



**Vijvestraat 39
8720 OESELGEM**

056/611.338 **info@taelman.be**
Erkende aannemer, categorie D en D1, klasse5

BIJZONDER BESTEK
Olsenestraat Zulte Lot 4

25/06/2020

VOORAFGAAND BODEMONDERZOEK

Op het terrein gebeurt na het afsluiten van het contract een 50kN-test op 3 plaatsen ter controle van de grondweerstand en grondwaterpeil, uitgevoerd door gespecialiseerde firma. Het aanzetpeil van de funderingen wordt hierop bepaald. Meerdieptes ten opzichte van de voorziene funderingen geven aanleiding tot meerwerken, aan de prijzen zoals verder beschreven. Een eventuele bijkomende ingenieursstudie is eveneens niet inbegrepen.

De studies en/of kosten om de uit te graven grond te kwalificeren op hun milieuhygiënische kwaliteit bij wet voorzien bij een grondverzet van meer dan 250m³, zijn niet inbegrepen. Eventuele archeologienota en de daaruit voortvloeiende kosten zijn indien vereist niet inbegrepen.

GROND- EN METSELWERKEN

-Instellen van de werf

* **Woningbouw Taelman** staat in voor elektriciteit gedurende de werken door hem uit te voeren. Indien dit kan door een voorlopige aansluiting op het elektriciteitsnet, zal de definitieve kabel ten laste zijn van de bouwheer.

Opmerking: indien de elektriciteitswerken niet door ons uitgevoerd worden, zal de bouwheer voor een werfkast zorgen en instaan voor de elektriciteit.

De aannemer zal de geplaatste regenwaterput of kelder vullen met water ter gebruik op de werf.

* **Woningbouw Taelman** staat in voor de verwijdering van het puin en afval, dat overgebleven is van zijn werk. Hij moet de werf in zo'n toestand achterlaten, dat de opvolgende aannemer geen bijkomende hinder ondervindt. De verdere nivellering en afwerking van het terrein is niet inbegrepen.

* **Woningbouw Taelman** staat in voor de veiligheidsvoorzieningen overeenkomstig het A.R.A.B. voor de werken door hem uitgevoerd.

- **Wegnemen van graszoden** tot op een diepte van ongeveer 15cm.

De grond zal vrij zijn van alle boven- en ondergrondse hindernissen.

Opstapelen achteraan het terrein of op een plaats door de eigenaar aan te duiden.

- **Delfwerk fundering** tot op een goede vaste grond (op basis van de bodemstudie).

Indien de grond te zwak wordt bevonden voor een klassieke ongewapende sleuf-fundering, door welke reden dan ook, zal de aannemer de architect en bouwheer verwittigen teneinde eventueel het funderingssysteem te wijzigen of aan te passen. De overtollige aarde blijft op de werf ter beschikking van de bouwheer.

- Op de bodem van de buitenomtrek van de funderingssleuf wordt een **aardingslus** in verlood koper aangebracht, waarvan de geleider een doorsnede heeft van 35mm².

- **De funderingen** worden uitgevoerd met **stortbeton (60cm breed en 55cm hoog)**, C20/25.

- **Het ondergronds metselwerk (45cm hoog)** wordt uitgevoerd met volle betonblokken 39/14/14cm. Inbegrepen is het afplakken aan de buitenzijde van het bouwwerk, met dezelfde mortel als die waarmee het metselwerk wordt uitgevoerd.

- **De aanvulling** zal gebeuren met aanvulzand (**30cm hoog**), en wordt uitgevoerd in lagen van maximum 20cm dik en zal telkens goed aangedamd worden.

