

Technische Omschrijving "Residentie Horta"

**MET BETREKKING TOT HET BOUWEN VAN
10 HEDENDAAGSE APPARTEMENTEN**

REALISATIE :

Fam. Seronvalle



Ontwerp MONO architect

Architect: DFM architecten

Aannemer: Gemoco

1.0 Omschrijving van de ruwbouw

1.1 Grond- en funderingswerken:

Deze werken worden aangepast aan de aard van de bodemgesteldheid en uitgevoerd overeenkomstig de stabiliteitsstudie van de aangestelde ingenieur.

Ze omvatten onder andere de afbraak van de bestaande gebouwen, het bouwrijp maken van het terrein, verwijderen van eventuele verhardingen. Graven van bouwputten en sleuven nodig voor de verwezenlijking van kelder, funderingen en rioleringen.

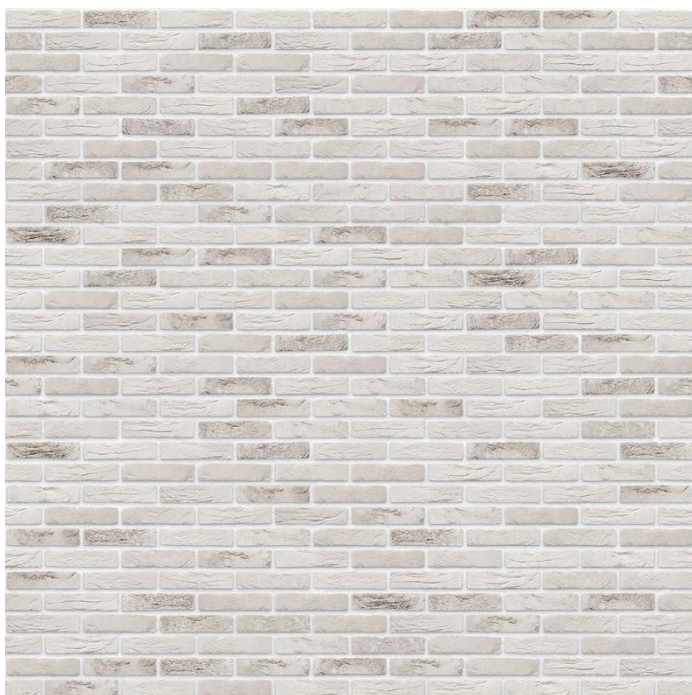
Conform het 'Algemeen Reglement op de Elektrische Installatie" worden er aardingslussen volgens de regels der kunst aangebracht.

1.2 Betonconstructie

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

1.3 Buitenparement

Het buitenmetselwerk wordt uitgevoerd met bakstenen in een dunbed-wildverband, type Argento-Metallic en Blanco van Nelissen.



1.4 Binnenmetselwerk

De binnenmetselwerken bestaan uit betonblokken en/of snelbouw.

1.5 Buitenschrijnwerk

Het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in ALUminium met een quarts-grijze kleur aan de binnen én de buitenzijde. De ramen zijn voorzien van zichtbaar beslag . In iedere kamer 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.

1.6 Dakafwerking

Zowel het zadeldak als de platte dakbedekking worden uitgevoerd volgens de regels van de kunst met dampscherm en isolatie voorgeschreven door de EPB-wetgeving. Het platte dak wordt uitgevoerd met pvc of epdm Firestone 1,14 mm.

1.7 Balkons en tuinen

De terrassen aan de achterzijde op verdiep 2 en 3 worden gemaakt uit prefab beton. Het terras op het 1^{ste} verdiep bestaat uit een houten constructie die rust op het dak van de winkel afgewerkt met terrasplanken in hardhout.

De terrassen aan de voorzijde worden voorzien van tegels, geplaatst op tegeldragers.

1.8 Balkonleuningen

De borstweringen aan de voorzijde worden uitgevoerd in veiligheidsglas geplaatst tussen een gelakt profiel (zijdegrijs of zwart) en dit volgens het ontwerp van de architect. De borstweringen aan de achterzijde verdieping 2 en 3 zijn uitgevoerd in metaal.

1.9 Raam en deurdorpels

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

1.10 Isolatie

Alle gevels worden geïsoleerd met PUR/PIR platen met een dikte van 12cm volgens de voorschriften van de energiedeskundige.

