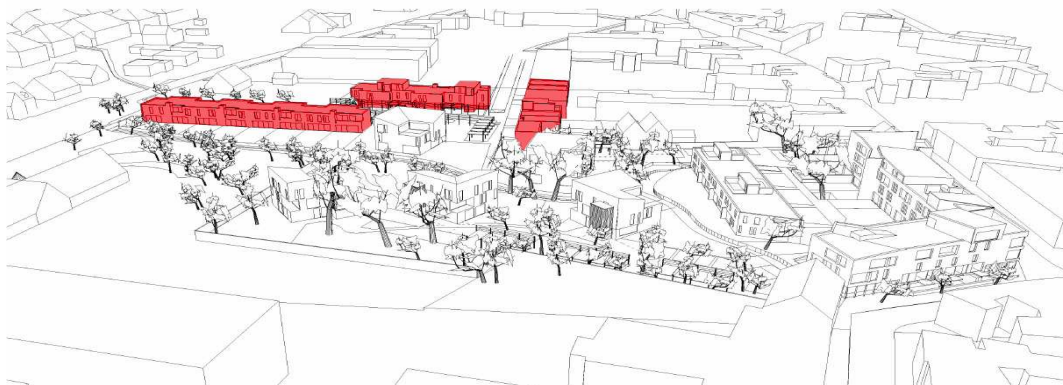


# PROJECT **Kloostertuin**

## **FASE 3: Rijwoningen C1 en C2**

in het hart van OPWIJK



*een initiatief van de gemeente Opwijk en  
Vlaanderen Bouwt vzw, i.s.m. privé- grondeigenaars:*

### **Vlaanderen Bouwt vzw (VLBO)**

Pater Damiaanstraat 5, 3130 Betekom  
T 016/44.19.40 info@vlaanderenbouwt.be

*een realisatie van:*

Architect:

### **MODULO architects bvba**

Tweehuizenweg 69/5, 1200 Brussel  
T 02/776.81.00 F 02/776.81.09  
info@modulo-architects.be www.modulo-architects.be

Projectmanagement:

### **BESIX Real Estate Development nv**

Gemeenschappenlaan 100, 1200 Brussel  
T 02/402.66.75 F 02/402.66.65  
info@besixred.be www.besixred.be

Bouwheer:

### **VANHOUT nv**

Lammerdries 12, 2440 Geel  
T 014/25.16.11 F 014/25.16.00  
info@vanhout.be www.vanhout.be

Studie stabiliteit:  
Studie technieken:

### **BOTEC**

afdeling van Vanhout nv  
Lammerdries 12, 2440 Geel  
T 014/25.16.80 F 014/25.17.94  
botec@vanhout.be

Aannemer:

### **BATECH CONSTRUCT**

afdeling van Vanhout nv  
Lammerdries 12, 2440 Geel  
T 014/25.16.11 F 014/25.16.00  
info@batechconstruct.be www.batechconstruct.be

---

Verkoop:

### **www.kloostertuin-opwijk.be**

Dimitri De Donder (Optima bvba) 0473/84.02.83  
Marktstraat 47, 1745 OPWIJK  
info@immo-optima.be

# PROJECT Kloostertuin

## FASE 3: Rijwoningen C1 en C2

in het hart van OPWIJK



Het woonproject KLOOSTERTUIN is gelegen in het groene hart van Opwijk. Midden in het centrum vindt u hier ruime, kwalitatieve wooneenheden.

Het centrum van Opwijk biedt u horeca, diensten, handel en culturele voorzieningen op wandelafstand. Zelfs de grootwarenhuizen liggen niet verder dan 500 meter verwijderd van het project.

Opwijk, gelegen midden in de Vlaamse ruit, is een perfecte uitvalsbasis naar omliggende steden.

Vormgeving en materiaalgebruik zijn door architectenbureau MODULO Architects perfect aangepast aan het dorpskarakter met oog voor een ruimtelijke integratie .

Kortom, een kwaliteitsproject dat verrassend veel privacy combineert met een ligging midden in het dorpscentrum.