- **De vloerplaat (12cm dik)** wordt uitgevoerd in beton C25/30, met een enkel wapeningsnet **150/150/6/6**.
Deze betonsokkel wordt over de onderstaande muren gegoten.
- Leveren en plaatsen van **uniforme aansluitingsbocht + wachtbuizen** voor elektr/water/tv/tel/gas tot aan de rooilijn, tot op maximum 8m van de woning. Inbegrepen alle delfwerk, minstens 60cm diep, terug aanvullen en aandammen.
- Leveren en plaatsen **PVC-buizen** voor **afvoer** regenwater en vuil water. Verbinding met de openbare riolering is enkel inbegrepen op bestaande aansluitputten tot op max 8m van de woning. In andere gevallen zal de bouwheer de aansluiting moeten aanvragen bij de Watermaatschappij (of andere instantie, zoals vermeld op de bouwvergunning).
Eventuele aansluiting onder trottoir, parkings, greppels of wegdek is niet inbegrepen.
De keuring van de riolering is inbegrepen.
- Leveren en plaatsen **regenwaterput** in gewapend en getrild beton, met een inhoud van **10 000L**. De aanzuigdarm is inbegrepen bij de post regenwaterpomp. Het opmetselen + uitcementeren van het mangat zijn inbegrepen, evenals het plaatsen van een **gietijzeren deksel**.
- Leveren en plaatsen van een **infiltratievoorziening**, met een inhoud van **2 500L**.
- Leveren en plaatsen van een **septiektank** in gewapend en getrild beton, met een inhoud van **2 000L**. Het opmetselen + uitcementeren van het mangat zijn inbegrepen, evenals het plaatsen van een **gietijzeren deksel**.
- Leveren en plaatsen **2 sifonputten** + deksel. Dit ter voorkoming van stank op het private rioleringsstelsel, komende van het openbare stelsel. Over de putdeksels kan pas met een voertuig gereden worden nadat de oprit/verharding werd aangelegd en deze deksels in een voldoende dik zandcementbed rusten.
- **Het opgaand metselwerk** van het **binnenspouwblad** en de **binnenmuren** wordt uitgevoerd met **PLS lijmblokken**.
Het opgaand metselwerk start met een ytong kimblok die aan de buitenomtrek met een EPDM-folie bekleed wordt.



- **Het stukje gevelmetselwerk** wordt uitgevoerd met een façadesteen Pagus Iluzo grijs-zwart met afmetingen 238x90x48.
De stenen worden in wildverband vermetseld.
Bij dit type gevelsteen is geen voegwerk van toepassing.
De spouwmuren worden onderling verankerd met gegalvaniseerde spouwhaken.
Onderaan en boven de ramen zijn open stootvoegen voorzien, alle 1,00m van elkaar.
- **De DPC-folie** wordt geplaatst op alle muren, zowel binnen- als buitenmuren, op 2 à 3cm boven de vloerplas van het gelijkvloers. Deze folie wordt eveneens geplaatst overal waar er enig gevaar van waterdoordringing bestaat, hetzij van doorslaand regenwater, opstijgend grondwater en zakwater.
- **De spouwisolatie** bestaat uit hardschuimplaten **polyurethaan (PU)** of **polyisocyanuraat (PIR)** met 2-zijdig dampdicht **alu-laminaat**, rondom voorzien van tand en groef. Dikte: **12cm**. Zij worden zorgvuldig tegen het binnenspouwblad aangesloten met **geïsoleerde spouwhaken** of een evenwaardig aansluitsysteem.
Er blijft een verluchte spouw over van ca. 3cm breed.



- Waar nodig worden **gewapende betonbalken** en kolommen voorzien.
- Levering en plaatsing van de nodige **poutrellen** en kokerprofielen, vooraf geschilderd met een roestwerende verf voor zichtbare delen.

- **Afdekking gelijkvloers met gladde predallen** met een dikte van minstens 5cm. Deze platen worden afgewerkt met een druklaag van minimum 10cm. Inbegrepen de nodige bovenwapening en beton C30/37.



- **Afdekking verdieping met gladde predallen** met een dikte van minstens 5cm. Deze platen worden afgewerkt met een druklaag van minimum 10cm. Inbegrepen de nodige bovenwapening en beton C30/37.
- De dakrandopstand op de predallen wordt uitgevoerd met ytong-blokken
- **De dorpels** worden uitgevoerd in **blauwe hardsteen**. Raamdorpels hebben een dikte van 5cm; deurdorpels hebben een dikte van 8cm en zijn voorzien van een opstand.

