

# Technische Omschrijving

MET BETREKKING TOT HET BOUWEN VAN 2 NIEUWBOUWWONINGEN

LIGGING :

Heirstraat 27 en 27a  
3630 Maasmechelen

ARCHITECT :

BVBA Gorissen architectenbureau  
Trappenstraat 20  
3630 MAASMECHELEN

BOUWHEER :

ERAJO BV  
Schoorstraat 99  
3631 MAASMECHELEN

## **1. Omschrijving van de ruwbouw :**

### **1.1 Grond- en funderingswerken**

Deze werken worden aangepast aan de aard van de bodemgesteldheid. Afbreken van de gebouwen. Bouwrijp maken van het terrein, ontzonden van het terrein, verwijderen van verhardingen. Graven van bouwputten en sleuven nodig voor de verwezelijking van funderingen en rioleringen. Aarding : aansluitend op het algemeen reglement op de Elektrische installatie worden er aardingspennen volgens de regels der kunst aangebracht.

### **1.2 Betonconstructie**

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

### **1.3 Buitenparement**

Het buitenmetselwerk wordt uitgevoerd met traditionele bakstenen, namelijk Oud Maasland Vanderstanden module 65.

### **1.4 Binnenmetselwerk**

De binnenmetselwerken bestaan uit beton, kalkzandsteen en/of snelbouwstenen.

### **1.5 Buitenschrijnwerk**

Het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in pvc (kleur zwart). Zij zijn van het type draai, draai-kip en vast, naargelang de noodwendigheid voorzien van het nodige bouwbeslag. 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 isolerende dubbele beglazing voorzien (1.0).

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

### **1.6 Dakafwerking**

De dakbedekking wordt uitgevoerd volgens de regels van de kunst met zwarte dakpannen.

### **1.7 Isolatie**

Thermische isolatie : alle gevels worden geïsoleerd volgens de voorschriften van de energiestudie (14cm dikte)

## **2. Afwerking**

### **2.1 Schilderwerken**

Er zijn geen schilderwerken voorzien. Alle voorzieningen voor de schilderwerken dienen door de koper voorzien te worden.

### **2.2 Binnenafwerking**

Binnendeuren zijn vlakke standaarddeuren(ter waarde van 250 euro excl BTW / deur) om te schilderen. Deze binnendeuren worden geleverd en geplaatst door Muco Interieur.

### **2.3 Sanitair**

Voor het toilet, badkamermeubel en de sanitaire toestellen in de badkamer is er een budget voorzien van 6.000 euro inclusief BTW en plaatsing. Dit kan gekozen worden bij Thevissen CV en Sanitair te Dilsen-Stokkem.

## 2.4 Verwarming / ventilatie

Er wordt een lucht/water warmtepomp van het merk Vaillant voorzien.

Kamerthermostaat is voorzien in de woonkamer.

De woning wordt voorzien van een ventilatiesysteem type D.

Dit wordt geplaatst door Thevissen CV en Sanitair

## 2.5 Zonnepanelen

Er worden zonnepanelen voorzien conform de huidige energienormen om een BEN-woning te realiseren.

## 2.6 Vloeren

Alle ruimtes zijn voorzien van keramische tegels in maat 60x60 met een handelswaarde van 43 euro/m<sup>2</sup> incl. BTW. Er kan gekozen worden voor een andere afmeting van tegel mits een meerprijs.

Als er gekozen wordt voor een laminaattegels, is er een meerprijs van 15 euro / m<sup>2</sup> excl BTW voor de plaatsing.

In de badkamer zijn in de douche en bij het toilet (6m<sup>2</sup>) wandtegels voorzien, de handelswaarde voor de wandtegels is 38 euro/m<sup>2</sup> inclusief BTW.

Deze voorgaande prijzen zijn exclusief plaatsing. De vloer- en wandtegels kunnen gekozen worden bij 4D tegels te Maasmechelen Wij zorgen voor de plaatsing.

