

Residentie Top Living

ARTIKEL 1. TECHNISCHE OMSCHRIJVING

1. Omschrijving van de ruwbouw

1.1 Betonconstructie

Alle balken, kolommen en andere betonuitvoeringen worden uitgevoerd volgens de studie van de betoningenieur.

1.2 Buitenparement

Het huidige buitenmetselwerk bestaande uit traditionele bakstenen wordt behouden, de liftkoker/trappenhuis wordt eveneens opgetrokken uit traditionele bakstenen, type BORLO van Steenfabriek Nelissen.

1.3 Binnenmuren

Woning-scheidende wanden en gang-/trappenhuiswanden bestaan uit:

- 2x 12,5 mm normale gipskartonplaat ($\pm 700 \text{ kg/m}^3$)
- 50 mm metal stud gevuld met minerale wol
- 10 mm spouw
- 50 mm metal stud gevuld met minerale wol
- 2x 12,5 mm normale gipskartonplaat ($\pm 700 \text{ kg/m}^3$)

Deze worden geplaatst van structurele vloer tot structurele plafondplaat.

Binnenwanden in de woning bestaan uit:

- 1x 12,5 mm normale gipskartonplaat ($\pm 700 \text{ kg/m}^3$)
- 50 mm metal studs gevuld met minerale wol
- 1x 12,5 mm normale gipskartonplaat ($\pm 700 \text{ kg/m}^3$)

De binnenwanden worden geplaatst op de chape alvorens de vloertegels worden geplaatst.

Nacht-/inkomhal

Voor het halen van de akoestiek-eis tussen de leefruimte en slaapkamers binnen éénzelfde wooneenheid is een nachthal noodzakelijk als bufferruimte bij wooneenheden met twee of meer slaapkamers. Dit kan ook de inkomhal zijn. Men moet hier dus een deur voorzien. De koper wordt er van op de hoogte gesteld dat de akoestische eis tussen de leefruimte en de betreffende slaapkamer(s) niet zal gehaald worden indien zij beslissen deze deuren niet te laten plaatsen.

Wanneer er geen deur is tussen privé-inkom en leefruimte zal er slechts een verlaagde eis tussen de gemene delen en de leefruimte gehaald worden die mogelijk het comfort vermindert.

1.4 Buitenschrijnwerk

Het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in PVC met een zijdegrijze kleur (+/- RAL 7044) aan de buitenzijde, binnenzijde wit. De ramen zijn, waar mogelijk, voorzien van verdoken beslag (geen zichtbare scharnieren). In iedere woon-/slaapkamer met ramen zal er minstens één met een draai-/kip systeem worden uitgerust.

De constructie van de ramen is volledig stijf teneinde elke vervorming te voorkomen, rekening houdend met de heersende winddrukken en de toelaatbare tolerantie. Overal is er een super-isolerende beglazing voorzien met een K-waarde van minimum 1.0.

1.5 Dakafwerking

De bestaande zadeldakconstructie wordt behouden. De dakpannen werden vervangen door eenzelfde type van het merk Monier. Alle platte dakbedekking wordt vernieuwd. Deze worden uitgevoerd volgens de regels van de kunst. Het platte dak wordt uitgevoerd met pvc en/of epdm.

1.6 Balkons en tuinen

De gelijkvloerse terrassen worden voorzien van vorstvrije keramische tegels voorzien (2cm dikte), type Stargres Spectre grey 60cm/60cm. Op het gelijkvloers worden de terrassen uitgevoerd op een ondergrond van stabilisé. Op de verdiepingen worden de terrassen voorzien van een vloer in kunststofplanken type Duofuse. Technische fiche verkrijgbaar op verzoek.

Het tuingedeelte van de gelijkvloerse appartementen wordt omheind met een draadafsluiting (hoogte 1,50m) met een tuinpoortje (1m breed) en een haagbeukaanplanting (aanplanthoogte 80/100)aan de binnenzijde. Aan de straatzijde gebeurt deze aanplanting aan de buitenzijde.

1.7 Balkonleuningen

De borstweringen worden uitgevoerd in gelakt staal (+/- RAL9005 zwart structuur) en dit volgens het ontwerp van de architect.

1.8 Raam en deurdorpels

Alle ramen en deuren hebben dorpels in blauwe hardsteen of aluminium welke voorzien zijn van de nodige opstanden en gleuven volgens detailtekeningen van de architect.

1.9 Isolatie

De bestaande gevels worden aan de binnenzijde bijkomend geïsoleerd met 50 mm minerale wol geplaatst tussen metal studs en afgewerkt met 1x 12,5 mm normale gipskartonplaat ($\pm 700 \text{ kg/m}^3$)

De appartementen worden onderling van elkaar gescheiden door een dubbele wand zoals hierboven voorzien in artikel 1.3.

