

ALGEMENE BEPALINGEN

Alle prijzen en budgetten in deze offerte zijn exclusief BTW

Definities

In de loop van deze offerte kunt u volgende afkortingen terugvinden:

Budget: Het bedrag dat u kunt besteden voor de volledige **aankoop, plaatsing en afwerking** van een onderdeel (vb. open haard, trap, keuken, ...).

Opmerkingen betreffende de tekeningen

Bij alle opgegeven afmetingen moeten de specifieke toleranties in acht genomen worden (gebruikte stenen, dakpannen, houtsecties, voegen, ...).

Afmetingen en hoogtematen kunnen licht variëren ten gevolge van modulaire maten van de gebruikte materialen.

Bij een eventuele tegenstrijdigheid heeft deze beschrijving steeds voorrang op de plannen. De uitgevoerde werken hebben op hun beurt dan weer voorrang op de beschrijving.

Afbeeldingen zijn louter ter illustratie en niet bindend.

GESLOTEN RUWBOUW

1. ALGEMENE WERKEN

1.1 Algemeen

Verzekeringen

Voor al onze werken hebben we een **All-Risk verzekering** onderschreven.

Opkuis

Vóór de voorlopige oplevering wordt het terrein ontdaan van alle werfafval, die het gevolg zijn van de in de aanneming voorziene werken en wordt het gebouw borstelschoon achtergelaten.

Aansluitingen

De definitieve aansluiting en verbruiken zijn ten laste van de klant bouwheer.

1.2. Voorafgaande studies

Izabella Polder

Luxevilla's in een oase van rust

Stabiliteitstudie

Stabiliteitstudie: Deze opdracht wordt toevertrouwd aan een **extern ingenieur** en omvat de studie van de funderingswerken en alle structurele elementen in beton, staal of andere materialen in zoverre zij bijdragen tot de algemene stabiliteit van het gebouw.

Deze prestaties omvatten de stabiliteitsberekeningen en het opstellen van wapeningsplannen.

2. KELDER -Optioneel

2.1 Grondwerken

Teelaarde

Teelaarde wordt over een hoogte van 20 cm afgegraven en afzonderlijk gestapeld op het terrein.

Uitgravingen bouwput voor een massief betonnen kelder

De bouwput wordt uitgegraven tot de diepte van de kelder. De ruimte tussen de buitenwanden van de kelder en de bouwput bedraagt ongeveer 1 m.

Aanvullingen

Het aanvullen van de kelderwanden langs de buitenzijde van de woning gebeurt met grond afkomstig van de uitgravingen.

De kelderwanden onder de woning worden met gestabiliseerd zand aangevuld.

2.2 Massief betonnen kelder

Kelder met afmetingen volgens plan.

De keldervloer bestaat uit een **dubbel gewapend waterdichte betonplaat** van 30 cm dikte, deze is voorzien van een wapeningsnet 150x150x10x10 als bovenwapening en 150x150x10x10 als onderwapening.

Hiervoor gebruikt men beton volgens sterkteklasse C25/30 (\pm 350 kg cement) omgevingsklasse EE1.

Buitenmuren worden uitgevoerd in **gewapend waterdicht beton** (30 cm dikte) met beton volgens sterkteklasse C25/30 (\pm 350 kg cement) omgevingsklasse EE2.

Op de waterdichting staat een 10-jarige garantie.

Per lokaal worden 2 verluchtingen geplaatst die via de spouw uitmonden in het gevelvlak.

De kelder mag enkel geschilderd worden met een waterdicht en dampdoorlatend product.

Binnenmuren bestaan uit **metselwerk** van rode snelbouw, meegaand gevoegd.

Izabella Polder

Luxevilla's in een oase van rust

Het plafond is voorzien in predallen, gewapend en opgegoten met beton.

De keldertrap wordt voorzien bij "Binnenschrijnwerk".

3. FUNDERING

De fundering zal uitgevoerd worden conform de aanbevelingen van het sonderingsverslag en de studie van de ingenieur.

