

BESTEK**Inhoud**

1	ALGEMENE VOORWAARDEN	3
1.1	Ligging van het project	3
1.2	Beschrijving van de huizen	3
1.3	Voorafgaande bepalingen.....	3
1.3.1	Afwijkingen ten opzicht van de verkoopplannen.....	3
1.3.2	Wijzigingen gevraagd door de koper	4
1.3.3	Weghaling van werken.....	4
1.3.4	Bewoning van de huizen	4
1.3.5	Externe aansluitingen	5
1.3.6	Bezoek aan de bouwplaats	5
1.3.7	Kosten voor voorverwarming	5
1.3.8	Privédecoraties	5
1.3.9	Keuze van bepaalde materialen.....	5
2	ENERGIEPRESTATIES	6
3	RUWBOUW WINDDICHT EN GESLOTEN	7
3.1	Ruwbouw	7
3.1.1	Grondwerken.....	7
3.1.2	Funderingen.....	7
3.1.3	Gewapend beton en welfsels	7
3.1.4	Dragend metselwerk, scheidingswanden en gevelbekleding	7
3.1.5	Dorpels in blauwe hardsteen	7
3.1.6	Afwatering.....	7
3.1.7	Isolatie	8
3.2	Dakbedekking	8
3.2.1	Plat dak.....	8
3.3	Buitenschrijnwerk	8
3.3.1	Thermische prestaties.....	8
3.3.2	Ramen en hang- en sluitwerk.....	9
3.3.3	Beglazing	9
3.3.4	Garagepoorten.....	9
4	AFWERKING.....	10
4.1	Pleisters	10
4.2	Vloer- en muurbekleding	10
4.2.1	Vloeren.....	10
4.2.2	Muren	10
4.2.3	Marmerwerk.....	10
4.3	Binnenschrijnwerk	11
4.4	Schilderwerken.....	11
4.5	Keuken	11
5	SPECIALE TECHNIEKEN.....	12
5.1	Elektriciteit.....	12
5.1.1	Algemeen	12
5.1.2	Elektrische uitrusting van de huizen	12
5.1.3	Fotovoltaïsche panelen.....	13
5.2	Individuele verwarming	13
5.2.1	Lucht/water-warmtepomp	14
5.2.2	Distributie van de warmte	14
5.2.3	Productie sanitair warm water (SWW)	14
5.3	Ventilatie met dubbele stroom (D).....	14
5.4	Sanitaire installatie.....	14
6	Omgeving.....	17

1 ALGEMENE VOORWAARDEN

1.1 *Ligging van het project*

Het project is gelegen in de woonwijk Galgenveld in Wezembeek-Oppem, een rustige en gastvrije gemeente aan de rand van Brussel. Wezembeek-Oppem, gelegen aan de oostelijke rand van de hoofdstad, staat bekend om zijn groene omgeving en uitzonderlijke levenskwaliteit.

Dit project, bestaande uit vijf elegante woningen, is een ideale kans voor wie zich wil vestigen in een gemeente die zowel rust als nabijheid van stedelijke voorzieningen biedt. Galgenveld, met zijn groene ruimtes en rustige straten, is een echte oase van rust.

1.2 *Beschrijving van de huizen*

Dit bestek heeft betrekking op de presentatie van 5 4-gevelhuizen met 3 slaapkamers en 2 badkamers. Deze vijf huizen, gelegen in Galgenveld, Wezembeek-Oppem, zijn uitstekend bereikbaar. Er zijn verschillende buslijnen en het metrostation Stokkel in de buurt, voor gemakkelijke verplaatsingen naar Brussel. De hoofdwegen en de Brusselse Ring zijn gemakkelijk te bereiken, wat reizen met de auto snel en gemakkelijk maakt.

De wijk biedt een overvloed aan voorzieningen, met supermarkten, bakkers, apotheken en gerenommeerde scholen op slechts enkele minuten afstand. U kunt ook profiteren van de omliggende parken en sportcentra. Het nabijgelegen Woluwe Shopping Centre biedt een breed scala aan winkels en diensten.

Dit project combineert de rust van een woonwijk met het gemak van alle noodzakelijke voorzieningen binnen handbereik.

1.3 *Voorafgaande bepalingen*

Wat de uit te voeren werkzaamheden aan de verkochte woningen betreft, kan de promotor alleen aansprakelijk worden gesteld voor dit bestek en de door de architect opgestelde plannen.

De architect kan tijdens de bouw alle wijzigingen aanbrengen die hij nodig acht, hetzij uit constructief of esthetisch oogpunt, hetzij op vraag van een administratie.