# PROJECT Kloostertuin

## FASE 3: Rijkwoningen C1 en C2

in het hart van OPWIJK

ALGEMENE KWALITEITSKENMERKEN .....	4
COMFORT EN ISOLATIE .....	4
VEILIGHEID .....	4
BESCHRIJVING DER WERKEN .....	5
ALGEMENE BOUWWERKEN .....	5
GRONDWERKEN .....	5
FUNDERINGEN .....	5
BETONWERKEN .....	5
METSSELWERKEN EN GEVELBEKLEDINGEN .....	5
VERLUCHTINGEN EN ROOKAFVOEREN .....	6
THERMISCHE EN AKOESTISCHE ISOLATIE .....	6
DAKWERKEN .....	6
DAKWATERAFVOER .....	6
TERRASSEN .....	7
BUITENSCHRIJNWERK .....	7
BUITENRIOLERING .....	7
GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN .....	8
INKOMDEUR .....	8
BRIEVENBUSSEN EN PARLEFOON .....	8
ELEKTRICITEIT .....	8
PRIVATE DELEN .....	8
BINNENSCHRIJNWERK .....	8
RAMEN .....	8
SANITAIR .....	8
KEUKEN .....	9
ELEKTRICITEIT .....	9
VERWARMING .....	9
PLAFOND- EN MUURAFWERKING .....	10
VLOERAFWERKING EN WANDBETEGELING .....	10
Belangrijke nota's: .....	11

## **ALGEMENE KWALITEITSKENMERKEN**

### *COMFORT EN ISOLATIE*

Het comfort is natuurlijk afhankelijk van de beschikbare woonruimte en de organisatie ervan. Binnen het project wordt een brede waaier aan woningtypes aangeboden zodat op de meest diverse woonvragen een adequaat antwoord kan worden aangereikt. De beschikbare woonoppervlakte verschilt naargelang het type woning. Licht en uitzicht zijn voor elke woning met zorg geoptimaliseerd.

Voor de verticale circulatie binnen woningen is een interne trap voorzien.

Voor alle wooneenheden zijn diverse stelposten opgenomen. Dit betekent dat u de afwerkingmaterialen (vloer, sanitair, elektriciteit, wandtegels, keuken ...) zelf kan kiezen. De meer- en minwerken en de materialen worden verrekend. Op die manier kan U tot een gepersonaliseerde afwerking komen, in samenspraak met het bouwteam.

Vanuit technisch oogpunt zijn zowel de thermische als de akoestische isolatie van belang.

De thermische isolatie en ventilatie zijn van een beter niveau dan de wettelijke normen opleggen (energie prestatie binnenklimaat normering EPB). Een volwaardige spouwmuur- en dakisolatie, gecombineerd met een dubbele beglazing zorgen voor een uitstekende warmte-isolatie. Dit alles levert u een aanzienlijke besparing op uw energiekosten waardoor deze investering sneller terug verdiend is.

### *VEILIGHEID*

De inkomdeuren van de wooneenheden zijn inbraakwerend en voorzien van een driepuntssluiting. Bij de toegangswegen, de inkom en de terrassen wordt voldoende verlichting aangebracht.

# **BESCHRIJVING DER WERKEN**

## *ALGEMENE BOUWWERKEN*

### *GRONDWERKEN*

Uitgravingen worden machinaal en handmatig uitgevoerd tot op de opgegeven diepten voor het maken van de funderingen, rioleringen, kelders en alle andere werken onder het maaiveld gelegen. De afmetingen van het inplantingplan zijn te volgen.

Heraanvullingen gebeuren pas na voldoende verharding van de uitgevoerde constructiedelen en met daartoe geschikte aanvulgrond.

### *FUNDERINGEN*

Het gebouw draagt op een fundering, in gewapend beton en/of dragend metselwerkwerk in volle betonblokken, die de volledige stabiliteit van het bouwwerk garandeert en dit in overeenstemming met de berekeningen van het studiebureau stabiliteit Botec. Een aardingslus wordt voorzien volgens de terzake geldende voorschriften van het AREI.

