

# LASTENBOEK RENOVATIE TE GELDHOFSTRAAT 107, 9300 AALST

## 1. WERFINRICHTING

Elektriciteit en water nodig voor de opbouw van de woning, vallen ten laste van de bouwheer. ABR-verzekering ("alle bouwplaatsrisico's") is inbegrepen. De ABR-verzekering is een polis tegen alle mogelijke schade tijdens de bouw.

De 10-jarige aansprakelijkheidsverzekering is eveneens inbegrepen. Deze verzekering vergoedt de schade door ernstige gebreken aan het gebouw waarvoor wij gedurende 10 jaar aansprakelijk zijn. De bescherming loopt gedurende een periode van 10 jaar na de aanvaarding van de uitgevoerde werken. De verplichte verzekering beschermt onze aansprakelijkheid voor problemen met soliditeit en/of stabiliteit van de gesloten ruwbouw, alsook problemen met de waterdichtheid als die een gevaar voor de stabiliteit of de soliditeit van het gebouw vormen. Eventuele kosten voor inname openbare weg en/of parkeerverbod zijn niet inbegrepen.

## 2. AFBRAAKWERKEN

De woning wordt volledig gestript. De bestaande dragende structuur blijft behouden en ongewijzigd. Volgende werken zijn voorzien:

- Het pleisterwerk wordt overal afgekapt.
- De bestaande plafondafwerking wordt verwijderd en waar nodig wordt de bestaande structuur verstevigd.
- De bestaande trappen worden uitgebroken.
- De bestaande vloeropbouw op het gelijkvloers wordt uitgebroken en de grond wordt weggegraven tot op het nodige niveau, om de nieuwe vloeropbouw te kunnen realiseren.
- De vloerbekleding op de verdieping wordt weggenomen tot op de dragende structuur. Er worden nieuwe OSB-platen geplaatst.
- Het bestaande metselwerk wordt verwijderd waar nodig (zie plannen).
- Het bestaande buitenschrijnwerk wordt uitgebroken.
- De bestaande arduindorpels blijven behouden.
- De gevels blijven behouden in de bestaande toestand.
- Alle planten en struiken in de tuin worden verwijderd.

Opmerkingen:

- Het is niet voorzien om de bestaande schuur achteraan in de tuin af te breken. De mogelijkheden dienen eerst besproken te worden en een gepaste offerte kan eventueel gemaakt worden.

## 3. ONDERVLOEREN

Er wordt een vloerplaat met een dikte van 12 cm gegoten, met een betonkwaliteit van minimum 200 kg cement per m<sup>3</sup> beton.

De vloerplaat wordt gegoten op een laag visqueen, deze doet dienst als vochtisolatie.

## 4. RIOLERING

Alle rioleringen worden uitgevoerd in pvc (Benor gekeurde buizen; beste kwaliteit) met al de nodige hulpstukken.

Daar waar nodig worden controleputten voorzien, deze zijn geprefabriceerd en worden geplaatst volgens regels van de fabrikant. De levering en plaatsing van de betondeksels of pvc-deksels, met aangepaste afmetingen, maakt deel uit van deze post.

Tijdens de werken zal de aannemer de open uiteinden van de riolering afdichten met aangepaste stoppen om te voorkomen dat er vuil in terecht komt. Alle rioleringsbuizen worden aangelegd met een regelmatige helling van ongeveer 1,5 cm per meter.

Voor de aansluiting van elektriciteit, water, telefoon en eventueel gasleiding worden wachtbuizen geplaatst, volgens de voorschriften van de respectievelijke maatschappijen, tot aan de rooilijn op de voorgeschreven diepte.

We voorzien een regenwaterput in pvc. Dit met de nodige aan-en afvoerbuizen en een centrifugaalpomp voor de recuperatie van regenwater. De overloop van de regenwaterput wordt aangesloten op een infiltratievoorziening, het regenwater dient immers te infiltreren op eigen terrein. Alle werken dienen uitgevoerd te worden volgens de regels der kunst en van goed vakmanschap om een onberispelijke werking te verwezenlijken.