4. RIOLERING

4.1 Nutsleidingen

Wachtbuizen voor de aansluiting van nutsvoorzieningen worden geplaatst tot aan de rooilijn. Deze wachtbuizen worden door middel van een aansluitbocht (volgens de voorschriften van Electrabel) in de woning binnengebracht. Deze aansluitbocht uit PVC bestaat uit vijf aan elkaar gegoten bochten waarop de wachtbuizen voor de aanvoerleidingen van elektriciteit, water, kabel TV, telefoon en eventueel gas worden aangesloten. Aansluitingskosten zijn niet inbegrepen in de prijs.

4.2 Rioleringsleidingen

Het volledig rioleringsstelsel wordt uitgevoerd in onvervormbare **Benor gekeurde PVC buizen** (minimum 3,2 mm) tot aan de rooilijn.

4.3 Putten en deksels

Volgende putten zijn in deze offerte inbegrepen:

- de nodige toezichtputjes met betondeksel.
 - **regenwaterput** uit gewapend beton of pvc (inhoud volgens de watertoets) met opgemetseld mangat + betondeksel, filterput en socarexdarm tot in de woning.
 - verzamelput met reukafsnijder + betondeksel of pvc-deksel tussen de woning en het openbare net.
- Alle mangaten wordt steeds bepleisterd met cementmortel.

4.4 Extra rioleringswerken

Aansluitingen

De aansluiting op het openbaar rioleringsstelsel is voorzien.

Izabella Polder

Luxevilla's in een oase van rust

5. RUWBOUW

5.1 Opgaand metselwerk

Opgaand metselwerk

Het metselwerk wordt uitgevoerd in geperforeerde groot formaat bakstenen (isolerende snelbouw). De mortelsamenstelling is: 1 deel cement (8 N/mm² druksterkte) op 4 delen zand + toeslagstoffen.

Voor de binnendeuren is de hoogte van de deuropening voorzien op 217 cm.

In de garage blijft het metselwerk zichtbaar. Dit metselwerk wordt meegaand gevoegd.

Gevelsteen

Voor het parement voorzien we een **handvormsteen** die **wit gekaleid** wordt.

Er wordt een plint gevormd door de laagste rijen te schilderen in een licht verschillende tint.

Gevelmetselwerk

De gevelstenen worden gemetseld met een open voegdiepte van ± 15 mm, uitgevoerd in halfsteensverband.

Het parement is aan het binnenspouwblad verbonden met gegalvaniseerde spouwhaken.

5.2 Aanvullende voorzieningen metselwerk

Vochtkeringen

Vochtkeringen zijn voorzien in zwarte, **versterkte Polyethyleenfolie** en worden o.a. geplaatst:

- onderaan in de spouwmuur
- onderaan de binnenmuren (boven de vloerpas, achter de plint)
- boven elke gevelopening (buitenschrijnwerk, ...)

De buitenaanleg (zowel aanaarding, latere terrassen en/of opritten) moet minstens één centimeter lager zijn dan de laagst geplaatste horizontale folie en moet een helling hebben van minimum 2 cm per meter van de folie weg en neerwaarts. Indien later blijkt dat deze voorwaarden niet vervuld zijn kunnen wij geen enkele verantwoordelijkheid nemen in verband met mogelijke vochtschade.

Lintelen

Voor alle ramen waar een linteel uit baksteen is voorzien zullen regelbare **metselwerkconsoles** (onzichtbaar) gebruikt worden ter ondersteuning van het linteel. Op deze wijze blijft een doorlopende spouwisolatie mogelijk.

Rookkanalen

De schouw voor OH en de schouw voor CV (vanaf de zolder) zijn voorzien van **vuurvaste** potten in gebakken aarde (sectie 30 x 30 voor OH en sectie 20 x 20 voor CV).

Schouwafwerking

Izabella Polder

Luxevilla's in een oase van rust

Op de schouw is een afranding in beton voorzien. Deze betonnen rand wordt niet zichtbaar gelaten.

5.3 Spouwisolatie

In spouw van 7,5 cm plaatst men 5cm. PUR met tand en groef (vaste isolatie volgens EPB norm en studie) tegen de binnenmuur.

5.4 Bouwstaal

De nodige metalen profielen zijn voorzien. De sectie van de profielen worden door een **ingenieur** bepaald.