### *BETONWERKEN*

De betonstudie wordt uitgevoerd door het ingenieursbureau Botec uit Geel. De betonwerken worden uitgevoerd conform de norm NBN B15.001.

Volgende constructies worden in beton uitgevoerd

- vloerplaat op volle grond
- bepaalde constructiedragende wanden
- alle balken, lintelen en kolommen

De vloerplaten tussen de verschillende verdiepingen worden uitgevoerd in beton, breedvloerplaten en/of welfsels. Bepaalde constructie-elementen worden in overeenstemming met de stabiliteitsstudie uitgevoerd in staalprofielen.

### *METSELWERKEN EN GEVELBEKLEDINGEN*

Het dragende binnenmetselwerk wordt uitgevoerd in geperforeerde snelbouwbaksteen of betonblok, die nadien bepleisterd wordt. De niet dragende binnenwanden worden uitgevoerd in deels geperforeerde baksteen, deels lichte bouwblokken, deels in gipsplaatwanden en deels in volle gipsblokken.

De gevelvlakken bestaan uit de volgende hoogwaardige materialen:

- Modern hedendaags metselwerk in vorstvrije handvorm gevelsteen.
- Onderhoudsvriendelijke gevelbekleding in volkernpanelen op roostering in verduurzaamd hout, met isolatie en dampopen folie.

Deze materialen worden toegepast in overeenstemming met de geveltekeningen. Volledige vochtwering wordt gegarandeerd.

Deur- en raamdeurdorpels die uitgeven op een buitenruimte zijn in blauwe hardsteen, in het gevelmetselwerk worden deze zijdelings ingewerkt.

De dakranden worden uitgevoerd in kunststof of aluminium, kleur aansluitend met de gebruikte dakbedekking. De terrasranden worden evenals de raam en deurdorpels uitgevoerd in blauwe hardsteen of met dakrandprofielen in aluminium (dakterrassen).

De gevelbekledingen van de balkons en erkers worden met gevelsteen of volkernbeplating uitgevoerd, conform de gevelplannen.

Borstweringen:

- Metalen delen in gemoffeld staal (gemetalliseerd en voorzien van poederlak) of gelijkwaardig.
- Alle borstweringen reiken tot boven de afgewerkte vloerpas volgens de geldende veiligheidsrichtlijnen.

## **VERLUCHTINGEN EN ROOKAFVOEREN**

De ventilatie gebeurt statisch. De luchttoevoer wordt voorzien via roosters boven de ramen van de slaapkamers en leefruimtes. De luchtafvoer gebeurt via vrije verluchtingsmonden in keuken en sanitaire ruimtes. Deze vrije verluchtingsmonden zijn voorzien van roosters in een onopvallende kleur en worden aangesloten op een schouw bekroond met een statische zuiger.

Verluchting met schouwkanalen is voorzien voor de centrale verwarmingsinstallatie en gastellerlokaal; een aansluitpunt voor een keukendampkap is eveneens voorzien. Er is geen afvoer voorzien voor de droogkast.

De schouwen bestemd voor de afvoer van de verbrandingsgassen voldoen aan de eisen van de brandweer.

## **THERMISCHE EN AKOESTISCHE ISOLATIE**

De scheidingsmuren tussen de wooneenheden worden gebouwd als ontdubbelde muren. De vloerisolatie wordt langs de wanden omhoog gebracht tot op het niveau van de afgewerkte vloer zodat een zwevende vloer ontstaat.

Met uitzondering van de vloeren tussen twee etages van dezelfde wooneenheid worden alle vloeren op een dergelijke manier uitgevoerd.

De warmte-isolatie in de spouwmuren wordt uitgevoerd met platen in geëxtrudeerd polystyreen met een dikte van 80 mm.

De isolatie van de daken wordt gerealiseerd met harde isolatieplaten: materiaal PUR van minimum 80 mm dikte of gelijkwaardig.