## 5. OPGAAND METSELWERK

De bestaande voorgevel en achtergevel blijven behouden in de oorspronkelijke staat. Deze zullen plaatselijk worden hersteld en herschilderd.

Achteraan op het gelijkvloers wordt de achtergevel van de uitbouw voorzien van 14 cm isolatie EPS met crepi.

De nieuwe binnenmuren worden uitgevoerd volgens de regels der kunst, incl. aanzet in Ytong en een vochtwerende laag. Boven deuropeningen worden lintelen geplaatst.

De bestaande muren zullen waar nodig worden geïnjecteerd met vochtblokkerende creme, zodat er geen opstijgend vocht meer mogelijk is. In een latere fase worden zoutwerende folies aangebracht tot de nodige hoogte (+/- 1 m) om doorslaand vocht te vermijden.

## 6. DAKWERKEN

### Plat dak

De houten balken worden vervangen en er wordt een nieuwe dakopbouw gerealiseerd op de houten ondergrond: dampscherm + 12 cm isolatie PIR + dichtingsbaan in PVC (Trocal of gelijkwaardig) in een lichtgrijze kleur.

De dakranden en aansluitingsprofielen worden uitgevoerd in aluminium.

Er wordt een vaste acrylaatkoepel geplaatst van 1 m x 2 m.

### Hellend dak

De bestaande dakbedekking is nog in goede staat en blijft behouden. Het bestaande dakraampje is versleten en zal worden verwijderd. De bestaande schouwen worden bovendaks afgebroken indien mogelijk (indien de gebuur er geen gebruik van maakt). De bestaande bakgoten worden eveneens behouden. Het is niet voorzien om de dichting te vervangen.

Er zijn geen dakvlakramen voorzien.

Het dak wordt geïsoleerd met 20 cm minerale wol.

## 7. BUITENSCHRIJNWERK

Het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in pvc (6-kamerprofielen met een U-waarde van 1.0), acrylcolor aan de buitenzijde, wit aan de binnenzijde. Dit onderhoudsvriendelijk materiaal is licht, sterk en duurzaam.

Er is overal HR glas voorzien met een K waarde van 1.0.

Er zijn verluchttingsroosters (type Invisivent) voorzien die voldoen aan de vereiste ventilatienormen.

De ramen zijn van het type draai- en/of kipbediening. De opengaande delen zijn voorzien van ingewerkt neopreen tocht- en dichtingsprofielen.

De voordeur is voorzien met een eenvoudig vlak geïsoleerd sandwichpaneel en met een bovenlicht.

Luchtdichte folies rondom de ramen zijn niet standaard voorzien, maar kunnen wel in meerprijs aangeboden worden.

## 8. PLEISTERWERKEN

Op alle muren, behalve op zolder, wordt pleisterwerk aangebracht.

Allereerst wordt de ondergrond voorbereid. Deze voorbereiding omvat volgende werkzaamheden:

- Het verwijderen van onzuiverheden zoals stof, aarde en vetten.
- Het eventueel bevochtigen van de wand door besproeiing met water, wanneer de ondergrond te droog is.
- Het uitkrabben van de vuile of loszittende mortel.
- Het ruw maken van te gladde oppervlakten.
- Waar de ondergrond uit verschillende materialen bestaat zal eerst een polyestergaas over de voegen gekleefd worden om mogelijke verschillende werking van de twee materialen op te vangen en te verhinderen dat scheuren optreden.

Nu kan de bezetting worden aangebracht. Na opspuiten of manueel uitstrijken, gladtrekken met een rij van minstens 1,80 m. Sterk poreuze ondergronden met voorbehandelingsmiddel instrijken alvorens te bezetten. Bij gebruik van de mechanische mengmachine, zullen de voorschriften van de fabrikant toegepast worden voor een juiste menging. De totale dikte van de pleisterlaag bedraagt ongeveer 12 mm. De muren waarop later faience wordt aangebracht, worden enkel van een grondlaag voorzien om een beter kleefvlak te bekomen. Op de scherpe hoeken van de binnenmuren worden hoekijzers aangebracht, behalve aan de binnendeuren. De ramen worden ook uitbezet. Het pleisterwerk wordt gestaakt wanneer de buitentemperatuur daalt beneden de 5°C, tenzij het gebouw verwarmd is en/of tijdelijk afgesloten werd.