5.5 Betonelementen

Betongewelven

Boven het gelijkvloers plaatst men groot formaat platen (predallen), met ruwe onderzijde. Deze worden volledig opgegoten en gewapend volgens voorschriften van de fabrikant. Men ondersteunt ze volgens de aanduidingen op het legplan.

In de garage zijn de welfsels glad, omdat ze niet bepleisterd worden.

De nuttige belasting bedraagt minimaal 350 kg/m².

Gewapend beton

De nodige lintelen en betonbalken zijn voorzien. De afmetingen van de betonbalken worden door een **ingenieur** bepaald.

5.6 Natuursteen

Dorpels

Venster- en deurdorpels zijn in **arduin** (Blauwe Hardsteen klasse B), dikte 8 cm.volgens plannen architect.

Afwerking bovenzijde: vlak geschuurd G80.

Afwerking zichtbare zijanten: gestraald volgens keuze architect.

Bij de deurdorpel wordt aan de rugzijde een opstand gelijmd.

De garagedorpel wordt gerond of geschuind.

De dorpels worden langs beide zijden 5 cm ingemetseld in het parement en steken ± 5 cm uit het gevelvlak, waar ze onderaan voorzien zijn van een druiplijst.

5.7 Bijhorigheden ruwbouw

Er is een muizentand voorzien op sommige gevels zoals aangegeven op de plannen.

6. TIMMERWERK

6.1 Daktimmer

Izabella Polder

Luxevilla's in een oase van rust

Kapconstructie

De kapconstructie wordt uitgevoerd met plankenspanen in **Douglas gedrenkt eerste keuze** (Europese Oregon), op de werf getimmerd.

Deze behandeling is een beschermingslaag tegen verrotting, insecten en schimmelaantasting.

De spantseksies zijn **3,5 cm/18 cm** (handelsmaten). Ze zijn om de **45 cm** geplaatst op een muurplaat (7/15) welke verankerd is in een betonnen ringbalk.

Dit verzekert een sterk en onvervormbaar dak.

Sponden

De **rechte spondeplank** is voorzien in hardhout klasse I.

Dakoversteken

De dakoversteken worden uitgevoerd in massieve **planchetten** met tand en groef, evenwijdig met de gevel geplaatst.

De dakisolatie is voorzien bij 'Pleisterwerk'.

6.2 Houten gevelbekleding

Gevelbekleding

De bekleding van sommige gevels zijn voorzien met **planchette, hardhout klasse I**(om te schilderen) zoals aangegeven op de plannen.

De draagstructuur van de planchetten bestaat uit een hard houten kaderwerk op een damp open folie genageld.

Tussen de draagstructuur wordt **isolatie** geplaatst. (2 x 6 cm mupan)

De overgang tussen planchetten en gevelmetselwerk bestaat uit een koperen kraal.

Dakkapellen

De **voorkant** van de dakkapellen bestaat uit een **massief houten kader**.

De **zijwanden** van de dakkapel worden uitgewerkt in natuurleien.

Houtbescherming

Schilderwerk of houtbehandeling is voorzien aan de buitenkant.

7. DAKBEDEKKING EN REGENWATERAFVOER

7.1 Dakbedekking van hellende daken

Onderdak

Het onderdak bestaat uit **asbestvrije menuiserite** 3,2 mm waarop stoflatten (20 x 20 mm) en pannenlatten (26 x 32 mm) worden bevestigd.

Izabella Polder

Luxevilla's in een oase van rust

Dakbedekking

De dakbedekking is voorzien met een **Boomse pan (rood-bruin genuanceerd)** in gebakken aarde. Alle nodige hulpstukken zijn in hetzelfde materiaal voorzien.

7.2 Goten

Er zijn **ronde hanggoten** voorzien in **koper** (dikte 0,8 mm). Ze worden opgehangen in goothaken die om de 45 cm bevestigd worden aan de kapconstructie.

7.3 Afvoerbuizen

De **ronde afvoeren** uit **koper** (0,7 mm) worden met beugels aan de gevel bevestigd.

7.4 Bijhorigheden dakwerken

Alle nodige dichtingswerken (rond schouwen e.d.) worden uitgewerkt in bladlood.