## **DAKWERKEN**

De platte daken worden uitgevoerd in welfsels. Ze worden afgewerkt met een PVC bekleding waarop door de aannemer een garantie van 10 jaar gegeven wordt op volledige waterdichtheid.

De toegankelijke daken (terrassen) worden belegd met een beplanking in Bankirai of gelijkwaardig, met open voeg.

De houten constructiedelen zijn in naaldhout, geschikt voor daktimmerwerken, dat voor verwerking een beschermende behandeling heeft ondergaan tegen vocht en insecten.

## **DAKWATERAFVOER**

Dakgoten, bakgoten en afvoerbuizen worden uitgevoerd in zink-koper-titaan legering. De afvoerbuizen aan de buitengevel zijn van een vierkante doorsnede en worden bevestigd met galvaniseerde beugels. De ingemetselde afvoeren zijn in kunststof.

## **TERRASSEN**

Het loopvlak van de terrassen op de verdieping bestaat uit houten beplanking in Bankirai of gelijkwaardig met open voegen met antislip oppervlak.

## **BUITENSCHRIJNWERK**

De inkomdeuren, ramen, raamdeuren en schuiframen worden voorzien in onderhoudsvriendelijk hoogwaardig kunststof, inwendig versterkt met gemetalliseerde staalprofielen

Alle beglazing van de private delen van de woongelegenheden is uitgevoerd als performante isolerende beglazing ( k-waarde 1,1W/m<sup>2</sup>K).

Raamdorpels op het gelijkvloers en op de verdiepingen zijn in blauwe hardsteen.

## **BUITENRIOLERING**

De riolering (afvoer van toiletten, huishoud- en regenwater) wordt, naargelang de doormeter, uitgevoerd in dikwandige PVC rioleringsbuizen met de nodige inspectieputten en reukafsluiters en wordt door de technische diensten van de stad aangesloten op het openbare rioolnet. De installatie beantwoordt aan de plaatselijke gemeentelijke bouwverordeningen. De standleidingen van de binneninstallatie worden verlucht.

Eventuele aansluitkosten zijn ten laste van de kopers.

## PRIVATE DELEN

### BUITENSCHRIJNWERK

Zie beschrijving der werken hierboven.

### BINNENSCHRIJNWERK

De binnendeuren van de wooneenheden zijn van het type "schilderdeuren" geplaatst in MDF-omlijstingen om te schilderen, en scharnieren, sleutelplaat en deurkruk in geborsteld aluminium. De deurvlakken zijn in de fabriek voorbereid en geschilderd met een gladde grondverf.

Het schilderwerk is ten laste van de koper. Gordijnkasten zijn niet voorzien.

Alle trappen bestaan uit hout en worden uitgevoerd met open treden. De trapbalustrade wordt uitgevoerd in houten constructie om te schilderen.

### RAMEN

zie buitenschrijnwerk. Standaard worden de ramen binnen/buiten in bicolor grijs/wit voorzien. De raamtabletten worden uitgevoerd in natuursteen. De ramen zijn grotendeels uitgevoerd als draai- of draai-kipramen, per ruimte is er minstens 1 raam draai-kip voorzien.

### SANITAIR

Elke wooneenheid beschikt over een aparte watermeter.

De waterverdeling binnen de wooneenheid gebeurt vanuit één of meerdere collectoren door kunststof buizen met beschermmantel. De afvoeren zijn in hard PVC.

Het sanitair warm water wordt geleverd door een combinatietoestel op aardgas.

Het aantal voorziene aan- en afvoerpunten is per woning als volgt vastgelegd :

	Koud water	Warm Water	Afvoer
Per badkamer:	2	2	2
Keuken:	1	1	1
Wasplaats:	2	0	2
Per wc:	1	0	1

Voor een detail van de sanitaire installatie zijn afzonderlijke gegevens beschikbaar per wooneenheid.

De opstelling van de toestellen op de plannen is slechts ter illustratie.

Er is een verrekenbaar budget particuliere aankoopprijs van 1650,00€ per wooneenheid voorzien voor de aankoop van de toestellen met bijhorend kraanwerk, aan- en afvoergarnituren.