De merken of soorten materialen die in deze beschrijving worden genoemd, worden alleen ter informatie gegeven en zijn niet definitief bindend voor de projectontwikkelaar, op voorwaarde dat, in geval van vervanging, materialen worden voorzien van een kwaliteit die ten minste gelijkwaardig is aan de aangekondigde kwaliteit.

1.3.1 **Afwijkingen ten opzichte van de verkoopplannen**

De plannen werden te goeder trouw opgesteld door de architecten en ingenieurs, na het opmeten van het terrein.

De afmetingen op de plannen zijn structurele afmetingen (exclusief de dikte van het pleisterwerk voor de binnenafwerking). Deze kunnen onderhevig zijn aan wijzigingen die worden gecontroleerd door de architect, rekening houdend met de toleranties die inherent zijn aan de constructies en de locatiebeperkingen. Deze afwijkingen worden beschouwd als aanvaardbaar, en rechtvaardigen in geen geval een eis tot schadevergoeding van welke aard dan ook door een van de partijen.

Een aantal elementen op de plannen zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs van het huis dat de koper koopt, zoals het meubilair (zelfs ingebouwd) of de inrichting van de keuken zoals die geval per geval wordt getoond, waarbij het enige doel is om een oplossing voor te stellen voor de plaats van het meubilair, zonder dat er enige notie van kosten wordt gegeven. Deze inrichting is niet verplicht en is voor het grootste deel afkomstig van de plannen voor de aanvraag van stedenbouwkundige vergunningen waarvoor de ontwerper nog niet behoefde te voldoen aan de eisen van de klanten die voor elke eenheid zijn geïdentificeerd. Hij heeft de ruimte eenvoudigweg zo ingericht dat het mogelijk was om het potentieel van elk vertrek te zien, met een plan ter ondersteuning. Bovenal is dit een type-inrichting, waarbij het leidmotief altijd is om de ruimte te optimaliseren zonder rekening te houden met de budgetten die nodig zijn om dit te bereiken. Daarom is dit bestek essentieel om te bepalen wat is inbegrepen in de verkoopprijs van de zogenaamde "basistoewijzing".

De badkamermeubels en de sanitaire uitrustingen worden ook ter informatie getoond op de plannen. Er kunnen verschillen zijn tussen de uitrusting die daadwerkelijk in het huis is voorzien en die op het schaalplan. Om verwarring te voorkomen, heeft de informatie in deze beschrijving voorrang op de plannen (zie hoofdstuk SANITAIRE INSTALLATIES).

De informatie op de verkoopplannen wordt alleen ter indicatie gegeven en is niet contractueel. Hoewel bijzondere zorg is besteed aan de voorbereiding van het commerciële materiaal, wordt de hierin opgenomen informatie verstrekt onder voorbehoud van typefouten en/of mogelijke wijziging(en) tijdens het tekenen van de uitvoeringsplannen.

In geval van tegenstrijdigheid heeft de informatie in deze beschrijving voorrang op de plannen.

Deze afwijkingen worden beschouwd als aanvaardbaar. Geen van de bovengenoemde wijzigingen, die zich kunnen voordoen nadat een koper een aankoopverplichting is aangegaan, zal een geldige reden vormen voor het eisen van een verzaking aan de aankoop van een huis (contractbreuk), of de koper het recht geven op enige vorm van schadevergoeding voor schending van het contract door de promotor jegens zijn klant.

1.3.2 Wijzigingen gevraagd door de koper

De koper heeft de mogelijkheid om elke wijziging aan de geplande werken aan te vragen die hij interessant vindt, om de aankoop zoveel mogelijk te personaliseren of om een extra comfortelement toe te voegen.

De wijzigingen mogen uiteraard de stabiliteit, de technische organisatie of het esthetisch uitzicht van de woningen niet aantasten, en kunnen door de promotor worden geweigerd als ze het goede verloop van de werken of de uitvoeringstermijn in gevaar brengen, of als ze te rechtstreeks aan de projectontwikkelaar worden gevraagd.

Om door de projectontwikkelaar te worden geaccepteerd, moeten deze wijzigingen rechtstreeks aan de projectontwikkelaar worden doorgegeven.

De vragen om wijzigingen maken altijd het voorwerp uit van een afrekening "naar boven" of "naar onder". De factuur wordt verzonden zodra de uitvoering is voltooid.

De promotor kan een schriftelijke bestelling eisen vóór elke uitvoering.

