

Stadswoningen aan de Rummenweg 107 te Sint-Truiden

Deel 1: Ruwbouwwerken - dakwerken - buitenschrijnwerk

Artikel 1: Grondwerken.

De aannemer gaat ervan uit dat de grondstabiliteit voldoende is om op een normale wijze te funderen op een gewapende funderingsplaat. Er zal een door een erkende firma een grondsondering uitgevoerd worden om de stabiliteit van de grond te controleren.

Artikel 2: Ongewapend en lichtgewapend beton.

Het gebruikte beton bezit een BENOR-keuring NBN15.

De samenstelling van het beton wordt bepaald door een erkend stabiliteitsingenieur.

Artikel 3: Gewapend beton.

Er wordt een studie uitgevoerd van het gewapend beton door een erkend stabiliteitsingenieur.

Dit voor alle werken met betrekking tot de stabiliteit aangaande kolommen, balken, tussenvloeren, scheidende betonwanden,

De aanduiding en afmetingen op de architectuurplannen zijn louter informatief: alle afmetingen worden aangepast conform de stabiliteitsberekening.

Artikel 4: Metselwerken.

Dragend opgaand binnenmetselwerk in snelbouw met een dikte van 14 cm.

De buitengevels worden als volgt uitgevoerd:

- een dragend binnenspouwblad in snelbouw;
- een geventileerde spouw met isolatie;
- ofwel een beige-achtige gevelsteen, kleur aan te geven door architect/ bouwheer (volgens bouwplan):
 - met de nodige open stootvoegen;
- ofwel met zwart genuanceerd gekleurde gevelpannen/ dakpannen (volgens bouwplan);

De vermetste gevels worden uitgevoerd in halfsteensverband.

Artikel 5: Thermische en akoestische isolatie.

5.1. Spouwmuren

Spouwisolatie wordt uitgevoerd met platen uit PUR of PIR van 12cm dikte met een isolatiewaarde volgens EPB-studie. Zij geven geen aanleiding tot schimmelvorming en geen voedingsbodem voor bacteriën.

Drukvast en vormvast voor een goede brandveiligheid. Zij worden goed aaneengesloten geplaatst, zodat geen koude- of vochtbruggen ontstaan.

5.2. Akoestische isolatie

De scheidingsmuren worden voorzien van een geluidisolatie volgens de norm NBNS 01-400-1 of door een massief scheidende muur met een geluidswerende isolatie.

De isolatie voldoet tevens aan de EPB-eisen.

Artikel 6: Isolatie tegen vocht.

Waar vochtindringing mogelijk is voorziet de aannemer in levering en plaatsing van een afdoend vochtisolatiescherm, geplaatst volgens de regels van de kunst.

Hiervoor gebruikt de aannemer een versterkte EPDM-folie of DIBA-folie, aan beide zijden voorzien van een geribde structuur.

De aannemer is de enige verantwoordelijke voor vochtplekken die zich voordoen in het gebouw.

Artikel 7: Dragende vloerconstructies.

De betonnen dekvloeren zijn zodanig voorzien van een bewapening en een druklaag zodat deze behoudens hun eigen gewicht een gebruiksbelasting van 200 kg/ m² kunnen dragen.

De wapening zal aangebracht worden volgens de voorschriften van de leverancier en de berekening van de erkend stabiliteitsingenieur.

Artikel 8: Staal.

De aannemer levert en plaatst de nodige ankers, trekkers, beugels, enz.

De nodige metalen liggers, kokers, ... Zoals berekend door de stabiliteitsingenieur worden behandeld met een roestwerende verf of indien nodig een brandvertragende verf.

Artikel 9: Riolering.

De riolering voldoet aan de gemeentelijke voorschriften enerzijds en de bepalingen van het 'sanitair reglement' zoals voorgesteld door het WTCB.

Volgens RV114 wordt er geopteerd voor een gescheiden stelsel van de riolering. Afmetingen en plaatsing volgende de bouwplannen. Waar nodig blijft de riolering toegankelijk voor inspectie.

