf	5%	na afbraak , bij de aanvang van de werfinrichting
2 <sup>e</sup> schijf	5%	na de vloerplaat -1
3 <sup>e</sup> schijf	5%	na kelderwerken
4 <sup>e</sup> schijf	10%	na vloerplaat gelijkvloers
5 <sup>e</sup> schijf	10%	na vloerplaat +1
6 <sup>e</sup> schijf	10%	na vloerplaat +2
7 <sup>e</sup> schijf	7.5%	na de plaatsing van de dakconstructie
8 <sup>e</sup> schijf	7.5%	na plaatsing dakbedekking
9 <sup>e</sup> schijf	5%	bij de aanvang van de plaatsing het buitenschrijnwerk
10 <sup>e</sup> schijf	5%	na de basiswerken techn. installaties
11 <sup>e</sup> schijf	5%	na de plaatsing van de bevoering
12 <sup>e</sup> schijf	5%	na plaatsing sanitaire toestellen, afwerking technieken
13 <sup>e</sup> schijf	5%	Na plaatsing binnendeuren
14 <sup>e</sup> schijf	10%	Na plaatsing keukeninstallatie
15 <sup>e</sup> schijf	5%	bij voorlopige oplevering