De kopers onthouden zich ervan om rechtstreeks eender welk werk te bestellen bij onderaannemers of arbeiders die op de bouwplaats tewerkgesteld zijn.

1.3.3 Weghaling van werken

Tenzij anders overeengekomen tussen de promotor, de constructeur en de koper, mag geen werk worden weggehaald bij de algemene aanneming en worden toevertrouwd aan andere vakmensen dan die door de promotor zijn gekozen.

1.3.4 Bewoning van de huizen

De voorlopige oplevering van het huis vindt plaats voordat het bewoond is.

De inrichting van de woning door de koper (meubilair, decoratieve elementen of diverse apparaten), de uitvoering van werkzaamheden door de koper vóór deze datum (zoals schilderwerk en dergelijke) of de feitelijke ingebruikname van de woning door de koper gelden als voorlopige oplevering.

In dit geval verklaart de koper dat hij een huis in perfecte staat in bezit neemt en dat er geen klachten door hem kunnen worden ingediend.

In geen geval kan aanspraak gemaakt worden op vergoeding voor schade veroorzaakt aan bestrating, schrijnwerk, pleisterwerk, sanitaire toestellen, enz. na de inrichting door de koper of een derde die hem vertegenwoordigt.

De sleutels worden aan de koper overhandigd zodra hij de volledige prijs van het huis aan de projectontwikkelaar heeft betaald.

De sleutels kunnen dus worden overhandigd bij de voorlopige oplevering of daarna.

1.3.5 Externe aansluitingen

De kosten voor het aansluiten van de huizen op de verschillende water-, elektriciteits-, kabeltelevisie- en telefoonnetwerken, en voor het installeren en openen van de verschillende individuele meters, komen ten laste van de koper zoals uiteengezet in de basisakte.

Om de coördinatie te vergemakkelijken worden de kosten voorgesloten door de projectontwikkelaar, die deze aan de kopers factureert na voltooiing van de ruwbouwwerken. Deze kosten bedragen een vast bedrag van €5.000 exclusief btw per huis, ongeacht de oppervlakte.

1.3.6 Bezoek aan de bouwplaats

De koper of zijn afgevaardigden die een ongeval krijgen tijdens een bezoek aan de bouwplaats, al dan niet vergezeld door een vertegenwoordiger van de promotor, hebben geen verhaal tegen de promotor, ongeacht de oorzaak van het ongeval. Daarom wordt toekomstige kopers gevraagd om altijd aan hun bouwplaatsbeheerder te vragen of ze langs kunnen komen voor een bezoek aan de bouwplaats.

1.3.7 Kosten voor voorverwarming

Voordat de afwerking is voltooid, zal de constructeur het verwarmingssysteem inschakelen om te testen en te werken, of om klimatologische redenen.

De kosten van deze voorverwarming worden gedragen door de verschillende eigenaars.

1.3.8 Privédecoraties

Wanneer de koper het huis in bezit neemt, hebben de gebruikte materialen nog niet hun normale krimp ondergaan, en is de eventuele zetting van het gebouw nog niet definitief.

Bovendien werden deze materialen onderworpen aan periodes van versneld drogen door luchtstromen of oververhitting.

Als gevolg hiervan kunnen er na een bepaalde tijd scheuren in het pleisterwerk of krimp van het schrijnwerk ontstaan, maar dit is niet ernstig en heeft geen enkele invloed op de stabiliteit van de bouwwerken.

Het onesthetische aspect zal verdwijnen wanneer de afwerking wordt aangebracht (beprestering, flexibele voegen, schilderen, behangen, enz.) Het voorbereidend werk (schuren, opvullen) maakt geen deel uit van deze aanneming.

Kopers wordt daarom sterk aangeraden om geen dure decoratiewerkzaamheden uit te voeren in het eerste jaar dat ze in het huis wonen.

Op het vlak van architecturale coherentie vestigt de promotor de aandacht van de kopers op de noodzaak van een goede coördinatie bij de keuze van de buitenmaterialen en het onderhoud ervan.

1.3.9 Keuze van bepaalde materialen

De projectontwikkelaar zal de kopers tijdig informeren over de verschillende keuzes die gemaakt moeten worden en hoe deze gemaakt moeten worden, en zal dit uitsluitend doen bij de door hem aangewezen leveranciers.

2 ENERGIEPRESTATIES

Alle zogenaamde "energiemaatregelen" die worden uitgevoerd bij de constructie van het gebouw zullen voldoen aan de wetgeving van het Vlaamse Gewest betreffende de energieprestatie van gebouwen, die van kracht is op de datum van indiening van de stedenbouwkundige vergunning.