De buizen beantwoorden aan de voorschriften van NBN T 42-108 en zijn bestemd voor ondergrondse afvoer van afvalwater.

De rioleringsbuizen worden verder uitgevoerd met BENOR gekeurde PVC-buizen. De opvulling van de sleuven wordt verwezenlijkt met zand tot op een hoogte van 20 cm boven de buis.

Er worden een regenwaterput en infiltratieput voorzien als waterbuffering. Afmetingen en volume volgens gemeentelijke reglement.

Artikel 10: Hellende daken.

De dakconstructie bestaat uit vakwerkspanten, ter plaatse opgebouwd.

De spanten worden voorzien van de nodige bescherming tegen houtrot en insecten.

De dakconstructie wordt afgewerkt met dakpannen dewelke beantwoorden aan de Belgische productnorm voor kleidakpannen NBN EN 1304.

De producten zijn voorzien van een CE-markering.

De pannen worden bevestigd op een dubbele houten lattenstructuur. Het onderdak bestaat uit een water- en winddichte, maar dampopen folie of onderdakplaat.

De afwerking ter hoogte van de gevel wordt uitgevoerd met aangepaste gevelpannen.

De hellende daken worden uitgevoerd met rotswol- of glaswol, dikte te bepalen door EPB-studie.

Onder de isolatie wordt een dampscherm aangebracht.

De constructie wordt volledig luchtdicht afgewerkt. Er wordt in geen verdere afwerking voorzien.

In de hellende daken is telkens één Velux Dakraam voorzien.

Artikel 11: Platte daken.

Dakbedekking:

- Afschotbeton en kleeflaag.
- Eén laag dakisolatie PUR/PIR volgens studie EPB.
- Eén laag EPDM rubber met polyesterinlage 180 gram/ m2.

Artikel 12: Dakafvoeren.

De zichtbare regenwaterafvoeren worden uitgevoerd in gepatineerd zink.

Artikel 13: Buitenschrijnwerk.

De ramen en deuren zijn uit te voeren in PVC 5 kamersysteem, thermisch onderbroken in een RAL-kleur, triple glas (K-waarde 0,6)

De bevestiging van het schrijnwerk aan de bouwconstructie wordt op regelmatige afstanden en in toereikend aantal voorzien om zonder vervormingen aan de inwerkende belasting te kunnen weerstaan.

Alle ramen en deuren hebben een dorpel in blauwe hardsteen of een aluminium dorpel, dit naar keuze van de architect/ bouwheer.

De ramen zijn dubbel opgaand of hefschuiframen, dit volgens de aanwezige tekeningen.

Artikel 14: Beglazing.

De beglazing wordt uitgevoerd in triple glas met een k-waarde van 0,6. De glasdiktes stemmen overeen met de fabrieksnormen. Er wordt gebruik gemaakt van rubberprofielen.

De beglazing voldoet aan de glasnorm NBN 23-002 (veiligheidsglas).

Deel 2: Technieken

Artikel 15: Ventilatie.

Ventilatiesysteem Duco type C+ wordt uitgevoerd. De ventilatie-unit komt in de berging

De verluchtingsregeling wordt automatisch aangestuurd per klep en per zone.

Er wordt ook een automatische Tronic rooster gecombineerd met een co-detector voorzien in de living, en manuele roosters in de slaapkamers.

Er worden geen koeltoestellen voorzien in het project. Er wordt getracht om via bouwkundige toepassingen oververhitting tegen te gaan tegen oververhitting in de zomer.

Artikel 16: Elektrische installatie.

16. 1. Algemeen

De elektrische installatie in buisleidingen zal uitgevoerd worden volgens het reglement van de elektriciteitsmaatschappij.

Per wooneenheid is een zekeringkast voorzien met automatische zekeringen.

Schakelaars en stopcontacten zijn wit of anthraciet van kleur, merk Niko.

De nodige leidingen voor telefoon en kabel-TV zijn voorzien.