GEVELBEPLEISTERING

- **Siliconeharsgebonden sierpleister** op 18 cm isolatie op de buitenmuren (lambda 0.032W/m²K). Korreldikte 1,5mm (= geen gladde afwerking)
- De **aanzet** van de gevelbepleistering boven het maaiveld en boven een plat dak wordt gerealiseerd vanaf een **blauwsteen basis** met een hoogte van 8cm (bovenkant gelijk met vloerpas).
- De **afleiders** voor het regenwater worden onzichtbaar ingewerkt in de isolatielaag achter de gevelbepleistering.
- **Siliconeharsgebonden sierpleister** op 14 cm isolatie op de onderzijde van de luifels en overdekte terrassen (lambda 0.032W/m²K). Korreldikte 1,5mm (= geen gladde afwerking)

DAKBEDEKKING + ZINK PLAT DAK

- Dampscherm + 16cm polyurethaanisolatie (Powerdeck F) op plat dak
- Dakdichting met EPDM-folie (zonder ballastlaag)
- Loden of kunststof tapbuizen
- Multiplexplaat thv spouwoverbrugging
- Dakrandprofiel in aluminium + RAL-kleur
- De **afleiders** voor het regenwater worden onzichtbaar ingewerkt in de isolatielaag achter de gevelbepleistering.
- **Dakoversteek in volkern** Meteon 8mm – incl. bevestigingen
- 1 CT-kap dia 160 voor ventilatie

BUITENSCHRIJNWERK

- Gevelbekleding UNICUS thermowood ayous zwart (dekking bestaande uit 3 laklagen).

- **Ramen in pvc, met het Schüco profielsysteem CT70 voor alle vaste en opengaande ramen en het profielsysteem S150 voor de schuiframen**

+ kleur van de profielen: **binnen europees wit (RAL +/- 9016) en buiten 1-zijde folie volgens standaardkleuren Schüco**

+ kleur van de dichtingen: **zwart**

+ Beglazing Super Eco met **Ug-waarde = 1.0 W/m²K (super isolerend dubbel glas)**

+ het glas is voorzien van ecotec warm-edge afstandhouders

+ **éénzijdig gelaagd glas** in ramen met borstwering lager dan 90cm.

Inkom:

1 glazen voordeur 100/240 met 3-puntslot + 1 vast zijlicht 60/240

Wasplaats:

1 zijdeur 100/240

Keuken & zithoek:

1 schuifraam 350/240

1 vast raam 180/240

Slaapkamer 1:

1 dubbel opendraaiend raam 200/235 + glasbalustrade

Slaapkamer 2:

1 draaikipraam 100/220 + vlak paneel boven raam tot tegen dakrand + glasbalustrade

Slaapkamer 3:

1 draaikipraam 100/150

Badkamer:

1 draaikipraam 100/220 + vlak paneel boven raam tot tegen dakrand + glasbalustrade

- De plaatsing van het schrijnwerk gebeurt achter slag, incl opspuiten met pu-schuim.

PLEISTERWERKEN

- **Alle gemetselde binnenmuren** worden voorzien van traditioneel **pleisterwerk**, uitgenomen muren op zolder.
- **Ramen** en buitendeuren worden **uitgepleisterd**, in de gepleisterde lokalen.(enkel zijkanten en bovenzijde)
- **Muren** rond de douche worden **gecementeerd** om bescherming te bieden aan eventueel doorsijpelend water. Deze cementering alleen is niet volledig waterdicht. Na plaatsing van **kerdidoek** en faiences volgens de regels van de kunst bekomt men een waterdicht geheel.
- **Enduiren predallen** op het gelijkvloers in de ruimtes waar de muren gepleisterd zijn. Dit bestaat uit 2 lagen spuitplamuur, geplaatst op de vooraf opgestopte welfsels, en heeft een egale witte kleur.
- **Enduiren predallen** op de verdieping in de ruimtes waar de muren gepleisterd zijn. Dit bestaat uit 2 lagen spuitplamuur, geplaatst op de vooraf opgestopte welfsels, en heeft een egale witte kleur.
- **Hoekprofielen** ter versterking van het plakwerk op de hoeken.
- **Opstop van het pleisterwerk** is inbegrepen.