Deze wetgeving is van toepassing op alle gebouwen (behalve uitzonderingen die expliciet voorzien zijn in de reglementering) voor alle bouw-, verbouwings- en transformatiewerkzaamheden waarvoor een stedenbouwkundige vergunning nodig is.

3 RUWBOUW WINDDICHT EN GESLOTEN

3.1 **Ruwbouw**

3.1.1 **Grondwerken**

De grondwerken omvatten alle uitgravings- en ophogingswerken. De overtollige aarde wordt afgevoerd van de site.

3.1.2 **Funderingen**

De funderingen worden gemaakt van gewapend beton, volgens de richtlijnen van de ingenieur. De technische plannen en berekeningen met betrekking tot de zettingen op de bouwpercelen zijn gemaakt rekening houdend met de resultaten van een reeks bodemonderzoeken die op verzoek en op kosten van de promotor zijn uitgevoerd.

3.1.3 **Gewapend beton en welfsels**

De studie van het gewapend beton werd toevertrouwd aan het bovengenoemde technische bureau. De vloer van de gelijkvloerse verdieping is voorzien in betonnen welfsels van het type ECHO of gelijkwaardig, berekend door de fabrikant volgens de geldende normen. In de bewoonde lokalen kunnen de balken van gewapend beton op bepaalde plaatsen vervangen worden door niet-zichtbare metalen balken.

3.1.4 **Dragend metselwerk, scheidingswanden en gevelbekleding**

Bouwprincipe van de huizen:

- Het dragende binnengedeelte van de gevelmuren is gemaakt van snelbouwblokken van +/-14 cm dik. Afhankelijk van de richtlijnen voor stabiliteit of akoestiek kunnen de snelbouwblokken op bepaalde plaatsen vervangen worden door betonnen blokken;
- De gevelbekledingen bestaan uit:
 - a. Gevelstenen De muurspouw bedraagt +/-3 cm. De stenen zullen later worden gevoegd (tint die bij het metselwerk past);
 - b. Een parement in kunststeen aan de onderkant;
 - c. Een gevelbekleding van het type BE-WOOD is voorzien voor bepaalde elementen volgens de gevelplannen (inclusief de garagepoort)
 - d. Thermische isolatie bestaande uit polyurethaanplaten van ± 14 cm;
- De dragende binnenmuren worden gemaakt van blokken die identiek zijn aan de blokken die gebruikt worden voor het binnenste deel van de gevelmuren (snelbouwblokken);
- Niet-dragende binnenwanden worden gemaakt van massieve gipsblokken van +/-10 cm dik, met twee afgewerkte kanten. De eerste rij en de scheidingswanden in de natte ruimtes worden gemaakt van waterafstotende blokken;

3.1.5 **Dorpels in blauwe hardsteen**

Toegangsdeuren, garagepoorten worden voorzien van een dorpel in Belgische blauwe hardsteen (licht gezoete afwerking).

3.1.6 **Afwatering**

Het afwateringsnetwerk wordt gemaakt van pvc-buizen; het tracé wordt aangegeven op de uitvoeringsplannen. De buizen worden gelegd met de nodige hellingen om een vrij verval naar de rioolaansluiting op straat mogelijk te maken. Deze aansluiting zal worden gemaakt in overeenstemming met de richtlijnen van het gemeentebestuur.

Een regenwatertank met een capaciteit van +/-5200 liter wordt aan de voorkant van de huizen geplaatst. De overloop van de tank wordt naar een infiltratiesysteem geleid van het type "put", met een diameter van 0,8 m. Er wordt een Saniclaire put van 2.000 liter voorzien voor het opvangen en behandelen van huishoudelijk afvalwater. Een buis van het Socarex-type, geïntegreerd in een geribbelde mantel met draadtrekker, wordt tijdens de werken geïnstalleerd om de ondergrondse tank te verbinden met de hydrofoorpomp (inbegrepen in de installatie en geplaatst in de garage). De sanitaire basisinstallatie scheidt

automatisch de aanvoer van koud water voor de toestellen die op het regenwatercircuit kunnen worden aangesloten (wc's) en buitenkraan) van de toestellen die uitsluitend met leidingwater worden gevoed.