8. BUITENSCHRIJNWERK

8.1 Ramen en deuren

Houten ramen en deuren bestaan uit hardhout Klasse I.met retro profiel Op deze ramen geeft de fabrikant een 10-jarige garantie.

Sommige opendraaiende ramen zijn van het draaikip systeem voorzien (zie plan).

De **kleinhouten** worden opgelijmd langs weerszijden van het glas met een verdeling zoals op het ontwerp.

Alle deuren worden uitgerust met een meervoudig sluitingsmechanisme.

In sommige gevallen, door de architect bepaald, is er geen schilderwerk voorzien, dit om het hout te laten vergrijzen.

Het **schilderwerk** is voorzien.

De afwerking gebeurt in acrylverf, aangebracht in het atelier in 2 lagen.

8.2 Glaswerken

Alle ramen zijn voorzien van een **verbeterde isolerende beglazing**; daar waar klassiek dubbel glas een K-waarde van 2,8 heeft, bekomt men met verbeterde isolerende beglazing een K-waarde van maximum 1,1.

8.3 Poorten

De garage wordt afgesloten met 1 naar buiten draaiende **kantelpoort** bestaande uit een metalen kader met een bekleding in massieve planchetten.

Izabella Polder

Luxevilla's in een oase van rust

Automatisatie van de poort is voorzien.

8.4 Voegafwerking

De voeg tussen het metselwerk en het buitenschrijnwerk wordt opgespoten met witte waterdichte siliconen.

TECHNIEKEN

9. ELEKTRISCHE INSTALLATIE

9.1 Algemeen

De elektrische installatie voldoet aan de laatste technische voorschriften.

De aansluitkosten zijn ten laste van de bouwheer.

De keuring van de installatie is inbegrepen in de totaalprijs.

Aansluitkabels voor elektriciteit en distributie zijn niet inbegrepen.

9.2 Basisinstallatie

Er wordt een volledige installatie geplaatst, inclusief tellerkast, met de volgende voorzieningen:

1. Zekeringenkast

- schakelkast met automatische zekeringen
- afzonderlijke zekering per badkamer
- een verliesstroomschakelaar voor de volledige installatie en één supplementaire per badkamer
- belinstallatie

2. Toestellen

Er worden vaste leidingen voorzien met een afzonderlijke zekering voor de volgende toestellen:

- frigo 1 stuk
- oven 1 stuk
- kookplaat 1 stuk
- microgolfoven 1 stuk
- vaatwasmachine 1 stuk
- droogkast 1 stuk
- wasmachine 1 stuk
- verwarmingsinstallatie 1 stuk
- garagepoort 1 stuk
- regenwaterpomp 1 stuk

Izabella Polder

Luxevilla's in een oase van rust

3. Verlichting

Er worden **30 lichtpunten** en **30 schakelaars** voorzien.

15 lichtpunten op laagspanning met afzonderlijke transfo (incl. boorgaten in plafond)

Schakelaars zijn van het type **Bticino Light** met witte afdekplaten.

Verlichtingsarmaturen zijn niet voorzien.

4. Stopcontacten

Er worden **40 stopcontacten** voorzien.

Ze zijn van het type **Bticino Light** met witte afdekplaten.

Er is één aansluiting (2 boxen) voor een stereo-installatie voorzien.

5. Distributie en telefonie

Er worden 5 wachtleidingen geplaatst voor telefoon of TV.

Alarminstallatie

Er wordt een **alarminstallatie** voorzien voor een budget van **3.000 €**.

Deuropener

Er wordt een **code klavier** met acht programmeerbare codes voorzien voor het sturen van de garagepoort.

Ventilatie

Er wordt een **stelsysteem D ventilatie** voorzien.

10. SANITAIRE INSTALLATIE

10.1 Sanitaire leidingen en afvoeren

De leidingen in de vloer vanaf de collector tot de kraan of het toestel worden uitgevoerd in **kunststofbuizen** (Henco – sandwichpipe of gelijkwaardig) zonder koppelingen in de vloeren.

De aflopen boven de vloerplaat bestaan uit **polyethyleenbuizen** en zijn voorzien van een primaire ontluchting. Verbindingen worden uitgevoerd met spiegellas of elektrolas.