De muren worden schildersklaar opgeleverd, dat wil zeggen dat de schilder de muren nog dient te plamuren daar waar nodig en opspuiten met plastische voegen in hoeken en bovenop plinten. Herstellen van kleine barstjes en oneffenheden behoren tot het werk van de schilder. Deze posten zijn niet inbegrepen.

## 9. VLOERISOLATIE

Op de gelijkvloerse verdieping is 10 cm PUR (polyurethaan) of gelijkwaardig voorzien.

In de plafonds boven het gelijkvloers en boven de 1<sup>ste</sup> verdiep is er geen geluidsisolatie voorzien (voor betere akoestiek). Dit kan eventueel wel in optie aangeboden worden.

## 10. CHAPE

Overall op het gelijkvloers is er cementchape voorzien. Na het plaatsen van de leidingen wordt een éénlagige chape van ongeveer 70mm geleverd en geplaatst. Op vloerisolatie wordt gewapende chape geplaatst.

De consistentie van de chape is "aardvochtig", m.a.w. een grote hoeveelheid aanmaakwater dient te worden vermeden.

De uitvoering zal werkelijk pas en zeer glad zijn, volgens de regels der kunst.

## 11. TRAPPEN

Er is een gesloten trap met dubbele kwartdraai en balustrade voorzien in beuk 1<sup>ste</sup> keus en afgewerkt met een matte vernislaag (onderzijde trap niet afgewerkt, de treden zijn zichtbaar).

Onder de trap wordt een extra bergruimte gecreëerd. De muur onder de trap wordt uitgevoerd in gyproc.

## 12. VLOEREN EN FAIENCE

In de inkomhal, wc, living, keuken en badkamer is een keramische vloer voorzien met een aankoopwaarde van 30 EUR/m<sup>2</sup> excl. btw met bijhorende plinten.

Standaard zijn volgende formaten voorzien: groter dan 20/20 en kleiner dan 60/60. De tegels worden recht geplaatst en opgevoegd met standaard voegsel (grijze kleur).

Alu--profielen zijn voorzien tussen de dagkanten van de binnendeuren. Indien dezelfde vloertegels doorlopen van het ene woonvertrek naar het andere, worden er geen profielen geplaatst.

In de badkamer is op alle muren faience voorzien tot plafondhoogte met een handelswaarde van 30 EUR /m<sup>2</sup> excl. btw. De tegels worden recht geplaatst en opgevoegd met standaard voegsel (wit of grijs).

Standaard zijn volgende formaten voorzien: groter dan 20/20 en kleiner dan 60/60.

Leveren en plaatsen van keukenfaience is niet in de prijs opgenomen.

## 13. LAMINAAT

Op de eerste verdieping is een laminaat voorzien met een aankoopwaarde van 10 EUR/m<sup>2</sup> excl. btw met bijhorende plinten.

Op de zolder is er geen vloerafwerking voorzien (enkel OSB).

## 14. VENSTERTABLETTEN

In de woonvertrekken zijn aan alle ramen welke niet tot op de grond komen venstertabletten voorzien in marmer (jura of gelijkwaardig), aan iedere dagkant 10 cm uitstekend en 5 cm vooraan t.o.v. de muur.

## 15. ELEKTRICITEIT

De aansluitkabel, meters en eventuele kasten voor de meters zijn ten laste van de opdrachtgever. De aanduidingen voor de plaatsing worden na het onderdak brengen in samenspraak met de elektriciens gedaan.

De keuring van de installatie door een erkend organisme is inbegrepen.

De elektrische installatie beantwoordt steeds aan de geldende reglementen en voorschriften van de distributiemaatschappijen en wordt steeds voorzien van een aardingslus in de funderingen, een verliesstroomschakelaar, een verdeelbord met de nodige automatische zekeringen.

