

Residentie Honoré

ALGEMEEN : Bij tegenstrijdigheden heeft deze beschrijving voorrang op de plannen. De reeds uitgevoerde werken hebben dan echter weer voorrang op de beschrijving.

Deze beschrijving wordt opgedeeld in :

DEEL A : ruwbouw der werken

1. voorafgaandelijke werkzaamheden

- Studies - grondsondering door een gespecialiseerd bedrijf ter bepaling van het draagvermogen van de grond.
- stabiliteitsstudie door een bevoegd ingenieur
Van Geluwe L. bvba, Bilkenstraat 13, 8540 Deerlijk
- Veiligheidscoördinatie en opmaken postinterventiedossiers , alsook EPB verslaggever : idem.

Architectuur wordt uitgevoerd door Architectenburo MAS, Aalststraat 2 te oudenaarde.

Voor de werkzaamheden wordt er een ABR -polis afgesloten (all-risk verzekering)

Plannen bij de verschillende nutsmaatschappijen worden opgevraagd ter positionering van de aanwezige nutsleidingen.

Oprichting van een volledige werfinrichting om te komen tot de eigenlijke start der werken

2. funderingswerken

Funderingswerken worden uitgevoerd op aanwijzen van en volgens de plannen van de aangestelde ingenieur stabiliteit . Deze plannen hebben voorrang op de architectuurplannen.

Deze werken worden gecombineerd met de rioleringswerken welke uitgevoerd worden in pvc. Voorziene putten (regenwater, septiek, infiltratie) worden uitgevoerd in de fase van de buitenaanleg.

3. ruwbouw

Het opgaand metselwerk wordt uitgevoerd in snelbouwsteen. Binnenmuren die contact hebben met een aanpalend pand of met de trapzaal worden langs een zijde voorzien van een harde isolatie waarop gepleisterd wordt, of worden ontdebeld door een isolava muur met isolatie ertussen, dit om het thermisch en akoestisch comfort te verhogen (Op aanwijzen van de EPB verslaggever).

De buitenmuur is opgevat als spouwmuur, waarbij de spouw deels gevuld wordt met isolatie (keuze op aanwijzen van de EPB verslaggever). Overall waar nodig wordt er een DPC folie ingewerkt teneinde het spouwvocht naar buiten te leiden.

De façade wordt deels uitgevoerd in gevelsteen, naar keuze van de architect.

Keuze naar verlijmen of vermetsen van de gevelsteen. Bij de laatste keuze is voegwerk inbegepen.

Een deel van de façade wordt uitgevoerd in houten gevelbekleding. Materiaalkeuze op aanwijzen van architect.

Niet dragende binnenmuren worden opgetrokken in isolava blokken, schilderklaar afgewerkt.

Gewelven (type predallen) en balken in gewapend beton cfr. Studie Ingenieur.

Trappen in gewapend beton, voorzien voor het ontvangen van een vloerbekleding.

Raam en deurdorpels worden uitgevoerd in blauwe hardsteen 5 cm dik voorzien van de nodige detaillering cfr. afspraken met raamfabrikant.

4. Kapconstructie, daktimmerwerk.

Dakschrijnwerk, op de werf ter plaatse gemonteerd, wordt uitgevoerd in Europese Oregon, gedrenkt. Dit wordt gemonteerd op een muurplaat, die verankerd is in een betonnen ringbalk.

De sectie van het hout wordt bepaald volgens noodwendigheid, overspanning, belasting, etc. Kapbenen worden geplaatst om de 45 cm. Afstand die toelaat voor het aanbrengen van de vereiste dakisolatie. Deze laatste wordt uitgevoerd in hoog rendements isolatie (isoconfort 32 , dikte 18 cm)

Dakoversteken en spondeplank worden uitgevoerd in plaatmateriaal, volkern of Rockpanel.

5. Dakbedekking en regenwaterafvoer

Dakbedekking met pannen in gebakken aarde, kleur naar keuze architect. Geplaatst op een tyvek onderdakfolie voorzien van de nodige stoflatten en pannelatten.

De platte daken worden uitgevoerd in roofing met onderliggende isolatie (dikte cfr. EPB verslaggever :16 cm PIR).

Afleidings in zink diameter 80, bakgoten in zink.

Dakisolatie volgens voorstelling EPB verslaggever (zowel voor de platte als hellende daken)

Inbegrepen de diverse aansluitingen door lood- en zinkwerken.

Deze werken worden toevertrouwd aan een vakkundig en erkende onderneming.

DEEL B : AFWERKING

6. Buitenschrijnwerk

Het buitenschrijnwerk bestaat uit PVC schrijnwerk . Kleur en type te bepalen door architect.