VLOER EN MARMERWERK

- Op het volledige gelijkvloers wordt **8cm Betopor Silver LD lambda 0,051 + 8cm Betopor Silver EPS-plaat lambda 0,030** + 7cm gewapende zand-cement chape voorzien.
- Op het volledige verdiep wordt **7cm Betopor Silver LD lambda 0,051** + 7cm gewapende zand-cementchape voorzien.
- Op het gelijkvloers wordt een **keramische vloer** met handelswaarde € **40/m²** (formaat tussen 30/30 en 60/60), voorzien in hal, wc, living en keuken; afgewerkt met een plint met hw € **12/lm** (afkappen plakwerk onder roofing inbegrepen).
- **Keramische vloeren** met hw € **16,5/m²**, afgewerkt met een plint met hw € **8,5/lm**, worden geplaatst in garage, wasplaats en technische berging bovenverdieping. (formaat tussen 30/30 en 50/50)
- **Keramische vloeren** met hw € **40/m²** worden gelijmd op de chape in badkamer en toilet verdieping; afgewerkt met een plint met hw € **12/lm**. (formaat tussen 30/30 en 60/60)
- Afkappen plakwerk onder waterkering is voorzien in de post plinten. Indien wij geen plinten plaatsen, dient dit dus te gebeuren door de persoon die deze plaatst.
- **Fineerparket** uit het Woodstoxx Basic gamma is voorzien op verdiep in slaapkamers en nachthal + overschilderbare MDF-plinten.
- Leveren en plaatsen van kerdidoek op douchevloer en -muren.
- Badkamer**faience** hw € **40/m²** voor betegeling van de douchemuren, alsook de betegeling van de badkoffer + betegeling van de muren rondom het bad, tot op een hoogte van 30cm boven de badrand; formaat tussen 20/20 en 60/60
- Ondermetselen bad en douche.
- **Raamtabletten** in natuursteen met hw € 125/m² gemiddeld 25cm breed zonder doubluren.

BINNENSCHRIJNWERK

- **Binnendeuren** om te schilderen, met mdf-kassement en smalle mdf-deurlijsten, geplaatste waarde € 220,- 9 stuks , voorzien van alu-kruk en Argenta-scharnieren (deuren hangen +/- 10mm boven vloerpas voor ventilatie; deuropeningen 80/215 en 90/215)
- **Gesloten kwartdraaitrap** naar 1^e verdiep in beuk 8/4 - 1^e keus, onbehandeld, met **handgreep aan muur** in beuk, onbehandeld – Budget: € **3900** , **geplaatst**
- **Stijlwand** tussen slaapkamer en dressing wordt niet door ons voorzien. Ook de **dressingkasten** zijn **niet inbegrepen**.

SANITAIRE VOORZIENINGEN

Toevoerleidingen in VPE buis- in buissysteem.

Afvoerleidingen in Geberit.

Buitenkraan (vorstvrij) inbegrepen.

Regenwaterpomp KSB Multi inox met presscontrol en aanzuigdarm tot in de regenwaterput.

Keuring stadswaterinstallatie inbegrepen.

De buitenkraan en de toiletten worden toegevoerd met regenwater.

