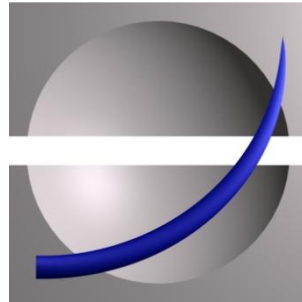


# VOORSTELLING



BVBA KREJO  
architect Jos Bex  
Grootstraat 57  
3570 Alken  
011/59.32.05  
0475/35.46.77  
jos.bex@krejo.eu  
[www.krejo.eu](http://www.krejo.eu)

# reflectie

In mijn carrière heb ik reeds vele bouwopdrachten verwezenlijkt.

Van verbouwingen tot nieuwbouwwoningen, van openbare werken over appartementen tot woningen.

Steeds blijft de opdracht hetzelfde : in vertrouwen en met wederzijds respect, met oog voor detail en budget, er steeds van uitgaande wat de behoeften en vereisten van de klanten zijn om zo samen tot een realisatie te komen waar de klant zich goed mee voelt en waar de architect een grote mate van voldoening en fierheid in vindt.

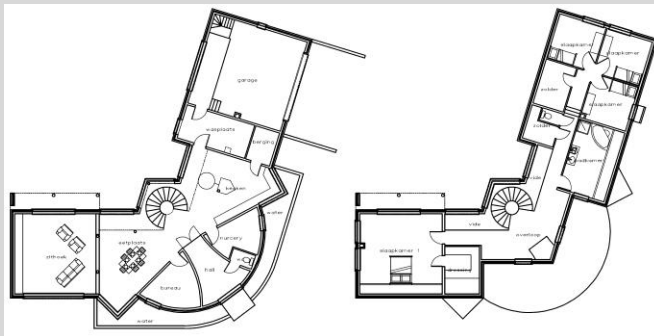
Samen bouwen wij uw droomproject.

# moderne woningen



Wellen  
Kortestraat

Hedendaagse woning in  
pleisterwerk met zinken  
dak



Alken  
Grootstraat

Hedendaagse woning op  
een hoekperceel



Tongeren  
Hasselbosstraat

Halfopen  
eengezinswoning

# moderne woningen



Alken  
Alkerstraat



Sint-Truiden  
Groot-Gelmenlaan

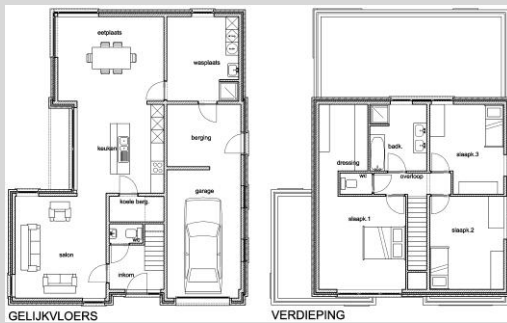


Heusden-Zolder  
Terlaemenlaan



Kortesseem  
Eeuwfeestlaan

# moderne woningen



Beringen-Koersel  
Burgemeester  
Leysensstraat



Borgloon  
Voortstraat



Genk  
Broedersstraat

# klassieke woningen



Alken  
Klameerstraat  
Woning met zorgwonen



Alken  
O.L.Vrouwstraat



Sint-Truiden  
Nachtegaal



Herk-de-Stad  
Sint-  
Truidersteenweg  
Woning met  
handelsfunctie

# klassieke woningen



Rummen-Geetbets  
Pastorijstraat



Sint-Truiden  
Terwouwenstraat



Borgloon  
Sint-  
Truidersteenweg



Kortessem  
Kasteelstraat  
Woning met  
praktijkruimte voor kiné

# klassieke woningen



Wellen  
Russeltstraat



Gingelom  
Ridderstraat  
Woning met dokters-  
praktijk



Alken  
Bosveldstraat



Nieuwerkerken  
Tegelrijstraat



# woningen - halfopen



Diepenbeek  
Vlierstraat



Herk-de-Stad  
Schopstraat



Hasselt  
Hommelheide

# woningen - projectbouw



Alken  
Grootstraat  
2x halfopen woningen



Zonhoven  
Keurstraat  
2x halfopen woningen



Hasselt  
Tommelenstraat  
3 geschakelde woningen

# woningen - projectbouw



Zonhoven  
Keurstraat  
2x halfopen woningen en  
praktijk voor kiné



Zonhoven  
Steentweg  
2x halfopen woningen



Kortesseem  
Fonteinstraat  
Verbouwing woning met  
magazijn tot 2 woningen  
met magazijn