Op de gelijkvloerse verdieping wordt de vloer geïsoleerd met 8 cm gespoten PUR. Op de eerste verdieping wordt 6 cm isolerende chape voorzien en een akoestische isolatie. Op de tweede verdieping worden eveneens 3 cm PUR-isolatie alsook akoestische isolatie voorzien.

2. Afwerking gemeenschappelijke delen

2.1 Gemeenschappelijke delen

- De brievenbussen worden ter hoogte van de inkomzone aangebracht volgens de vereisten van de post, en worden voorzien van een inwerp en een met sleutel bedienbare uitneemopening. De brievenbussen zijn in een standaard RAL kleur. De afmetingen zijn zodanig dat er een A4 formaat in geplaatst kan worden.
- De vloer wordt uitgevoerd in keramische tegels in een lichtgrijze kleur.
- De deuren zijn vlakke standaarddeuren om te schilderen, met een brandbestendigheid van ½ uur waar vereist volgens verslag brandweer.
- De wanden en plafond worden afgewerkt met metselwerk, gipspleister en/of gipskarton.
- In de traphal zijn de leuningën voorzien in rvs of gelakt metaal.
- Enkel in de gemeenschappelijke delen zijn verlichtingsarmaturen voorzien (met minuterie), alsook noodverlichting. Bewegingsdetectoren of drukknoppen zijn voorzien op alle cruciale invalswegen. Deze detectoren vervangen de schakelaars en activeren het licht bij elke beweging.
- De noodverlichting is uit te voeren conform het advies van de brandweer en geldende norm

2.2 Gemeenschappelijk inrit

- De inrit zal worden aangelegd met een bestrating in grijs/zwarte klinkers zoals aangeduid op de bouwtekeningen.

2.3 Schilderwerken

De muren van de trappenhal en de buitenzijde van de inkomdeuren worden geschilderd in RAL 9010 gebroken wit. Dit om een uniform uitzicht te bekomen. In de privé-delen zijn geen schilderwerken voorzien.

3. Afwerking Privatieve gedeelten

3.1 Binnenafwerking:

- Binnendeuren zijn vlakke standaarddeuren om te schilderen met een budget van 250 euro inclusief BTW.
- Alle inkomdeuren zijn van het type RF-30 met een éénpuntssluiting en voorzien van een veiligheidscilinder. Een driepuntssluiting is optioneel verkrijgbaar tegen een meerprijs van 250 euro inclusief btw indien tijdig gemeld door de koper.

3.2 Sanitair:

- Voor het toilet, badkamermeubel en de sanitaire toestellen in de badkamer is een budget voorzien van 5.000 euro inclusief btw en plaatsing. Dit kan door de koper vrij worden gekozen in de aangeduide toonzaal.

3.3 Verwarming:

Voor verwarming en sanitair voorzien we een systeem op basis van warmtepompen (lucht/water) van het merk Vaillant of gelijkwaardig. In de appartementen gebeurt de warmteafgifte door vloerverwarming. Warmtepompunits kunnen een minimaal geluid produceren, dit is echter volkomen normaal en wordt als tolereerbaar en niet-onaangenaam ervaren.

3.5 Vloeren

- Alle ruimtes zijn voorzien van **keramische tegels met een handelswaarde van 35 euro/m²** inclusief btw met bijhorende plint met een handelswaarde van 7 euro/lm.
- Voor badkamer en toilet worden er 25 m² wandtegels voorzien met een **handelswaarde van 30 euro/m²** inclusief btw geplaatst volgens keuze van de koper.
- Venstertabletten in gepolijste blauwe steen waar voorzien.
- Deze voorgaande prijzen zijn exclusief plaatsing. U kan dus tegels van deze prijs kiezen in de aangeduide toonzaal. De plaatsing van een tegel met formaat 45cm/45cm of 60cm/60cm is in de aankoop prijs van het appartement inbegrepen. Voor het plaatsen van afwijkende legvormen zoals parkettegels, mozaiek, diagonaal,... wordt u vooraf een meerprijs berekend door de toonzaal.

3.6 Elektriciteit:

- Ieder appartement heeft een eigen teller van elektriciteit & water.
- Keuring door een erkend keuringsorganisme is inbegrepen
- Ieder appartement is voorzien van videofoonstelsysteem met deuropener zodat u kan zien wie aanbelt aan de centrale inkomhal.
- Telefoon: Ten behoeven van de aansluiting op het openbaar telefoonnet, is een telefoonstopcontact voorzien. Deze voorzieningen omvatten de inwerkdozen, de buizen van de telecommunicatiekabel tot de centrale verdeeldoos van de telefoonmaatschappij.
- TV distributie: De voorziening omvatten de inwerkdozen, de buizen, de co-axiaalkabel tot de centrale verdeeldoos met de distributiemaatschappij.