Inmetselen Sanblocs

Sanitaire toestellen:

Taelman pakket inbegrepen, met een handelswaarde van € 6.000,00, bestaande uit:

- Wasplaats:
 - Uitgietbak SPHINX + dubbele dienstkraan met ingebouwde terugslagklep.
- WC gelijkvloers:
 - GEBERIT SANBLOC inbouwreservoir
 - SPHINX duwplaat (standaard wit)
 - LAUFEN PRO hangtoilet
 - CENTO handwasbakje + koudwaterkraan + toebehoren
 - Accessoires: papierrolhouder, handdoekring, spiegel 60x40cm
- WC verdieping:
 - GEBERIT SANBLOC inbouwreservoir + inmetselen
 - SPHINX duwplaat (standaard wit)
 - LAUFEN PRO hangtoilet
 - Accessoires: papierrolhouder
- Badkamer:
 - Badkamermeubel (dubbel) Sanilava + 2x wastafelmengkraan Hansgrohe Talis S2 + toebehoren (spiegel, bovenblad, etc).
 - Douchegoot + rooster plano mat voor Kerdi-afwerking is inbegrepen.
 - Douchekraanwerk Hansgrohe Showerpipe Croma 160
- Keuken:
 - Alle aan- en afvoeren voorzien, aansluiting door keukeninstallateur.

Vermelde prijzen zijn geplaatste handelswaarden.

CENTRALE VERWARMING // WARMTEPOMP

Warmtepomp lucht-water type General type Thermastage Compact Duo +6 inclusief alle toebehoren, met een verwarmingsvermogen van 6,02 kW, bestaande uit een binnen- en buitenunit + buitenvoeler en een warmtepomp boiler met een inhoud van 190L.

De geproduceerde warmte circuleert in de woning via vloerverwarming op het gelijkvloers (met uitzondering van de wasplaats), en in de badkamer op de verdieping.

In de badkamer wordt een extra Zehnder Forma Air CV handdoekradiator + blazer voorzien als bijverwarming.

ELEKTRISCHE VOORZIENINGEN

Living	1 lichtpunt met 2 drukknoppen 2x 8 stopcontacten 2 luidsprekervoorzieningen (2 ingangen en 2 uitgangen) 1 inwerkbakje voor TV met coaxkabel tot aan tellerkast 1 inwerkbakje voor telefoon met UTP-kabel tot aan tellerkast
Bel	1 gewone bel met verlichte drukknop
Keuken	1 lichtpunt met 2 drukknoppen 1 lichtpunt met 1 drukknop 6 stopcontacten 1 stopcontact voor het elektrisch fornuis 1 stopcontact voor de vaatwas 1 stopcontact voor de oven 1 stopcontact voor de microgolf 1 stopcontact voor de koelkast
Inkom	1 lichtpunt met 1 drukknop 1 stopcontact 1 optische rookmelder incl. lithiumbatterij
WC	1 lichtpunt met 1 drukknop
Wasplaats	1 lichtpunt met 1 drukknop 4 stopcontacten 1 stopcontact voor de wasmachine 1 stopcontact voor de droogkast 1 stopcontact voor de diepvries 1 stopcontact voor de warmtepomp 1 optische rookmelder incl. lithiumbatterij
Tech berg	1 lichtpunt met 1 drukknop 2 stopcontact 1 stopcontact extra voor de ventilatie-unit 1 UTP-aansluiting voor de ventilatie-unit 1 UTP-aansluiting voor de omvormer van de zonnepanelen
Nachthal	2 lichtpunten met 3 drukknoppen 1 stopcontacten
Badkamer	1 optische rookmelder incl. lithiumbatterij 1 lichtpunt met 1 drukknop 3x 2 stopcontacten 1 extra stopcontact voor de Zehnder handdoekradiator

Slaapk 1,2,3	1 lichtpunt met 2 drukknoppen 4 stopcontacten 1 inwerkbakje voor TV met coaxkabel tot aan tellerkast 1 inwerkbakje voor telefoon met UTP-kabel tot aan tellerkast
Dressing	1 lichtpunt met 1 drukknop
Buiten	1 lichtpunt met 1 drukknop aan de voordeur 1 lichtpunt met 1 drukknop aan de achterdeur 1 hermetisch stopcontact