Er worden gaten geboord in de plafonds, met bekabeling, om later spots in te voorzien. De spots zelf zijn niet voorzien, maar kunnen tegen een meerprijs voorzien worden.

De inleiding is voor rekening van de koper.

16. 2. Voorzieningen

Buitenzijde:

- één lichtpunt voorzijde woning;
- twee lichtpunt achterzijde woning;
- één stopcontact achterzijde woning;
- één lichtpunt car-port en tuinberging;
- drie bedieningen;

Inkomhal:

- één lichtpunt;
- één stopcontact;
- één deurbel;
- twee bedieningen

Toilet:

- één lichtpunt;
- één bediening;

Woonkamer:

- twee lichtpunten;
- drie bedieningen;
- zes stopcontacten;
- aansluiting voor TV (UTP);
- aansluiting telefoon;
- aansluiting thermostaat;

Kookhoek:

- twee lichtpunten
- drie bedieningen
- één aansluiting vitro-keramische kookplaat
- één aansluiting koelkast;
- één aansluiting dampkap;
- één aansluiting vaatwasmachine
- één aansluiting microgolf;
- twee keer dubbel stopcontact boven tablet;

Berging:

- één lichtpunt;
- één bediening;
- twee stopcontacten voor frigo en diepvries;
- één stopcontact wasmachine;
- één stopcontact droogkast (er wordt geen schacht voorzien voor de afvoer van de droogkast, er moet met een condensatiedroogkast gewerkt worden);
- één stopcontact
- indien nodig aansluiting centrale verwarming (indien niet wordt aansluiting op zolder voorzien);
- indien nodig aansluiting ventilatiesysteem (indien niet wordt aansluiting op zolder voorzien);

Traphal en overloop

- twee lichtpunten;
- twee bedieningen;

Slaapkamers:

- drie lichtpunten;
- vier bedieningen;
- vijf stopcontacten;
- aansluiting voor TV (UTP) & telefoon;

Badkamer:

- twee lichtpunten (doucheceel apart);
- één lichtpunt met spot en twee stopcontacten in het badkamermeubel;

Artikel 17: Verwarming.

De studie van de verwarming wordt opgemaakt door een erkend studiebureau Infinit BVBA. De woningen worden individueel verwarmd door middel van vloerverwarming met als energiebron gas. Er wordt een condenserende gaswandketel van een gekend merk met gesloten verbrandingskamer, met ingebouwd warmwaterproductie, gestuurd door een centrale thermostaat.

Er zal per woning een warmteverliesberekening opgemaakt worden, dit rekening houdend met de woningsituatie. Aan de hand hiervan zal een correcte dimensionering gebeuren van de ketel en de vloerverwarming.

De gebruikte leidingen zijn Alpex aluminium-kunststof buizen.

Aan de collectors worden kranen per circuit voorzien, die ingeregeld worden door de installateur.

De regeling gebeurt door middel van een digitale thermostaat, zijnde een weerathankelijke regeling, in de leefruimte. De vloerverwarmingsbuizen worden zo gedimensioneerd dat bij -10°C volgende minimumtemperaturen bereikt worden:

* Woonkamer	22°C
* Kookhoek	22°C

* Slaapkamers	18°C
* Badkamer	24°C

De badkamer wordt standaard uitgerust met een sierradiator met elektrische weerstand. Alle ruimtes worden verwarmd, ook de zolders.

De nodige keuringen (CE, CO2-emissiewaarden, NOX-emissiewaarden, Htop-keuringsattest, BUTGB) worden meegeleverd.

Er kan op aanvraag van de klant, gekozen worden voor onze twee BEN-toepassingen, tegen de meerprijs zoals gecommuniceerd in de verkoop via de makelaar.

Artikel 18: Sanitaire leidingen.

Het geheel van de sanitaire leidingen worden uitgevoerd volgens voorschriften en bestaat in hoofdzaak uit volgende:

- * De afvoeren in de woningen uitgevoerd in PE.
- * De nodige warm- en koudwaterleidingen in kunststofleidingen.