De appartementen worden onderling van elkaar gescheiden door een dubbele muur bestaande uit snelbouwstenen met een contactgeluidisolatie van 5cm minerale wol ertussen. Gelijkvloers wordt de vloer extra geïsoleerd met 10 cm PUR. Op de verdiepingen wordt EPS-isolatie voorzien alsook een laag geluidswerende isolatie over de volledige vloer.

2.0 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 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 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.

3.0 Afwerking Privatieve gedeelten

3.1 Binnenafwerking:

- Binnendeuren zijn vlakke standaarddeuren om te schilderen
- Alle inkomdeuren zijn van het type RF-30 bekleed met HPL poly-rey kleur met een éénpuntssluiting en voorzien van een veiligheidscilinder. Een driepuntssluiting is optioneel verkrijgbaar tegen een meerprijs van 190 euro 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 4.000 euro inclusief btw en plaatsing. Dit kan door de koper vrij worden gekozen in de aangeduide toonzaal.

3.3 Verwarming:

- CV op aardgas met hoge rendementsgaswandketel en **vloerverwarming in het gehele appartement.**
- Volgende temperaturen kunnen behaald worden bij -8°C:
 - Living: 22°C
 - Keuken: 20°C
 - Badkamer: 24°C
 - Slaapkamers: 20°C
- klokthermostaat is voorzien in de woonkamer

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 de badkamer worden er² wandtegels voorzien aan het bad of douche tot een hoogte van 2m10 met een **handelswaarde van 30 euro/m²** inclusief btw geplaatst volgens keuze van de koper.
- 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 prijs inbegrepen. De plaatsing is in de aankoop prijs van het appartement inbegrepen. Voor het plaatsen van afwijkende legvormen zoals parkettegels, mozaïek, diagonaal,... wordt u vooraf een meerprijs berekend door de toonzaal.

3.6 Elektriciteit:

- Iedere appartement heeft een eigen teller van elektriciteit, water, en gas.
- Keuring door een erkend keuringsorganisme is inbegrepen
- Ieder appartement is voorzien van **videofoonsysteem** met deuropener zodat u kan zien wie beneden aanbelt en die persoon vervolgens kunt binnen laten.
- Telefoon: Ten behoeven van de aansluiting op het openbaar telefoonnet, is een telefoonstopcontact voorzien. Deze voorzieningen omvatten de inwerkdozen, de buizen van de telecomunicatiekabel tot de centrale verdeeldoos van de telefoonmaatschappij.
- TV distributie: Ten behoeve van de aansluiting op het openbaar TV – distributienet, is een **TV stopcontact** voorzien in de woonkamer en **in alle**

slaapkamers. 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
 - TV-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 ventilatiesysteem
 - 1 extra stopcontact
 - 3 stopcontacten voor data
- Terras
 - 1 lichtpunt met ledarmatuur
 - 1 spatwaterdicht stopcontact
- Kelder
 - 1 lichtpunt met schakelaar
 - 1 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 **8.000 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 type D geplaatst conform de EPB wetgeving. Systeem D onderscheidt zich van het klassieke C-systeem omdat de afvoer van lucht vraag gestuurd gebeurt. De toevoer verloopt wel op dezelfde manier. Wanneer mensen in een bepaalde ruimte aanwezig zijn worden vochtigheid of geurtjes gedetecteerd en zal het ventilatieniveau automatisch opgedreven worden om net daar het nodige debiet vervuilde lucht af te voeren. Wanneer echter niemand thuis is en/of de vochtigheidsgraad blijkt gunstig en er hangen geen geurtjes, werkt de centrale ventilatie-unit op minimumstand en wordt bijgevolg minder lucht afgevoerd.

4.0 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-, gas-, elektriciteit-, TV- distributie-, telefoon- 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 € incl. BTW. Dit geldt eveneens voor de huur, het verbruik, vast recht, enz...

4.6 Taksen en belastingen:

De BTW op facturen en alle andere eventuele taksen vallen ten laste van de kopers. De eigenaars van het appartement bevinden zich immers in dezelfde toestand als iemand die een particuliere woning laat bouwen.

4.7 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.

4.8 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 op aanvraag, 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

Voor akkoord,
De verkopers

Voor akkoord,
De kopers