De werken omvatten het leveren en plaatsen van alle leidingen en schakeltoestellen (schakelaars, stopcontacten, e.d.), trekken van bedrading, uitvoeren van bord, in orde brengen van de keuring, aarden van de installatie en alle voorzieningen om degelijke installatie te bekomen. Alle horizontale leidingen voor plafondlichten zullen in de vloer ingewerkt worden. De elektriciens zal alle nodige openingen in de muur maken om leidingen en toestellen te kunnen plaatsen. Na plaatsing zal de elektriciens de buizen goed aansmeren en vastzetten. Alle bedrading wordt getrokken door plastieken buizen. De kringen worden beveiligd met automatische zekeringen.

Vooraleer de werken aan te vatten zal de elektriciens de bouwheer uitnodigen om ter plaatse alle voorzieningen aan te duiden en af te tekenen.

Voorzien in:

- . HAL: 1 lichtpunt DR, 1 stopcontact
- . WASPLAATS: 1 lichtpunt ER
- . LIVING: 2 lichtpunten DR, 4 dubbele stopcontacten, tv-distributie, telefoon en internet
- . KEUKEN: 1 lichtpunt DR + 1 lichtpunt ER, 3 stopcontacten en 5 stopcontacten voor de verschillende toestellen
- . BERGING ONDER TRAP beneden: 1 lichtpunt ER en 1 stopcontact
- . HOOFDSLPK: 1 lichtpunt DR, 3 stopcontacten, tv en internet
- . ANDERE SLPK: 1 lichtpunt ER, 2 stopcontacten en internet
- . NACHTHAL: 1 lichtpunten DR en 1 stopcontact
- . Wc: 1 lichtpunt ER
- . BADKAMER: 1 lichtpunt ER en 1 voeding voor het badkamermeubel
- . BUITENLICHTPUNT: 1 lichtpunt ER op de gevel en 1 stopcontact
- . DEURBEL: eenvoudige deurbel voorzien
- . 1 autonome branddetector voorzien op elke woonlaag
- . Aansluiting voor wasmachine en droogkast in wasplaats
- . ER= Enkel Richting – DR= Dubbel Richting

Alle stopcontacten en schakelaars zijn van het merk Niko of gelijkwaardig in de standaardkleur. Er zijn geen verlichtingsarmaturen voorzien.

Een fotovoltaïsch zonne-energiesysteem is standaard niet voorzien, maar kan in optie aangeboden worden.

## 16. SANITAIRE INSTALLATIE

De sanitaire installatie omvat alle leveringen, werken en aansluitingen volgens de regels der kunst, de richtlijnen van de respectievelijke leveranciers en volgens de reglementering en normen van toepassing.

Deze installatie omvat het leveren, plaatsen en aansluiten van alle kranen, aflopen, voedingsleidingen voor warm en koud water, sanitaire toestellen, de regeling en het op punt stellen van de installatie.

Voorzien zijn:

- . 1 inloopdouche in acryl wit, incl. kraanwerk (HW: 1.500 € excl. BTW)
- . 1 hangtoilet incl. systemfix, zitting, afdekplaat en toebehoren (HW: 700 € excl. BTW)
- . 1 handenwasser, incl. kraanwerk, spiegel en haakje (HW: 270 € excl. BTW)
- . 1 badkamermeubel (HW: 2.340 € excl. BTW)

. 1 buitendienstkraan (antivries) op regenwater

Alle sanitaire toestellen zijn voorzien van de nodige aan- en afvoerleidingen uitgevoerd in Pvc-buizen en zullen door de loodgieter geplaatst worden. Onder of voor alle toestellen zullen afvoerkraantjes, type Shell, gemonteerd worden zodat de afvoeren van koud en warm water kunnen afgesloten worden bij eventuele herstellingen.

Hoekstopkranen te voorzien op wc's, lavabo's en baden.

De installatie zelf wordt uitgevoerd in buizen, vertrekkende van de watermeters in de meterruimte naar de plaats waar de ketels zijn opgehangen. Van daaruit via een collector (één voor koud, één voor warm water) verdeling van het water naar de respectievelijke toestellen. De loodgieter voorziet in zijn installatie alle afvoerbuizen tot op de pas gelijkvloers, waar hij ze aansluit op de klaargestoken riolering. Primaire verluchting van het afvoernet is te voorzien tot boven dak.