Artikel 19: Hemelwater en hergebruik.

Startende vanaf de regenwaterput wordt een regenwaterfilter en pompsysteem geplaatst, dit voor hergebruik van regenwater voor toiletten, wasmachines en buitenkranen.

Artikel 20: Waterbesparende maatregelen.

De toiletten zullen voorzien worden van een spaartoets.

Verder wordt er zoveel mogelijk voorzien in waterbesparend kraanwerk.

Artikel 21 : Nutsaansluitingen.

De nutsaansluitingen voor water, elektriciteit, gas, telefoon, kabel-TV en riolering zijn niet in de prijs begrepen.

Deze worden verrekend aan de hand van de kosten die door de verschillende maatschappijen aangerekend worden.

Deel 3: Afwerking

Artikel 22: Pleisterwerken.

De plafonds en binnennuren van de woningen worden bepleisterd met gips en/ of spuitplamuur volgens de WTCB-norm voor normaal pleisterwerk.

De bepleistering wordt vlak en behangklaar afgewerkt. Dit wil zeggen 'klaar voor de schilder': de schilder dient wel de zorgen voor de voorbereiding van de ondergrond (schuren en plamuren).

De uitspringende verticale en horizontale hoeken van de muren en ramen worden beschermd met gegalvaniseerde hoekprofielen en de nodige versterkingsnetten. De koper neemt nota dat het optreden van scheren de eerste jaren na het bouwen inherent zijn aan de constructie (o. a. zetting gebouw, overgang verschillende materialen: beton, metselwerk, ...). Deze scheurvorming kan nooit beschouwd worden als een verborgen gebrek.

Plaatselijk kunnen verlaagde plafonds of afkastingen voorzien worden: deze dienen om de leidingen van de mechanische ventilatie weg te werken. Deze plafonds en afkastingen zijn uitgevoerd door middel van aan gipskartonpaneel op een metalen of houten draagstructuur.

De zolders onder de hellende daken worden niet bepleisterd of voorzien van gyproc. Dit kan wel gebeuren op aanvraag van de klant, tegen de meerprijs. (beschikbaar bij de makelaar)

Artikel 23: Vloerisolatie.

Vloerisolatie uitgevoerd in PUR met een isolatiewaarde volgens EPB-studie.

Artikel 24: Chapewerken.

De dikte van de cementgebonden en vezelgewapende chape bedraagt minstens 7 cm en stemt overeen met het peil dat de plannen is aangeduid, verminderd met de dikte van de vloerbekleding.

Artikel 25: Vloeren en wandtegels.

Er kan een keuze gemaakt worden uit een 80-tal vloer- en wandtegels en een halfmassieve parket met een kleurenpalet van 6 kleuren.

In de leefruimte (niet de keuken) wordt parket voorzien. De overige vloeren in keramische tegels of laminaat.

De plint is standaard voorzien in een luxe geprofileerde schilderplint, reeds gelakt in 9001 (gebroken wit). Uiteraard kan er ook een keramische plint gekozen worden.

Er zijn wandtegels voorzien in de doucheceel, en de hangtoiletten.

De tegels en parket worden gekozen bij Segers in Dilsen-Stokkem. Voor andere tegels dan deze voorzien in de projectreeks, worden eventuele meerprijzen verrekend. De ervaring leert ons dat het assortiment voldoende ruim en kwaliteitsvol is, om aan ieders gading te voldoen. Bij interesse, wordt er een afspraak gemaakt ter plaatsse in de toonzaal, al dan niet samen met de ontwikkelaar.

De plaatsing is inbegrepen.

Artikel 26: Binnenschrijnwerk.

26. 1. Glazen deur.

De living/ hal is uitgevoerd in volledig gesatineerd glas, met inox scharnieren en beslag, een afkasting in Mdf WR en chambranten

26. 2. Binnendeuren.

Tubespaan deurbladen, met inox beslag en scharnieren, een afkasting en chambranten in Mdf WR. De deuren hebben een hoogte van 230cm.