De beglazing is van het type Super S met $KW = 1,1 \text{ w/m}^2 \text{ K}$ met minimumdikte van 4/15/4. Diktes beglazing volgens rekennota's fabrikant. Mogelijkse kleinhouten worden voorzien in het glas.

De ramen zijn voorzien van een luchtdichtheidsfolie, welke naderhand ingepleisterd wordt.

Schuiframen volgens aanwijzing op plan. Resterende ramen zijn opendraaiend (gestreefd wordt naar 1 draaikip per lokaal).

De nodige roosters worden voorzien in het schrijnwerk om te voldoen aan de EPB eisen, en dit volgens rekennota van de EPB verslaggever.

Het buitenschrijnwerk wordt plastisch opgespoten met de ruwbouw, ter hoogte van de gemetste façade of met speciale profielen ter hoogte van de siliconepleister.

Het inkomsgas wordt uitgevoerd in houten schrijnwerk, afgewerkt en geschilderd en dit om zijn duurzaamheid.

7. Pleisterwerken

De pleisterwerken bestaan erin door het machinaal of met de hand aanbrengen van een in de fabriek voorbereide mortel op gipsbasis. Op alle buitenhoeken worden er speciale gegalvaniseerde hoekprofielen aangebracht als versterking. Tussen overgang van verschillende materialen wordt er een glasvezelweefsel ingewerkt, teneinde de kans op krimpscheuren te verminderen.

De plafonds onder de houten roostering worden voorzien van gyplat als drager voor het aan te brengen pleisterwerk. Hieronder wordt er vooreerst geïsoleerd door het aanbrengen van isolatiedekens met een dikte van 18 cm aangebracht tussen de spantbenen.

De hoeken tussen muur en plafond pleister worden met een mes doorgesneden om de differentiële werking tussen de materialen te ontlasten. Het is ook aangeraden om bij schilderwerken van de particulieren door de klant, de plafonds te voorzien van een schilderdoek of tasso, dit om onvermijdelijke krimpbarstjes te elimineren.

De betonplafonds worden voorzien van een spuitplamuur.

8. Bevloering en muurbetegeling.

De bevloering wordt uitgevoerd op een vooraf geplaatste chape.

Op de draagvloer wordt er een isolatielaag gespoten van polyurethaan als vloerisolatie (dikte op aanwijzen van EPB verslaggever). Deze werken worden uitgevoerd door een gespecialiseerd bedrijf en dient om het thermisch comfort te verhogen. Daarop wordt er een gewapende zand-cement chape aangebracht van een zestal cm waarop dan de uiteindelijke vloerafwerking kan worden aangebracht.

Op de verdiepingen wordt er een zwevende chape geplaatst, door tussenvoeging van een isolerende laag (dimensionering volgens EPB - verslaggever). Hierop wordt dan tevens een gewapende chape aangebracht, klaar om de uiteindelijke afwerking te ontvangen.

De eigenlijke vloerbekleding bestaat uit :

Voor de gemeenschappelijke delen : een volkeramische tegel, keuze van architect. De aansluiting met de bevoering van de privatieven gebeurt door tussenplaatsing van een tussendorpel. De trappen worden met graniet bekleed.

Voor de privatieven :

De privatieven worden betegeld met een volkeramische tegel te kiezen uit een stalenreeks met een particuliere handelswaarde van 30 €/m² .

Bijpassende plinten worden geplaatst (handelswaarde 5€/lm). Keuze van bevoering bij een handelaar op aanwijzen van de promotor. Tegelformaat 30x30 of 45x45, andere formaten mogelijk mits prijsverrekening.

Er bestaat mogelijkheid om voor bepaalde lokalen te opteren voor voltapijt of laminaatparket, waarbij wij dan zorgen voor de nodige aansluitprofielen en houten plinten. Deze mogelijkheid valt onder een mogelijke verrekening.

De buitenterras op de verdieping achteraan wordt uitgevoerd in een hardhouten bevoering geplaatst op tegel dragers (keuze volgens architect).

Faïencebekleding in de privatieven wordt uitgevoerd in de badkamers en boven het keukenblad. Handelswaarde van 25€/m² , voor faïence kleiner dan 20x20 kan er een toeslag gevraagd worden. Er is een hoeveelheid van 15 m² voorzien voor keuken en badkamer, verdeling te bespreken met klant voor uitvoering.

De raamtabletten worden uitgevoerd in natuursteen, marmer naar keuze van de architect. Tabletten zijn 2cm dik en springen een cm uit de muur .

9. Binnenschrijnwerk.

De binnendeuren zijn volle kern deuren met een houten cassement. De inkomdeuren tot de privatieven hebben een brandweerstand van 30 minuten, volgens de geldende brandweervoorschriften, deze laatste zijn tevens voorzien van een spionoog.

De deuren worden voorzien van inoxscharnieren en inoxkruk.