De toestellen dienen gekozen en besteld te worden bij een door de verkoper aangeduide handelaar. De aankoopprijs van de wooneenheid omvat de plaatsing van de toestellen.

De spoeltafel en mengkraan voor de keuken behoren bij het budget van de keukenuitrusting. In de prijs zijn de levering en de plaatsing van accessoires als zeephouders, tabletten, doucheschermen enz... NIET opgenomen.

De kosten van de aansluiting op het waterleidingsnet zijn ten laste van de koper ( van de straat tot aan de teller ).

De aanduidingen op de plannen zijn indicatief.

## KEUKEN

Er is geen keuken inbegrepen in de basisprijs. Indien de klant geen keuken via ons bestelt, zullen de aan- en afvoerpunten ingeplant worden in overeenstemming met de principekeuken indeling die ter illustratie op de plannen is vermeld.

## ELEKTRICITEIT

Elke wooneenheid heeft een individuele elektriciteitsmeter. In het verdeelbord zijn afzonderlijke kringen met automatische zekeringen voorzien voor verlichting, stopcontacten, voeding elektrische kookplaat en oven, wasmachine, droogkast, centrale verwarmingsinstallatie en keukentoestellen evenals de belinstallatie op laagspanning. De keuring ervan gebeurt door een erkend keuringsorganisme. Differentieelschakelaars worden voorzien in overeenstemming met het Algemeen Reglement op Elektrische Installaties (AREI).

Elke wooneenheid beschikt over een belinstallatie.

Per wooneenheid is de nodige installatie voor een telefoonaansluiting en TV-distributie voorzien. De installatie zit ingewerkt in de muren. Stopcontacten, schakelaars, aansluitdozen enz... zijn in crèmekleurige kunststof. Binnen de private delen zijn geen verlichtingsarmaturen voorzien. De aansluitingskosten voor elektriciteit, TV en telefoon zijn ten laste van de koper.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de standaarduitrusting per vertrek ( indien aanwezig ):

	lichtpunten	stopcontacten	schakelaars
- woonkamer	2	6	2
- keuken	1	6	1
- ouderslaapkamer	1	3	1
- kinderslaapkamer(s)	1	2	1
- logeerkamer(s)	1	2	1
- bureau	1	2	1
- hal	1	1	1
- badkamer	1	2	1
- wc('s)	1	0	1
- overloop/trap	1	0	1
- nachthal	1	1	1
- berging	1	1	1
- wasplaats	1	3	1
- terras	1	1	1

Voor een detail van de elektrische installatie zijn afzonderlijke gegevens beschikbaar per wooneenheid.

## VERWARMING

Er is voor iedere wooneenheid een gasmeter voorzien. Elke wooneenheid heeft een individuele verwarmingsinstallatie met een gesloten condenserende aardgasbrander van een gunstig bekend merk met ingebouwde sanitaire warmwaterbereiding. De installatie is van het type "1 pijp systeem" met circulatiepomp en "low H2O-radiatoren", kleur gebroken wit. Sierradiatoren zijn verkrijgbaar als optie.

Het aantal radiatoren per wooneenheid wordt vastgelegd door de berekening van de fabrikant.

De regeling gebeurt via een kamerthermostaat met instelbare klok voor dag- en nachtregering en aangepaste programma's voor verlengd dagregime, verlengd nachtregerime etc...

Bovendien zijn alle radiatoren voorzien van een thermostatische kraan. De volgende minimale binnentemperaturen worden gegarandeerd bij een buitentemperatuur van -10°C:

woonkamer	24°C
keuken	22°C
slaapkamers	20°C
badkamer	24°C

Er zijn geen radiatoren voorzien in de inkomhal, de berging en het toilet.

De kosten van de gasteller-aansluiting, in samenwerking met de gasmaatschappij zijn ten laste van de koper.