26. 3. Keuken.

In iedere woning is een keuken voorzien volgens detailplannen (zie ook 3D beelden keuken) en in samenspraak met Vanlaer NV in Hasselt.

Model en kleur van de deurfronten nog te bepalen. De deuren zijn greeploos.

De keukentoeestellen zijn van het kwalitatief merk Siemens en zijn standaard in de kleur: inox-look.

Handelswaarde van de keuken voor de woning in het midden en de rechtse woning bedraagt € 7.740 excl. BTW voor het samenstellen van de keuken naar keuze.

Voor de kleinere woning links bedraagt het budget van de keuken € 6400 excl. BTW

26. 4. Houten trappen.

In de woningen worden de binnentrappen uitgevoerd in hout. De trappen bestaan uit treden, trapwangen en een leuning waar nodig.

Het geheel wordt uitgevoerd in rubberwood (lijkt heel erg op eik), geolied in kleur naar keuze (indien de woning tijdig aangekocht wordt, anders wordt de trap geolied in een kleur door ons bepaald, om vlekvorming te voorkomen)

Artikel 27: Sanitaire toestellen.

27. 1. Badkamer.

- * Composiet inlooppdouche Huppe 1800x900 met waterdichte kerdi-doek. (Er wordt geen betegelde vloer als inloppdouche voorzien.)
- * De nodige kranen en toebehoren (opbouw regendouche met aparte handsproeier en thermostatische kraan met waterdimmer merk Grohe).
- * Onderkast met twee greeploze lades en geïntegreerde lavabo en twee ééngreepsmengkranen Eco Joy (merk Grohe), dubbele spiegelkast, twee kolomkasten.
- * Badkamermeubel te kiezen in toonzaal van leverancier Lambrechts te Hasselt, dit uit ruim assortiment.
- * Eén monobloc hangtoilet in witte uitvoering met spaartoets (incl. alle toebehoren)
- * In overeenstemming met de opstelling op de verkoopplannen.

27. 2. Toilet.

- * Eén monobloc hangtoilet in witte uitvoering met spaartoets (incl. alle toebehoren)
- * Eén handwasbakje met onderkastje en kraan.

27. 3. Keuken.

- * Aansluiting dubbele spoeltafel.
- * De nodige aansluitingen voor een vaatwasmachine.
- * Eéngreepsmengkraan.

27. 4. Berging

- * Eén dienstkraan voor vaatwasmachine.
- * Uitgietbak in porselein met eéngreepsmengkraan

De waarde van de sanitaire toestellen zoals beschreven bedraagt € 6.226,99 excl. BTW

Deel 4: Buitenaanleg

Artikel 28: Buitenomgeving.

De buitenomgeving wordt uitgevoerd met klinkers, dit ter hoogte van

- * De terrassen aan de achterzijde van de woning – breedte 3m.
- * De verharding aan de inkomdeuren.

De tuinen van de woningen worden aangelegd met teelaarde, ingezaaid met gras.

De tuinafscheidingen worden gerealiseerd met een zwarte draadafsluiting met zichtdoek, waarbij de nodige hekjes, volgens plan voorzien worden.

De carports worden uitgevoerd in Thermowood, en voorzien van een tuinberging.

De oprit naar en onder de carport wordt voorzien van kiezelziltjes.

Het geheel wordt bepaald door de architect/ bouwheer naar eigen keuze.

Deel 5: Algemene schikkingen

Artikel 29: Plannen en afmetingen.

De oppervlakte en afmetingen op de plannen zijn geldig onder voorbehoud van een mogelijke afwijking van maximaal 5% toegepast betreffende gebouwen en grondoppervlakte.

De verschillen die zouden voorkomen, worden beschouwd als toleranties die geen enkele gelegenheid tot klacht, voor welke vergoedingen dan ook, rechtvaardigen.

Artikel 30: Wijzigingen.

Indien de klant zelf wijzigingen wenst aan te brengen, gebeurt dit in samspraak met de projectontwikkelaar en de architect.