Er wordt warm water voorzien in keukens en badkamers.

Koud water is voorzien in keukens, badkamers en toilet.

10.2 Sanitaire toestellen

Er is een budget voorzien van **16.000 €** voor de aankoop van de **sanitaire toestellen**.

Izabella Polder

Luxevilla's in een oase van rust

De plaatsing van de toestellen is inbegrepen in dit bedrag. De elastische voegen dienen onderhouden te worden.

De sanitaire toestellen zijn afhankelijk van uw keuze die u bepaalt in de gespecialiseerde groothandel waarna we een prijsopgave ontvangen. De groothandel wordt door de aannemer aangeduid.

10.3 Bijhorigheden sanitair

2 dubbele dienstkranen zijn voorzien aan de buitengevel.

Aan- en afvoeren van de wasmachine en de vaatwas zijn voorzien.

Een muurdoorvoer voor droogkast en dampkap is voorzien.

Er is een **circulatiepomp** voorzien voor het rondleiden van warm water.

Deze pomp wordt gestuurd door een klok of impulschakelaar.

Regenwater

Er wordt een **pomp** met drukvat voorzien voor het bedienen van de gevelkranen.

Een beheersysteem zorgt voor de **automatische overschakeling** naar stadswater bij gebrek aan regenwater.

11. VERWARMINGSINSTALLATIE

11.1 Algemeen

Bij de installatie van de verwarming zorgt men ervoor dat er overal gewaarborgde temperaturen worden verkregen volgens de Belgische normen.

11.2 Centrale verwarming op gas. (indien aansluiting door Electrabel)

Er is een **condensatieketel** voorzien.

Het sanitair warm water wordt opgeslaan in een boiler 200l.

Indien de ketel en/of de boiler op zolder staat, wordt deze in een zinken bak geplaatst die is aangesloten op de riolering.

De warmteafgifte gebeurt door voorgelakte radiatoren in plaatstaal van het merk HENRAD of gelijkwaardig (gebroken wit) voorzien van **thermostatische kranen en sierlijst**. De verwarming van de radiatoren gebeurt met een **tweepijpsysteem**, die voor een gelijkmatige verwarming zorgt.

De aansluiting van de radiatoren op het gelijkvloers gebeurt vanuit de muur, op de verdieping gebeurt dit vanuit de vloer.

Elke badkamer wordt voorzien van **1 sierradiator**. Het budget per sierradiator bedraagt **800 €**.

Izabella Polder

Luxevilla's in een oase van rust

De regeling gebeurt centraal door middel van een **kamerthermostaat** met dag/nacht regime Landis & Staefa - Chronogyr REV 22, met weekprogramma of gelijkwaardig.

De verwarmingsbuizen worden uitgevoerd in **kunststofbuizen** zonder koppelingen in de vloeren.

AFWERKING

12. PLEISTERWERKEN EN DAKISOLATIE

12.1 Isolatie hellende daken

De dakisolatie bestaat uit glaswol, **15 cm** dikke spijkerflensdekens met alukraft, Type Rollisol van Isover (of gelijkwaardig).

Deze worden geplaatst volgens het gabarit van de verwarmde ruimten (incl. zolder).

12.2 Wandbepleistering

Er wordt traditioneel pleisterwerk uitgevoerd met (in de fabriek voorbereide) mortel op gipsbasis, machinaal of met de hand aangebracht.

Geen pleisterwerk in garage waar proper opgevoegd metselwerk wordt voorzien.

Op alle hoeken worden gegalvaniseerde hoekijzers geplaatst.

Naden tussen verschillende materialen worden vooraf afgedekt met glasvezelweefsel.

De dagzijden van ramen en deuren worden opgevuld met isolatieplaten in polyurethaan en vervolgens uitgepleisterd.

De douches worden uitgecementeerd.

12.3 Plafondbepleistering

Er wordt traditioneel pleisterwerk uitgevoerd zoals op de wanden.

Het plafond van de garage wordt niet bepleisterd (gladde welfsels).

12.4 Plafonneerwerken kamers onder dak

De onderzijde van alle zichtbaar blijvende houten kasspanen wordt beslagen met **stucanet of gyplat**, dit wordt afgewerkt met een dubbele pleisterlaag. De stompe hoeken worden opgerond.