Venstertabletten in gepolijste blauwe steen waar voorzien.

## 2.7 Elektriciteit

Automatische zekeringen.

Alles gekeurd door een erkend keuringsorganisme.

Telefoon : ten behoeve van de aansluiting op het openbaar telefoonnet, is een telefoonstopcontact voorzien. Deze voorzieningen omvatten inwerkdozen, de buizen van de telecommunicatiekabel tot de centrale verdeeldoos van de telefoonmaatschappij.

Radio- en TV distributie : ten behoeve van de aansluiting op het openbaar TV-distributienet, is een TV stopcontact voorzien in de woonkamer en alle slaapkamers. De voorziening omvatten de inwerkdozen, de buizen, de co-axiaalkabel tot de centrale verdeeldoos met de distributiemaatschappij.

Living :

- 2 lichtpunten met 2 schakelaars
- 4 stopcontacten
- 1 videofoon
- 1 stopcontact radio/TV
- 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
- 1 stopcontacten op werkbladhoogte

Hal :

- 1 lichtpunt met 2 schakelaars
- 1 stopcontact

Berging :

- 1 lichtpunt met schakelaar
- 1 stopcontact voor wasautomaat
- 1 stopcontact voor droogkast
- 1 extra stopcontact

Badkamer :

- 1 aansluiting voor kastverlichting met 1 schakelaar
- 2 dubbelpolige stopcontacten

Slaapkamers:

- 1 lichtpunt
- 6 stopcontacten
- 1 coax/UTP

## 2.8 Keuken

Keukeninrichting is voorzien van een handelswaarde van 9000 euro inclusief BTW en plaatsing. Voor deze prijs kan u zelf een keuken samenstellen naar keuze bij Muco Interieur te Maasmechelen.

## 2.9 Buitenaanleg

Achter de woning wordt een terras voorzien, uitgevoerd in betonklinkers met afmeting 15 cm x 15 cm in antraciet kleur.

Er wordt een omheining geplaatst van zwart Bekaert draad van 1m80 hoog.

Er is 1 buitenkraan voorzien.

Er wordt 10 cm zwarte teelaarde voorzien, gras is ten laste van de kopers.

Bij de inrit wordt een strook van waterdoorlatende klinkers voorzien. Onder de carport is er kiezel voorzien.

De carport is van aluminium en is 3 m x 6 m.

## 3. Algemene opmerkingen

### 3.1 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, bemeubelingen, enz... zijn enkel ten titel van indicatie aangeduid.

De secties en plaatsing der 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.

### 3.2 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 tov de oorspronkelijke voorzien. 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 overenigbaarheid met andere materialen, enz)

Documentatie en/of stalen van de meeste der hoger beschreven materialen zijn ter inzage bij de bouwheer of de verdeler van 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.

### 3.3 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.

### 3.4 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.

### 3.5 Aansluiting nutsvoorzieningen

De water-, gas-, elektriciteit-, TV- distributie, telefoon- en rioleringsaansluiting, alsme het plaatsen van de meters, blijven ten laste van de kopers, ieder voor zijn woning. Deze worden geraamd op 3.500 euro. Dit geldt eveneens voor de huur, het verbruik, vast recht, enz...

### 3.6 Taksen en belastingen

De BTW op facturen en alle andere eventuele taksen vallen ten laste van de kopers.

### 3.7 Zetting van de gebouwen

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 de gebouwen. Er wordt aangeraden om te wachten met schilderen totdat de woning voldoende droog en uitgewerkt is.

### 3.8 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. 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 de woning aanvaardt de koper een stilzwijgende overname. Voor het overhandigen van de sleutels zal de koper het saldo hebben betaald.

### 3.9 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 genomen van hetgeen in dit verkooplastenboek vermeld is. Onduidelijkheden werken op verzoek aan de koper uitgelegd. De koper verklaart dat de woning 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 verkoper

Voor akkoord  
De Koper