### **PLAFOND- EN MUURAFWERKING**

De plafonds en de muren van alle wooneenheden worden bepleisterd ( klaar voor de schilder ). Het pleisterwerk wordt uitgevoerd als "goed verzorgd werk" met een éénlagige pleister op de plafonds en op de muren.

Buitenhoeken worden beschermd door metalen hoekprofielen over de volledige hoogte. De dagkanten van de ramen en buitendeuren worden gepleisterd. De schuine dakvlakken, lage wandjes en bepaalde plafonds (dakverdiepingen) worden uitgevoerd in gipskartonplaten en/of stucanet.

De eindafwerking der wanden en plafonds (verf, behang ...) is ten laste van de koper.

### **VLOERAFWERKING EN WANDBETEGELING**

De prijzen voor vloer- en wandtegels zoals hieronder vermeld zijn particuliere aankooprijzen (excl BTW) en de materialen zijn te bestellen bij een door de verkoper aan te duiden handelaar. Voor zover het om traditionele plaatsing gaat, zijn in de koopsom van de wooneenheid begrepen:

Vertrek	materiaal	vloerprijs (€/m <sup>2</sup> )	plintprijs (€/m)
- woonkamer	enkel dekvloerafwerking (chape)		
- keuken	keramiek	25,00	6
- ouderslaapkamer	enkel dekvloerafwerking (chape)		
- kinderslaapkamer(s)	enkel dekvloerafwerking (chape)		
- bureau	enkel dekvloerafwerking (chape)		
- hal	keramiek	25,00	6
- wasplaats	keramiek	25,00	6
- badkamer	keramiek	25,00	6
- wc	keramiek	25,00	6
- duplex-overloop	enkel dekvloerafwerking (chape)		
- nachthal	enkel dekvloerafwerking (chape)		
- berging	enkel dekvloerafwerking (chape)		

De tapijt- of vinylvloeren, incl. de egalisatie, zijn ten laste van de koper.

Wandbetegeling:

Vertrek	omschrijving	wandtegelprijs (€/m2)
- badkamer	wandtegels op volle hoogte	20,00

---

## Belangrijke nota's:

\* Voor alle materialen en installaties geldt dat ze moeten worden aangekocht bij een, door de verkoper aangeduide leverancier.

Voor alle werken die voorzien zijn, en op vraag van de koper niet uitgevoerd dienen te worden, zal een onkostenvergoeding van 15 % aangerekend worden op de niet bestelde materialen en installaties.

Alle vermelde prijzen zijn particuliere prijzen exclusief BTW.

\* De koper mag wijzigingen aanbrengen aan het privatieve gedeelte van zijn wooneenheid op voorwaarde dat

- de stabiliteit niet in het gedrang komt;
- de formele opdracht minstens 40 werkdagen voor de uitvoering der werken in het bezit van de verkoper wordt gesteld;
- de bestelbons voor meer- of minprijzen worden ondertekend;
- de meerprijs contant betaald wordt ( binnen 30 dagen );
- de wijzigingen de opleveringsdatum niet uitstellen;
- er worden geen afwijkingen toegestaan op de geldende bouwvergunning.

\* De verkoper mag wijzigingen in het bouwwerk en aan de materiaalkeuze doen zonder machtiging van de koper op voorwaarde dat

- de met de supervisie over de bouw gelaste architect akkoord is;
- de wijzigingen minstens evenwaardig zijn;
- de wijzigingen zich opdringen om technische redenen of van overheidswege, en bij uitzondering om dringende redenen van leveringstermijn, bevoorrading, veiligheid, esthetiek e.d.

Deze wijzigingen worden niet verrekend in mindere of meerdere kosten.

Beperkte maatverschillen mogen zich voordoen binnen de geldende normen.

Eventuele haarscheurtjes in het pleisterwerk zijn een normaal verschijnsel door de zettingen van het gebouw die zich voordoen in de periode vlak na het bouwen en kunnen geen aanleiding geven tot minwaarden of niet-oplevering van het goed.

Indien de koper zelf een aantal werkzaamheden wil uitvoeren of laten uitvoeren door derden, kan dit na de voorlopige oplevering.