Om scheuren te vermijden bij het contact tussen het plafond en de muren wordt de plafondbepleistering losgesneden van de muren.

Deze voeg moet bij het schilderen gevuld worden met een soepele materie om de onvermijdelijke werking van het dakgeraamte op te vangen.

Izabella Polder

Luxevilla's in een oase van rust

13. VLOEREN EN FAIENCE

13.1 Vloerafwerking gelijkvloers:

Vloerisolatie: 5 cm dik gespoten Polyurethaan hardschuim op gelijkvloers (niet in de garage en de berging), in de daarop komende chape of natte vloerbedding is een wapeningsnet voorzien.

Het leveren en plaatsen (in standaardverband) van volgende vloeren is in deze offerte inbegrepen:

vloer met bijpassende plint in keuken & hall:

HW vloer: 80 €/m² geplaatst

HW plint: 16.5 €/lm geplaatst

Er is een chape voorzien onder de parketvloer op het gelijkvloers.

Volledig afgewerkte **plankenvloer** met bijpassende plint in eetplaats, zithoek & televisiehoek, slaapkamers en nachthalls.

HW: 100,00 €/m² geplaatst

HW plint: 14,00 €/lm geplaatst

Vetvrije vloer in garage met bijpassende plint.

13.2 Vloerafwerking verdieping

Keramische vloer in alle sanitaire ruimtes op de verdieping:

HW vloer: 65,00 €/m² geplaatst

HW plint: 15 €/lm geplaatst

13.3 Wandbekleding

Wandbekleding in faiencetegels

HW: 70,00 €/m² geplaatst

Er is 35 m² per woning voorzien.

Het ondermetsen van baden en douches is voorzien.

Om de wanden van de douche waterdicht te maken, worden deze bekleed met waterdichtingsfolie (**Kerdi-Mat** of gelijkwaardig). Dit is een dichtingsbaan op basis van zacht polyethyleen afgewerkt met vliesweefsel.

Raamtabletten

Raamtabletten worden uitgevoerd in hout (MDF), dikte 18 mm met verdikkingsneus van 18 mm = aanzicht 36 mm.

Izabella Polder

Luxevilla's in een oase van rust

14. BINNENSCHRIJNWERK

14.1 Binnendeuren

Er worden **massieve paneeldeuren** geplaatst met kassement en sieromlijsting in meranti. Grondlaag is voorzien.

Budget deur = 600 €/st

Deurbeslag = HW 60,00 €/st

Hoogte deurblad = 211,5 cm

De deuren tussen niet bewoonde plaatsen (vb garage- berging-kelder) **zijn vlakke volkern schilderdeuren** geplaatst met kassement en gewone omlijsting in meranti. Grondlaag is niet voorzien.

Deurbeslag = HW 25,00 €/st

Hoogte deurblad = 211,5 cm

14.2 Trappen en leuning

Keldertrap in beuk (met kwartdraai) is optioneel voorzien.

De **trap en leuning** naar de 1^e (en de 2^{de} indien getekend) verdieping wordt uitgevoerd in **eik**.

Budget: **7.000 € per trap met leuning**.

14.3 Lichte constructies

Rond ramen, poorten en deuren in ongepleisterde ruimten wordt een meranti houten kassement voorzien.

15. INTERIEUR INRICHTING

15.1 Vast meubilair

Budget voor **keukeninrichting en inrichting wasplaats** (kasten en toestellen): **25.000 €**

Budget voor **dressingkasten of vestiaire kast of badkamer meubels** **12.500 €**

Budget **open haard**: **7.500 €**

BUITENAANLEG

16. OMGEVINGSWERKEN

Izabella Polder

Luxevilla's in een oase van rust

Budget basis-omgevingswerken (terras, oprit, hekstijlen, omheining, tuinaanleg, ...): **30.000 €**

Volgende onderdelen of toebehoren zijn niet in deze offerte voorzien:

- zaken/posten die niet in deze offerte vermeld worden
- aansluitingskosten
- registratierechten en erelonen op grondaandeel
- BTW op de constructiewaarde

Izabella Polder

Luxevilla's in een oase van rust