

<p style="text-align: center;"><b>Technische Omschrijving</b> <b>Residentie Het Centrum te Maasmechelen</b></p>
---

**MET BETREKKING TOT HET BOUWEN VAN NIEUWBOUW APPARTEMENTEN**

Residentie Het Centrum  
Joseph Smeetslaan 20  
3630 Maasmechelen

**REALISATIE :**

BAJATO  
Industrielaan 81  
3630 Maasmechelen

**ARCHITECT:**

Janssen Architecten bvba  
Dijkstraat 1  
3630 Maasmechelen

---

## **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.

Afbreken van de gebouwen. Bouwrijp maken van het terrein, ontzoden van het terrein, verwijderen van verhardingen.

Graven van bouwputten en sleuven nodig voor de verwezenlijking van funderingen en rioleringen.

### Aarding

Aansluitend op het 'algemeen Reglement op de Elektrische Installatie" wordt er een aardingslus volgens de regels der kunst aangebracht.

### 1.2 Betonconstructie

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

### 1.3 Buitenmetselwerk

Het buitenmetselwerk wordt uitgevoerd met traditionele snelbouw- en gevelstenen met een isolatielaag van 12 cm. Beide zijgevels alsook de voor- en achterzijde van verdieping +4 worden bekleed met gevelleien en isolatie op een houtstructuur.

### 1.4 Binnenmetselwerk

De binnenmetselwerken bestaan uit gewapend beton en snelbouw.

### 1.5 Buitenschrijnwerk

Het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in aluminium. 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.

Overall is dubbele beglazing voorzien.

### 1.6 Dakafwerking

De platte dakbedekking wordt uitgevoerd in EPDM volgens de regels van de kunst.

### 1.7 Balkons

De toegankelijke terrassen worden voorzien van een keramische tegelvloer, type 60cm x 60cm

### 1.8 Balkonleuningen

De borstweringen worden uitgevoerd in veiligheidsglas en dit volgens ontwerp van de architect.

## 1.9 Raam en deurorpels

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.

## 1.10 Isolatie

### 1.10.1. Thermische isolatie:

Alle gevels worden geïsoleerd volgens de voorschriften van de energiestudie.

- 12cm PUR in de spouwmuren bij het gevelmetselwerk
- 16cm isolatie bij het plat dak
- 10cm isolatie bij de gevelleien

### 1.10.2. Akoestische isolatie

Tussen de verdiepingen wordt over de volledige vloer een laag geluidswerende isolatie voorzien. Dit is eveneens voorzien in de scheidingsmuren tussen de appartementen en ten opzichte van de gemeenschappelijke delen.

---

## **2.0 Afwerking gemene delen**

### 2.1 Gemeenschappelijke delen

- De brievenbussen worden ter hoogte van de voorgevel 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 formaat 45 x 45 cm en de traptreden in prefabbeton.
- De deuren zijn vlakke standaarddeuren om te schilderen, met een brandbestendigheid van ½ uur waar vereist volgens verslag brandweer.
- De verlichtingsarmaturen zijn overal gemonteerd.
- De wanden en plafond worden afgewerkt met metselwerk, gipspleister en/of gipskarton.
- In de traphallen zijn de leuningën voorzien in gelakt hout.
- 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 normen.

### 2.2 Schilderwerken

De inkomdeuren van de appartementen worden aan de buitenzijde geschilderd.

De bepleisterde delen van de gemeenschappelijke delen worden eveneens geschilderd.

De kleuren zullen door de architect bepaald worden.

In de privé-delen zijn geen schilderwerken voorzien, alle voorzieningen voor de schilderwerken dienen door de koper voorzien te worden.

---

### **3.0 Afwerking Privatieve gedeelten**

#### 3.1 Binnenafwerking:

- Binnendeuren zijn vlakke standaarddeuren om te schilderen
- Alle inkomdeuren zijn voorzien van een driepuntsluiting.

#### 3.2 Sanitair:

- De badkamer is uitgerust volgens de renders in bijlage met een douche, wastafelmeubel met één waskom en kraan, spiegelkast met LED-verlichting en één kolomkast.

#### 3.3 Verwarming:

- Individuele warmtepomp 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
- bijkomende handdoekradiator is standaard voorzien in de badkamer met uitzondering van app 4.1 en 4.3.

#### 3.5 Vloeren

- Alle ruimtes zijn voorzien van keramische tegels, formaat 45 x 45 cm, de kleur wordt bepaald door de architect.
- In de badkamer worden wandtegels formaat 45 x 45cm voorzien in dezelfde kleur dan de vloertegels, voor de oppervlakte van de douche en dit voor de **volledige hoogte** van de wand tot aan het plafond.
- Venstertabletten in witte composiet.
- De plaatsing van tegels/wandtegels is inbegrepen in de aankoop prijs van het appartement.

#### 3.6 Elektriciteit:

- Automatische zekeringen
- Alles gekeurd door een erkend keuringsorganisme
- Radio- en 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. Opgelet: er kan enkel voor Telenet gekozen worden. Het aantal lichtpunten en stopcontacten worden voorzien volgens het elektriciteitsplan.

#### 3.7 Keuken:

- Waterleiding en afvoeren worden voorzien in PVC
- Toevoerleiding in aluminium pex met mantel secties bepaald volgens installateur
- **Keukeninrichting** wordt uitgevoerd volgens renders in bijlage en zijn voorzien van een koelkast, combi-oven, inductiekookplaat, recirculatie dampkap allen van het merk Siemens. Verder wordt een enkele spoelbak met mengkraan voorzien van het merk Blanco. Er wordt standaard geen spatwand voorzien.

## **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 uitmakend van dit lastenboek te vervangen door gelijkwaardige materialen, voor zover ze geen minwaarde hebben t.o.v. 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 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 verkoopswaarde 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 verkoops prijs 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-, 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 inclusief btw. Dit geldt eveneens voor de huur, het verbruik, vast recht, enz...

#### 4.6 Taksen, belastingen en kosten :

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. De kosten van de basisakte worden verdeeld over al de appartementen volgens hun quotiteiten en vallen ten laste van de koper.

#### 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.

#### 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/ architect 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.*

Voor akkoord,  
De koper(s)

Voor akkoord,  
De verkopers