# woningen - verbouwingen



Heusden-Zolder  
De Kenen  
Uitbreiding woning met  
glasatelier



Hasselt  
Beukenhoflaan  
Uitbreiding woning



Zonhoven  
Moverkensstraat  
Uitbreiding woning met  
tuinkamer



Sint-Truiden  
Groot-Gelmenlaan  
Verbouwing woning tot  
woning met zorgwonen

# groepshuisvesting



Alken  
Parkstraat  
19 appartementen



Alken  
Grootstraat  
3 appartementen



Heusden-Zolder  
Sint-Janstraat  
2 blokken appartementen



Hasselt  
Melkvoestraat  
Appartementsgebouw  
met ondergrondse  
garage en 9 woonge-  
legenheden

# groepshuisvesting



Alken  
Alkerstraat  
4 appartementen



Borgloon  
Sint-  
Truidersteenweg  
Verbouwing woning tot  
2 woonegelegenheden



Diepenbeek  
Peperstraat  
studentenkamers

# commerciële gebouwen



Hasselt  
Luikersteenweg  
Winkel met woning

Diepenbeek  
Nieuwstraat  
Winkel met fotostudio en  
woning

# openbare gebouwen



Alken  
Motstraat  
Totale renovatie en  
nieuwbouw van de  
gemeentelijk basisschool  
te Alken

Alken  
Langveldstraat  
Voetbalkalen

Alken  
Rijdreef  
Sportlokalen voor 4  
sportverenigingen



# werkwijze

## **1. kennismakingsgesprek :**

Als eerste kennismaking wordt er een vrijblijvend gesprek gevoerd. Dit kan zowel op ons bureau als bij jullie thuis. Tijdens dit algemene gesprek leren we elkaar kennen, leg ik mijn werkwijze uit en kijken we of we kunnen samenwerken aan jullie droomproject.

## **2. gesprek :**

Indien jullie beslissen om samen te werken komen we opnieuw samen en worden jullie wensen aan mij overgemaakt zodat ik hiermee aan de slag kan.

## **3. voorontwerpen :**

De eerste maal wordt er onderzocht wat de mogelijkheden van het te realiseren gebouw zijn. Hiervoor wordt er rekening gehouden met jullie wensen, met het terrein en met het budget.

Er zullen enkele schetsontwerpen (voornamelijk plannetjes) voorgesteld worden samen met een gepersonaliseerde raming.

Jullie nemen de voorstellen mee en bestuderen ze thuis. Bij de volgende afspraak worden eventuele bemerkingen gegeven en werken we het gekozen plan (of een combinatie) ervan verder uit.

De volgende voorontwerpen worden steeds gedetailleerder uitgewerkt met eventueel enkele varianten en de raming wordt bij deze wijzigingen aangepast.

In de loop van de voorontwerp-fase wordt het gebouw ook 3-dimensioneel opgebouwd en getoond zodat jullie een juist beeld krijgen van jullie project.

Er worden zoveel voorontwerpen gemaakt tot de bouwheer tevreden is.

## **4. bouwaanvraag :**

Wanneer het voorontwerp definitief is, maken we het dossier voor de bouwaanvraag klaar. De bouwheer moet deze aanvraag enkel ondertekenen en wij doen al het nodige om de aanvraag in te dienen.

./..

# werkwijze

## **5. uitvoering :**

na goedkeuring van de bouwaanvraag worden er lastenboeken opgemaakt. Deze lastenboeken worden gebruikt om offertes aan te vragen.

Wij bekijken een werf als een totaalproject dat gerealiseerd wordt door het samenwerken van alle betrokken partijen als bouwpartners.

De bouwheer vraagt bij voorkeur de offertes aan (hij krijgt ter ondersteuning een lijst met aannemers). Wanneer de offertes klaar zijn, worden ze door ons vergeleken. Wij doen een voorstel maar de bouwheer moet dit niet volgen.

Na de toewijziging van de offerte wordt er een contract opgemaakt tussen de aannemer en de bouwheer. Voor de werken winddicht gebeurt deze ondertekening steeds in onze praktijk (voor de afwerking kan dit ook).

Wij doen ook een controle van eventuele gespecialiseerde studies indien deze vereist zijn. Hiervoor kunnen we samenwerken met een ingenieursbureau wat jullie kennen of stellen wij enkele bekwame bureau's voor. Voor de veiligheidscoördinatie en de verslaggeving van de EPB geldt hetzelfde principe.

Wanneer de aannemer de werken aanvat, doen we de controle op de werken. De controle op de werken wordt in een werfverslag vastgelegd. Vermits er soms belangrijke beslissingen op de werf worden genomen is het raadzaam dat de bouwheer deze vergaderingen af en toe ook bijwoont. Indien er problemen of vragen zijn, proberen we steeds zo spoedig mogelijk naar de werf te komen, dit kan zowel op vraag van de bouwheer als van de aannemer.