Aan alle horizontale leidingen zal een voldoende helling worden gegeven.

## 17. VENTILATIE

Het ventilatiesysteem C+ van Renson zorgt ervoor dat toevoer van verse lucht mogelijk is via zelfregelende raamverluchtingen in droge ruimtes en dat vervuilde lucht gecontroleerd wordt afgevoerd via de ventilator (Healthbox) in de natte ruimtes.

De Healthbox is een vraaggestuurd ventilatiesysteem die de luchtkwaliteit 24 uur per dag controleert op CO2 of vocht en/of VOC's (geur) per ruimte. Het ventilatieniveau wordt volautomatisch bijgestuurd in functie van de gemeten luchtkwaliteit (op basis van de sensoren in de regelmodules). Zolang de luchtkwaliteit in een ruimte goed is, wordt het ventilatieniveau niet verhoogd. Dit zorgt voor een maximaal comfort en maximale energiebesparing. Via de geïntegreerde SmartConnect communiceert de Healthbox met gebruiker (via app-bediening) en eventueel met andere slimme toestellen in de Smart Home.

De healthbox is standaard uitgerust om tot 7 ruimtes op een energiezuinige manier te ventileren. Met behulp van klepcollectoren kan men uitbreiden tot 11 ruimtes.

## 18. CENTRALE VERWARMING OP GAS

De installatie is voorzien op aardgas met warmwater voorziening door middel van een condensatieketel (met HR+ label), inclusief rookgasafvoer. De radiatoren zijn in plaatstaal (type Stelrad Novello + of gelijkwaardig). Een temperatuurregeling wordt voorzien door middel van een kamerthermostaat met tijdsindeling in combinatie met thermostatische kranen op alle radiatoren.

De warmtecapaciteit wordt berekend navolgend een ingenieursstudie en waarborgt volgende binnentemperaturen bij een buitentemperatuur van -10°C:

LIVING: 22°, BADKAMER: 24°, HAL: 16°, KEUKEN: 22°, SLAAPKAMERS : 16°.

Indienststelling en keuring zijn inbegrepen.

## 19. BINNENSCHRIJNWERK

De voorziene binnendeuren zijn laminaatdeuren (type Door Arreda Model Tineo TL00 Easy), verkrijgbaar in het wit of in verschillende houtsoorten.

Deze worden voorzien met dito omlijsting, het nodige hang- en sluitwerk en een afgeronde of hoekige deurkruk in inox.

De deur van inkom naar leefruimte is voorzien in glas (type Door Arreda Seven Collection model Shedy – 100x270cm – pivoterende deur) en heeft een HW van 1520,00 € excl. BTW.

Waar een hangtoilet is, wordt het spoelgedeelte tot halve hoogte uitgewerkt in mdf. Indien nodig kan de afwerking over de volledige hoogte uitgevoerd worden (in geval van achterliggende leidingen).

## 20. KEUKEN

Er is een volledig ingerichte keuken voorzien met een waarde van 11.210,00 EUR bestaande uit:

- Boven –en onderkasten
- Dampkap
- Vaatwasmachine

- Koelkast
- Oven
- Inductie kookplaat 60 cm met tiptoetsen
- Dubbele spoeltafel in inox

## 21. NUTSVOORZIENINGEN

De private aansluitingskosten op de openbare nutsvoorzieningen zijn niet inbegrepen en blijven ten laste van de bouwheer.

Openbare nutsvoorzieningen:

- Aansluiting waterleiding
- Aansluiting aardgas
- Aansluiting elektriciteit / tv-distributie
- Aansluiting telefoon
- Aansluiting riolering
- Aansluiting internet

Wij zorgen voor de aanvraag van deze nutsvoorzieningen, zodat tijdig de nodige aansluitingen kunnen worden uitgevoerd door de verschillende maatschappijen.

## 22. ARCHITECT – VEILIGHEIDSCOÖRDINATOR – EPB-VERSLAGGEVER

Architect: Kosten architect niet inbegrepen (geen omgevingsvergunning nodig).