De deuren zijn geplaatst met een kassementen gewone omlijsting in MDF of meranti. Het schilderwerk, noch de grondlaag is hierbij voorzien.

In de algemene inkomhal wordt er een kastengeheel voorzien voor plaatsing van de elektriciteitstellers. Tevens wordt er een brievenbusgeheel geïntegreerd in het buitenmetselwerk.

10. Vast meubilair.

Voor de keukens wordt er een vast bedrag voorzien van 7500 € per privaatief (particuliere waarde, plaatsing inbegrepen). Hierbij zijn inbegrepen: vast kastengeheel met spoelbak, mengkraan, kookplaat, combi-oven, frigo met diepvriesvak, dampkap en vaatwas (merk BOSCH). Zoals vermeld in inleiding zijn de op het architectuurplan getekende meubilering niet inbegrepen. Keukenplannen zijn per type appartement beschikbaar en bijgevoegd.

De fronten van de kasten zijn in stratifié, kleur te kiezen uit gamma, binnenwerk mélamine wit, handgrepen te kiezen uit collectie keukenbouwer, werkbladen zijn uit stratifié, kleur te kiezen, 20 mm dik, recht afgeboord.

Eventuele variaties zijn mogelijk en ten laste van de klant. Klant is vrij te kiezen bij de handelaar op aanwijzen van de promotor (Keukens Vossaert Interieur n.v., Broekstraat 179, 9700 Oudenaarde; Dhr. Luc Buysse 055/31.59.11)

11. Elektrische installatie

De elektrische installatie voldoet aan de laatste technische voorschriften en wordt onderworpen aan een keuring door een erkend keuringsorganisme (hierbij inbegrepen).

Ieder privaat is afzonderlijk aangesloten op het openbaar net. De aansluitkabels voor elektriciteit en distributie, alsook de aansluitkost op het openbaar net vallen ten laste van de koper. (dubbel uurtarief)

Ieder privaat beschikt over een zekeringkast, met automatische zekeringen en verliesstroomschakelaar.

Er worden een tiental lichtpunten voorzien en een twintigtal stopcontacten, waaronder een aparte voeding voorzien voor frigo, dampkap, oven, kookplaat, wasmachine en droogkast (enkel condensatiedroogkast mogelijk, gezien de luchtafvoer).

Er is aansluiting voor telefonie en distributie voorzien.

Een videofoon wordt geïnstalleerd met automatische deuropener met één binnenpost per appartement.

De gemene delen zijn voorzien van de nodige schakelaars en verlichtingspunten, alsook verlichtingstoestellen om op iedere plaats een voldoende lichtniveau te bekomen.

Tevens worden de nodige noodverlichtingsarmaturen voorzien volgens aanwijzen van de lokale brandweer.

Er worden fotovoltaïsche zonnepanelen geplaatst volgens noodwendigheid van de epb verslaggever. Uitbreiding is mogelijk na voorafgaandelijke bespreking en vooruitgang der werken.

12. Verwarming en warmwaterproductie

De verwarming der particulieren gebeurt door middel van een condenserende gaswandketel (tevens voor productie warm water). Vermogen wordt bepaald na berekening installateur/fabrikant , rekening houdende met volgende temperaturen : buitentemperatuur van -10°C naar 22°C voor woonkamer en keuken, 18°C voor slaapkamers en nachthal, 24°C voor badkamers.

Voor de warmteafgifte wordt er beroep gedaan op plaatstalen radiatoren, gelakt in ral 9010 , met boven en zijroosters, voorzien van thermostatische radiatorkraan.

Volledige sturing door middel van een kamerthermostaat met uurwerk.

13. Sanitaire installatie

De sanitaire installatie is opgebouwd uit toestellen, verbonden door kunststofleidingen

De afvoer bestaat uit PVC leidingnet, ontluchting der standleidingen gebeurt doorheen het dak. Toevoer en afvoer wasmachine en vaatwas zijn voorzien.

Er wordt gestreefd de toiletten aan te sluiten op regenwater voorzien van een

Mogelijkheid tot omschakeling bij tekort.

Luchtafvoer droogkast is niet voorzien (een condensatiedroogkast behoort tot de mogelijkheid).

De sanitaire toestellen bestaan uit een badkamermeubel (120 breed (waar mogelijk) voorzien van 2 lavabo's) bestaande uit een onderkast, tablet en spiegel met lichtbak Een ligbad of douche met kraan, toilet met papierhouder, handwasser met spiegel en handdoekhouder .

De vooropgestelde toestellen vertegenwoordigen hier een geplaatste handelswaarde van 2500 € . Lijst met voorziene toestellen is voorhanden. Keuze kan gemaakt worden bij Sax Sanitair, op aanwijzen van de promotor. Het staat de klant vrij om wijzigingen aan te brengen aan de keuze van de toestellen voor zover hij instaat voor de meerkost van de toestellen, alsook voor de eventuele meerkost van de aanpassingen voor plaatsing.