Wanneer de werken vorderen, zal de aannemer een tussentijdse factuur opstellen. Het is onze taak om deze tussentijdse factuur na te kijken. Deze werkwijze geldt ook voor de eindafrekening.

Op het einde van de werken wordt er een voorlopige oplevering gehouden. Dit is een belangrijk moment omdat dan de 10-jarige verantwoordelijkheid van de aannemer en de architect begint. Na 1 jaar wordt er een definitieve oplevering gedaan. Bij beide opleveringen staat de architect de bouwheer bij.

## **6. veiligheidscoördinatie en EPB-verslaggeving :**

Alhoewel wij zowel de getuigschriften voor veiligheidscoördinator en EPB-verslaggever bezitten, worden deze diensten niet door ons uitgevoerd. Deze beide beroepen vergen een specifieke kennis en verantwoordelijkheid die we liever uitbesteden aan gespecialiseerde personen zodat jullie hier ook best over geïnformeerd zijn.

# bijlage : voorbeeldraming

hoofdgroep	detaillering	tot.prijs werk+materiaal	tot.prijs materiaal
RUWBOUW		€ 113,667.45	€ 51,896.20
	inrichting werf +veiligheid		
	plaatsbeschrijving		
	droogzuiging		
	grondwerk		
	funderingen, vloerplaten en aarding		
	ondergronds metselwerk		
	bovengronds metselwerk		
	voegwerk buitenzijde		
	vochtisolatie		
	welfsels		
	struktuurelementen		
	riolering+drainage		
	isolatie		
DAKEN		€ 28,925.16	€ 16,395.39
	hellende daken		
	platte daken		
	dakwaterafvoer+oversteken		
	isolatie		
RAMEN EN DEUREN		€ 22,594.56	€ 14,270.25
	ramen en deuren in aluminium		
PLEISTERWERKEN		€ 14,306.31	€ 6,724.84
	pleisterwerk + gyproc		
VLOEREN EN BETEGELINGEN		€ 25,492.22	€ 17,340.98
	vloeren+chape+uitvullingslaag		
	+trapbekledingen +venstertabletten		
	isolatie		
BINNENSCHRIJNWERK		€ 16,600.00	€ 8,370.00
	binnendeuren		
	+leuning+trap		
ELECTRICITEIT		€ 9,720.00	€ 4,374.00
	traditioneel zonder armaturen		
SANITAIR		€ 12,420.00	€ 7,440.00
	leidingen		
	toestellen		
CENTRALE VERWARMING		€ 16,200.00	€ 9,800.00
	radiators op aardgas		
	verluchtingssysteem C+		
KEUKEN EN BADKAMER		€ 1,500.00	€ 1,125.00
	badkamermeubel		
	keuken		
<b>TOTAALPRIJS (excl. btw)</b>		<b>€ 261,425.70</b>	<b>€ 137,736.67</b>
<b>21% btw</b>		<b>€ 54,899.40</b>	<b>€ 28,924.70</b>
<b>TOTAALPRIJS (incl. btw)</b>		<b>€ 316,325.09</b>	<b>€ 166,661.37</b>
<b>exclusief</b>			
	terreinaanleg+beklinkering		
	vloerverwarming		
	alarm		
	keuken- en badkamermeubel		
	erelonen architect		
	erelonen veiligheidcoördinator/EPB		

# bijlage : minimale werfbezoeken

## RUWBOUW

- uitgravingen
- storten funderingen / wapening van de betonvloeren
- plaatsing drainage / riolering
- aanzet metselwerken gelijkvloers
- plaatsen lateien aan de ramen
- plaatsen welfsels
- aanzet metselwerken verdieping
- uitzetten van het dak
- plaatsing welfsels op verdieping

## DAKWERKEN

- aanzetten van het dak
- plaatsing dakhout
- plaatsing onderdak
- plaatsing dakpannen en/of leien
- plaatsing plat dak

## RAMEN EN DEUREN

- plaatsing van ramen en deuren

## ELECTRICITEIT

- uittekenen electriciteit
- plaatsing kabels
- afwerking

## WATERLEIDING

- plaatsing van de leidingen
- plaatsing van de toestellen

## PLEISTERWERKEN

- begin der pleisterwerken na plaatsing hoekprofielen
- einde der werken

## CENTRALE VERWARMING

- uittekenen van de verwarmingslichamen
- plaatsing van de leidingen

## VLOEREN

- plaatsing chape en uitvullingslagen indien voorzien
- plaatsing isolatie indien voorzien
- uitzetten van de vloertegels
- plaatsing venstertabletten en betegelingen

## BINNENSCHRIJNWERK

- plaatsing van deuren
- opmeting van de trap
- plaatsing van de trap

...