Privatieve delen

- Living:
 - 2 lichtpunten met 2 schakelaars
 - 6 stopcontacten
 - 1 videofoon
 - 1 stopcontact TV + UTP
 - 1 thermostaat
 - 1 aansluiting telefoon
- Keuken
 - 1 centraal lichtpunt met 1 schakelaar
 - 1 stopcontact voor koelkast
 - 1 stopcontact voor elektrische kookplaat
 - 1 stopcontact voor oven
 - 1 stopcontact voor vaatwasmachine
 - 1 stopcontact voor dampkap
 - 2 stopcontacten op werkbladhoogte
- Hal
 - 1 lichtpunt met 2 schakelaars
 - 1 stopcontact
- Slaapkamers
 - 1 lichtpunt met 2 schakelaars
 - 4 stopcontacten
 - UTP-aansluiting in alle slaapkamers

- Badkamer
 - 1 aansluiting voor kastverlichting met 1 schakelaar
 - 2 dubbelpolige stopcontacten
- Berging in het appartement
 - 1 lichtpunt met schakelaar
 - 1 stopcontact voor wasautomaat
 - 1 stopcontact voor droogkast
 - 1 stopcontact voor cv ketel
 - 1 stopcontact voor binnen-unit warmtepomp
 - 1 extra stopcontact
- Terras
 - 1 lichtpunt mét ledarmatuur
 - 1 spatwaterdicht stopcontact

3.7 Keuken:

- Waterleiding en afvoeren worden voorzien in PVC met BENOR keurmerk.
- Toevoerleiding in aluminium pex met mantel secties bepaald volgens installateur
- **Keukeninrichting** is voorzien voor een handelswaarde van **12.000 euro** inclusief btw en plaatsing. Voor deze prijs kan u zelf een keuken samenstellen naar keuze in de aangeduide toonzaal.

3.8 Ventilatiesysteem:

- Er wordt een ventilatiesysteem van het type C geplaatst.

3.9 Hernieuwbare energie:

Elk appartement wordt voorzien van **vier** fotovoltaïsche zonnepanelen. Deze panelen, bestaande uit fotovoltaïsche cellen, zetten (zon)licht om in elektriciteit en dit onder de vorm van gelijkstroom. De gelijkstroom wordt door middel van een omvormer omgezet in wisselstroom zodat deze kan gebruikt worden voor uw elektrische toestellen. Elk paneel afzonderlijk heeft een opbrengst van minstens 450 Wattpiek (Wp) bij ideale omstandigheden. Zowel de zonnepanelen als de omvormer zijn van Europese makelij en beschikken beiden over een productgarantie van minimum 10 jaar.

De zonnepanelen worden in opbouw geplaatst op het pannendak of gemonteerd op een aluminium frame onder helling voor een woning met een platdakopbouw.

4. Algemene opmerkingen

4.1 Plannen

De plannen van het gebouw dienen als basis voor het opstellen van het verkoopcontract. Zij werden ter goede trouw opgemaakt door de architect, na meting van het terrein. De verschillen die zouden voorkomen, hetzij in meer, hetzij in min, zullen beschouwd worden als aanvaardbare afwijkingen die in geen geval de eis tot welk danige schadevergoeding ook door één der partijen rechtvaardigen. De getekende kasten, bemeubeling, enz... zijn enkel ten titel van indicatie aangeduid.

De secties en plaatsing der kolommen en balken worden bepaald door de raadgevende ingenieur, die de stabiliteitsplannen opmaakt onder toezicht van de architect.

Zichtbare balken en kolommen zullen als normaal worden beschouwd, evenals sommige leidingen, al dan niet vermeld op de plannen.

Noodzakelijke aanpassingen uit constructieve of esthetische redenen van algemeen belang zijn toegelaten zonder voorafgaandelijk akkoord van de kopers te bekomen. De bouwheer behoudt zich het recht voor noodzakelijke wijzigingen aan te brengen aan het lastenboek, welke door de architect of hemzelf nodig worden geacht.

4.2 Materialen

De bouwheer behoudt zich het recht voor sommige materialen, voorwerp uitmaken van dit lastenboek te vervangen door gelijkwaardige materialen, voor zover ze geen minwaarde hebben t.o.v. de oorspronkelijk voorziene materialen. Dit in geval de beschreven materialen niet tijdig zouden bekomen kunnen worden door gevallen van overmacht of andere, eventueel door vereisten van de architect (esthetiek, constructieve onverenigbaarheid met andere materialen, enz.)