3.1.7 Isolatie

De thermische isolatie van de buitenwanden rond het verwarmde volume van de huizen wordt als volgt uitgevoerd:

- De deuren en ramen worden voorzien van superisolerend driedubbel glas ($K = 0,60 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$);
- In de gevels wordt een isolatie aangebracht in stijve polyurethaanplaten of gelijkaardige isolatieplaten van $\pm 14 \text{ cm}$ dik, mechanisch bevestigd op het dragende blok;
- De vloerplaat wordt geïsoleerd met een $\pm 10 \text{ cm}$ dikke dekvloer van gespoten polyurethaanschuim;
- De koudebrug tussen de wanden van de gelijkvloerse verdieping en de vloerplaat wordt geneutraliseerd door een laag gehydrofobeerde kimblokken van cellenbeton;

De verkoper-promotor behoudt zich het recht voor om de hieronder beschreven isolatie te vervangen door andere soorten isolatie met dezelfde thermische prestaties.

3.2 Dakbedekking

3.2.1 Plat dak

3.2.1.1 Thermische isolatie

Er zijn 2 mogelijke scenario's om zowel een goede afwateringshelling voor oppervlaktewater als een doeltreffende isolatie te garanderen:

- Of door halfstijve PU- of PIR-isolatieplaten van $\pm 14 \text{ cm}$ dik aan te brengen op een traditionele hellende dekvloer.
- Of een isolerende dekvloer met een geïntegreerde helling van het type "PIROTERM". Dit is een combinatie van isolerende mortel en isolatieplaten ("EPS" of geëxpandeerd polystyreen en "PUR" of polyurethaan) om in één bewerking een schuine isolatielaag te vormen. Als de dikte van het complex varieert naargelang de oppervlakte van het te behandelen dak, moet deze altijd minstens overeenstemmen met het equivalent van $\pm 14 \text{ cm}$ "PUR" of "PIR" (polyisocyanuraat) zoals beschreven in het vorige punt.

3.2.1.2 Afdichtingsmembraan

Platte daken worden waterdicht gemaakt met een bitumineus membraan van het type "DERBIGUM" of een synthetisch rubbermembraan van het type "EPDM" (te kiezen door de projectontwikkelaar).

3.2.1.3 Perifere rand

De randen van de muren of dakopstanden rond een plat dak worden afgewerkt met een aluminium "T"-profiel met een verticale uitsteek van ± 60 tot 70 mm aan de bovenkant van de gevels, dat horizontaal op het waterdichtingsmembraan van het dak wordt gelast.

3.2.1.4 Koepel

Een vaste koepel van $150 \times 150 \text{ cm}$ in dubbelwandig polycarbonaat biedt een uitstekende thermische isolatie, een hoge UV- en schokweerstand en een optimale lichttransmissie.

3.3 Buitenschrijnwerk

3.3.1 Thermische prestaties

De combinaties ramen-beglazing moeten een gemiddelde U_w max hebben (meestal $\leq 1,5 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$) om te voldoen aan de eisen van de regelgeving die van kracht is op het moment van de indiening van de stedenbouwkundige vergunning.

3.3.2 Ramen en hang- en sluitwerk

Het buitenschrijnwerk is gemaakt van aluminiumprofielen die worden bepaald door de architect.

De profielen zijn voorzien van een geavanceerde, beproefde en geteste interne thermische onderbreking om condensatievorming als gevolg van direct contact tussen binnen en buiten te voorkomen.

De openingsrichtingen en de precieze configuratie van het buitenschrijnwerk worden bepaald op de uitvoeringsplannen (enkel opendraaiend, dubbel opendraaiend, naar binnen vallend, draaikipfunctie, vensterdeur of schuifdeur, aanwezigheid van een ventilatierooster, enz.) Latere wijzigingen worden niet geaccepteerd.

3.3.3 Beglazing

De beglazing is van het drievoudig isolerende type, bestaande uit drie glasbladen en twee met argon gevulde spouwen om te voldoen aan een isolatiewaarde (U_g) van $0,60 \text{ W/m}^2\text{K}$. De leverancier van buitenschrijnwerk moet standaard voor alle beglazing een versteviging (gelaagd glas) voorzien. Sommige ramen op de verdieping hebben handgrepen met een sleutel.

3.3.4 Garagepoorten

De standaard garagepoort is van het type gemotoriseerde sectionaalpoort die in een rail glijdt die aan het plafond is bevestigd, zonder tijdens de beweging buiten de gevel over te lopen. De bekleding van deze garagepoort is eveneens bekleed met een bekleding van het type BE-WOOD, identiek aan deze voorzien op de gevel.

Er worden twee afstandsbedieningen per garage voorzien.