De toestellen worden voorzien van een plastische voeg, die door de klant in goede staat dient gehouden te worden teneinde waterinfiltraties te vermijden.

In de gemeenschappelijke delen worden op voorschrift van de brandweer de nodige voorzieningen geplaatst voor brandbestrijding.

14. Ventilatie

Er wordt gekozen voor ventilatie volgens systeem C. Afvoer vervuilde lucht en binnenbrengen van verse lucht door de voorziene raamroosters (dit volledig volgens berekeningen EPB - verslaggever).

15.Liftinstallatie

Er wordt een lift geïnstalleerd met een capaciteit van 5 personen. Het betreft een elektrische lift zonder machinekamer. Deze beschikt over drie stopplaatsen. De lift beantwoordt volledig aan de nieuwste regelgevingen, en is ook rolstoeltoegankelijk. De lift heeft een esthetische afwerking volgens keuze van de architect. Installatie wordt verzorgd door de firma Cosmolift.

16.Schilderwerken.

De gemeenschappelijke delen op het gelijkvloerse , eerste en tweede verdiep worden geschilderd. Kleur te bepalen door architect. De deuren der privatieven worden langs de gemeenschappelijke zijde voorzien van een afwerkingslaag, teneinde de uniformiteit te behouden.

Teneinde schilderwerken niet te beschadigen, wordt er gestreefd de schilderwerken der gemeenschappelijke delen zo lang mogelijk uit te stellen.

Hierbij wordt er nogmaals de aandacht op gevestigd dat bij schilderwerken der privatieven van muur en dakvlakken op de tweede verdieping, er aangeraden wordt om een schilderdoek te voorzien teneinde kleine krimp en werkingsscheurtjes in het plakwerk te elimineren. Er wordt ook aangeraden om de definitieve schilderlaag pas na één jaar aan te brengen, na het optreden van mogelijke en onvermijdelijke zettingen.

17.carports en fietsenberging

Er wordt een carport en fietsenberging aangeboden, op de achterzijde van het bouwterrein
Alsook een aparte ruimte voor plaatsing van vuincontainers.

18.Buitenaanleg

De toegang of oprit naar de garage wordt uitgevoerd in waterdoorlatende verharding (dolomiet of dergelijke) voorzien van de nodige boordstenen. De verharding in de voortuinstrook, alsook deze van de terrassen van de privatieven worden uitgevoerd in klinkers. Een bekaertafsluiting wordt voorzien ter afscheiding van de rechter buur (vooraan de carports), alsook ter afscheiding van de twee gelijkvloerse appartementen. Verdere aanleg groenzone ten laste van deze privatieven.

Deel C : algemene bepalingen

Het is de promotor toegelaten om wijzigingen aan te brengen aan deze samenvattende beschrijving, indien dit ten goede komt aan het geheel, zonder inbreuk te doen aan kwaliteit en esthetiek van het geheel.

De plannen van dit ontwerp zijn opgemaakt door de architect, doch de verschillen die zouden voorkomen in afmetingen, zijnde in min of meer, zullen aanzien worden als aanvaardbare afwijkingen die in geen enkel geval de onderhandse overeenkomst kunnen wijzigen.

Verder zal er steeds gestreefd worden naar opvolging van de plannen, technische raadgevingen, berekeningen van de aangestelde verantwoordelijken (architect, ingenieur, veiligheidscoördinator, EPB verslaggever). Erelonen hiervan ten laste van de promotor.

Wijzigingen aangevraagd of aangebracht door kopers kunnen aanleiding geven tot een financiële tussenkomst en kunnen slechts uitgevoerd worden na een voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van de promotor.

Het is de koper niet toegelaten om zelf werken uit te voeren in het pand voorafgaandelijk aan de voorlopige oplevering, zonder medeweten van de promotor.

De koper dient zich uitsluitend te richten tot de leveranciers/onderaannemers welke zijn aangesteld door de promotor, voor de keuze van materialen voor de particulieren.

Het begrip handelswaarde verstaat men onder particuliere waarde zonder plaatsing en zonder BTW.

Niet voorziene werken :

Alle zaken waarvan in deze beschrijving geen vermelding werd gemaakt, zowel in hoofdzaak als bijzaak.

Getekend meubilair op de architectuurplannen is louter ter illustratie en is hier niet inbegrepen, behoudens de keukens en de sanitaire installatie.

Schilderwerken der privatieve delen.

Aansluitingsaanvragen en aansluitingskosten op het openbaar net (deze worden afzonderlijk gefactureerd volgens werkelijk uitgevoerde en aangerekende bedragen (riolering, nutsleidingen)

Notariële kosten en BTW hierbij niet inbegrepen.