Documentatie en/of stalen van de meeste der hoger beschreven materialen zijn ter inzage bij de bouwheer of de verder in dit bestek vermelde firma's.

Indien de kopers andere dan in dit lastenboek beschreven materialen wensen, zal dit aanleiding geven tot een verrekening.

Materialen van een geringere verkoopwaarde dan voorzien in dit bestek worden niet toegelaten, m.a.w. minwaardes worden niet aanvaard.

Wanneer de koper beslist om materialen welke oorspronkelijk voorzien waren te annuleren dan wordt er een vergoeding van 30% aangerekend op de voorziene prijs van het desbetreffend artikel.

4.3 Erelonen architect en ingenieur

Het ereloon van de architect en de ingenieur is inbegrepen in de verkoopprijs voor zover er geen wijzigingen komen aan de oorspronkelijke plannen, eventueel gevraagd door de koper.

4.4 Wijzigingen:

De wijzigingen die zouden aangebracht worden aan dit beschrijvend lastenboek op aanvraag van de kopers, zullen enkel de afwerking mogen betreffen.

Bovendien mag hierdoor geen vertraging veroorzaakt worden in de termijn van uitvoering van het geheel der werken of schade berokkend worden aan de onderneming.

De bouwheer, architect en ingenieur zijn volstrekt vrij al dan niet in te gaan op dergelijke vragen van de kopers. De veranderingswerken worden betaald na uitvoering.

Door het feit een belangrijke wijziging aan te brengen ziet de koper af van zijn afgesproken opleveringsdatum.

Mede omwille van redenen van coördinatie en verantwoordelijkheid kunnen de wijzigingen en meerwerken alleen uitgevoerd worden door aannemers aangeduid door de bouwheer.

4.5 Aansluiting:

De water-, elektriciteit-, en rioleringsaansluiting, alsmede het plaatsen van de meters, blijven ten laste van de kopers, ieder voor zijn appartement of woning. Deze worden forfaitair geraamd op 3.000 €.

4.6 Zetting van het gebouw:

De krimp- en zettingsbarsten, veroorzaakt door de normale zetting van het gebouw is enerzijds geen reden tot uitstellen van betaling en anderzijds ressorteert dit niet onder de verantwoordelijkheid van de bouwheer en architect. Het gaat hier immers om verschijnselen inherent aan de natuur van het gebouw. Er wordt aangeraden om te wachten met schilderen totdat het appartement voldoende droog en uitgewerkt is. Na afwerking zijn de muren nog niet gereed om te schilderen. Deze zullen eerst door de schilder moeten worden fijn geschuurd. Wij adviseren het gebruik van een scheur-overbruggende verf of vliesbehang.

4.7 Oplevering:

Het geheel wordt bezemschoon opgeleverd, alle puin en afval worden verwijderd. Indien de koper zelf of via derden werken uitvoert aan het goed, geldt dit als de aanvaarding van de voorlopige oplevering van zijn privatieve delen. De aannemer / bouwheer wordt in dit geval ontslaan van alle verantwoordelijkheid en garantie ten opzichte van de kopers voor wat betreft zijn werk. Door het betrekken van het appartement aanvaardt de koper een stilzwijgende overname. Voor het overhandigen van de sleutels zal de koper het saldo hebben betaald.

4.9 Toegang tot de werf

Kopers zijn enkel toegelaten op de werf tijdens de werkuren en dit enkel indien vergezeld van een afgevaardigde van de hoofdaannemer en voorzien van de nodige bescherming. De bezoeken gebeuren steeds op afspraak en op eigen risico. Uit veiligheidsoverwegingen is het o.m. strikt verboden om de werf te betreden tijdens weekends, feestdagen en 's avonds.

Dit document wordt in 2 exemplaren opgemaakt en door beide partijen ondertekend. Elke partij verklaart een ondertekend exemplaar ontvangen te hebben.

De koper verklaart hierbij grondige kennis te hebben van hetgeen in dit verkooplastenboek vermeld is. Onduidelijkheden werden op verzoek aan de koper uitgelegd. De koper verklaart dat het appartement werd verkocht met de afwerking hierin zoals in dit verkooplastenboek beschreven zonder verdere uitzonderingen en mondelinge afspraken, tenzij expliciet vermeld en door de verkoper ondertekend

Opgemaakt in zoveel originelen als er partijen zijn met een onderscheiden belang te Maasmechelen op .././.... Iedere partij erkent een exemplaar te hebben ontvangen.

De kandidaat-koper(s),

De kandidaat-verkoper,

Philippe Vanheusden
vaste vertegenwoordiger JDML,
bestuurder