Hierbij inbegrepen:

- Centrale sturing, met 1 alles-uit drukknop in de inkomhal.
- Voedingsleidingen voor regenwaterpomp en zonnepanelen
- Sturingskabels voor alle thermostaten en de buitenvoeler
- Hoofdvoedingskabel en meetmodule inbegrepen.
- Waterbestendige multiplexplaat tegen de muur als basis voor de montage van het verdeelbord, volgens de voorschriften van de elektriciteitsmaatschappij.
- 1x 25s60 kast voor de zone GASELWEST (meerprijs mogelijk indien andere maatschappij)
- 1 verdeelkast met automatische zekeringen en 2 verliesstroomschakelaars.
- Aarding der metalen delen. Draden 15cm uit plafond of muur, zonder fittingen.
- Drukknoppen en stopcontacten merk **TICINO Living light wit**.
- Controle door een erkend keuringsorganisme.

MECHANISCHE VENTILATIE type D

met motor in de technische berging op de verdieping voor afvoer binnenlucht in keuken, wasplaats, badkamer en toiletten + aanvoer van verse lucht in living, bureau en slaapkamers.

Het verloop van de buizen wordt ter plaatse door de installateur bepaald.

Inbegrepen in deze post: leveren en plaatsen alle luchtkanalen.

PV-INSTALLATIE

Leveren en plaatsen van 16 PV-panelen Denim SCR/M300BB-60-4 mono 40 mm4 BB Full-black, geplaatst op het platte dak + omvormer Fronius Primo 3.6-1.

De installatie heeft een totaal vermogen van 4800 Wp.

KEUKENINSTALLATIE

Voorziene geplaatste handelswaarde € 10.000

Deze keuken is niet vooraf uitgetekend noch uitgerekend, maar kan op basis van dit budget en het architectuurplan bij onze keukenspecialist ontworpen worden.

OMGEVINGSWERKEN

- Aanleg oprit + pad naar voordeur met grind, in totaal 78,6 m² grind 6/15 kleur basalt. Aanleg oprit naar keuze, werkelijke hoeveelheid in meer of min te verrekenen à € 30,00 / m².
- Afboording van de paden en de oprit met betonborduren, in totaal 38 lm borduren voorzien. Werkelijke hoeveelheid in meer of min te verrekenen à € 25,00 / lm
- Draadafsluiting achteraan als scheiding met lot 3 inbegrepen
- Overige draadafsluitingen te verrekenen à € 75,00 / m²

TOTALE KOSTPRIJS

Inbegrepen:

- Ereloon architectuur
- Verplichte decenale verzekering
- Blowerdoortest
- Ventilatieverslaggeving
- Veiligheidscoördinatie
- EPB-verslaggeving
- Rioolkeuring
- Aansluitingskosten elektriciteit + drinkwater

Niet inbegrepen :

- eventuele archeologienota (indien noodzakelijk) en de daaraan verbonden kosten.
- alle gespecialiseerde technische studies en plannen inzake sanitaire inrichtingen, verwarming, verlichting, elektriciteit, e.a.

Opmerkingen :

De in het bestek vermelde types of merknamen kunnen eenzijdig vervangen worden door gelijk-waardige producten indien de serie of het vernoemde product niet meer in de handel verkrijgbaar is.

Bij de berekening van de woning is gestreefd naar E30 en S31. Een EPB-studie was echter nog niet in ons bezit, waardoor er afwijkingen kunnen voorkomen die prijswijzigingen kunnen veroorzaken om de norm te halen ivm S-peil en E-peil.

Alle werken moeten worden uitgevoerd volgens de regels der kunst en conform ons lastenboek.

De hierbij afgedrukte foto's zijn niet altijd representatief voor de voorziene werken en dienen enkel ter illustratie.

Alle vermelde handelswaarden (excl. btw) en hoeveelheden zijn in min of meer verrekenbaar.

Deze offerte is slechts 1 maand geldig !