Veiligheidscoördinator:

De veiligheidscoördinator wordt aangesteld door de aannemer. Deze kosten zijn inbegrepen. Deze heeft als taak de bouwheer, de ontwerpers en de aannemer te adviseren omtrent alle punten die betrekking hebben op de veiligheid en hygiëne op mobiele bouwplaatsen.

Enerzijds controleert hij de veiligheid van jouw ontwerp, anderzijds ziet hij erop toe dat deze maatregelen toegepast worden. Bij risicovolle werken waakt hij erover dat alles op de meeste veilige manier gebeurt.

Concreet:

- Opmaak van het veiligheidsplan; het veiligheidsplan is een document dat uitgewerkt en opgesteld moet worden door de veiligheidscoördinator met de bedoeling om reeds in de ontwerpfase zoveel mogelijk risico's uit te schakelen.

Het is gebaseerd op een risicoanalyse.

- Werfcontrole en een veilige coördinatie tussen de verschillende onderaannemers.

- Opmaak van het postinterventiedossier, dit dossier bevat alle nuttige elementen waarmee bij eventuele latere werkzaamheden aan het gebouw moet worden rekening gehouden.

EPB-verslaggever - ventilatieverslaggever: niet van toepassing.

## 23. OPMERKINGEN

Alle prijzen zijn exclusief BTW.

Alle materialen zijn te kiezen bij de door ons geselecteerde leveranciers.

EPB-verslaggever niet inbegrepen. De EPB-regelgeving is niet van toepassing.

Onze bouwadviseur beheert als enige al uw keuzes. Alle wijzigingen en gemaakte keuzes dienen aan deze persoon te worden doorgegeven. Alle communicatie dient steeds via onze bouwadviseur te lopen.

Alle afmetingen kunnen variëren tgv modulaire maten van gebruikte materialen. Afwijkingen van kleine orde - dewelke zouden kunnen bestaan - zowel in plus als in min, zullen aanzien worden als toleranties. Deze kunnen door partijen niet ingeroepen worden om aanleiding te geven tot vergoedingen. Uiteraard mogen deze ook niet leiden tot bewijsbare minwaardes.

De woning wordt "borstelschoon" opgeleverd. Voor de overhandiging der sleutels zal de koper het saldo betaald hebben.

Omgevingswerken zijn niet inbegrepen in de prijs (aanleg tuin, berging buiten achteraan, etc ....).

Krimp- of zettingsbarsten veroorzaakt door temperatuurschommelingen of door de zetting van het gebouw, vallen niet onder onze verantwoordelijkheid; zij zijn geen reden tot het uitstellen van betalingen. Het gaat immers om verschijnselen inherent aan de natuur van het gebouw.

Er wordt speciaal de aandacht op gevestigd dat er in de eerste jaren krimpscheurtjes voordoen, die echter geen enkel gevaar opleveren op gebied van stabiliteit. Deze zijn inherent aan de gebruikte bouwmethode en dienen als dusdanig door de kopers aanvaard te worden. Bij een eerstvolgende schilderbeurt kunnen zij op een eenvoudige manier gedicht worden.

Tevens heeft het gebouw een bepaalde uitdrogingstijd nodig. Er dient door de kopers hiermee rekening gehouden te worden bij eventuele schilder – en decoratiewerken na de ingebruikname.

De woning wordt 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 tussen partijen een proces-verbaal opgemaakt van voorlopige aanvaarding. Indien dit niet gebeurt, aanvaardt de koper door het in gebruik nemen (onder in gebruik wordt verstaan het aanwezig zijn van huishoudelijke materialen zoals meubels, onderhoudsmateriaal e.d.) een stilzwijgende aanvaarding.

De tienjarige aansprakelijkheid neemt een aanvang op datum van de oplevering.

De koper wordt overeenkomstig de dwingende wetsbepalingen eigenaar van de woning naargelang van de vordering van de werken. De partijen komen echter uitdrukkelijk overeen dat de afgifte van de sleutels en de toegang tot het pand slechts gebeurt bij de voorlopige oplevering en de betaling van de facturen.