

KORTE TECHNISCHE OMSCHRIJVING HANDELSRUIMTE

BOUWEN
VAN 5 APPARTEMENTEN, HANDELSPAND,
4 PRIVATE PARKINGS

RESIDENTIE “ESCALA”

DORPSTRAAT 14
3560 LUMMEN

REALISATIE:
VESTIO nv
VANSOM bvba
HAVERMARKT 22
3500 HASSELT

ARCHITECT:
SCOOP multiprofessionele architectenvennootschap bvba
oude kuringerbaan 130 / 3 3500 hasselt
t +32 (0) 11 74 01 03 f +32 11 74 01 06
info@scooparchitecten.be - www.scooparchitecten.be

VERKOOP:
vestio
HAVERMARKT 22
3500 HASSELT
011 80 00 00
www.vestio.com



vangronsveld & somers **thuis in vastgoed**

ALGEMEEN :

Residentie “**ESCALA**” is residentieel ingeplant in Lummen-centrum.

Aan de voorzijde maakt u deel uit van het levendige stadsgebeuren met voor de deur het mooie dorpsplein, aan de achterzijde geniet u van ongemoeide rust en kalmte.

De inkomhal van de woonentiteiten en de bovengrondse parkeerplaatsen zijn te bereiken via de Dorpstraat.

Het totale project werd grondig bestudeerd op alle aspecten, zowel op bouwtechnische als op architecturale kwaliteiten.

De attractieve planopbouw, de doordachte keuze van materialen en de gecontroleerde uitvoering staan borg om in de woonresidentie “**ESCALA**” een optimaal comfort en woongenot te verzekeren.

Het is niet alleen een uitvoering van waarde en goede smaak, maar het concept bezit bovendien een heel eigentijdse kwaliteitsvormgeving.

SAMENSTELLING VAN DE RESIDENTIE:

Residentie “**ESCALA**” is één gebouw bestaande uit 5 appartementen, 1 winkelruimte en 4 private parkeerplaatsen.

Gelijkvloers:

De bovengrondse parkeerplaatsen zijn bereikbaar via een overdekte doorgang die uitmondt in de Dorpstraat.

Eén gemeenschappelijke inkomshal met brievenbussen, bellen en videofoon.

Gemeenschappelijke hal met toegang tot trap en lift.

Handelsruimte casco afgewerkt.

Een gemeenschappelijk, ruimtelijk mooi aangelegd binnenplein.

Verdieping 1:

Twee appartementen met terrassen aan voorzijde.

Gemeenschappelijke hal met toegang tot trap en lift.

Verdieping 2:

Twee appartementen met terrassen aan voorzijde.

Gemeenschappelijke hal met toegang tot trap en lift.

.

Verdieping 3:

Appartement met ruime terrassen aan voor- en achterzijde.

Gemeenschappelijke hal met toegang tot trap en lift.

Grondwerken

De grondwerken worden aangepast aan de aard van de bodemgesteldheid.

De eventuele beschoeiingen worden uitgevoerd, in overeenstemming met de stabiliteitsstudie van de aangestelde ingenieur.

De werken omvatten alle grondwerken, nodig voor het uitgraven van de funderingen, rioleringsbuizen en –putten. Waar nodig wordt het terrein rond het gebouw op het gepaste niveau gebracht, volgens de aanduidingen op de plannen.

Stabiliteit en structurele elementen

Vóór aanvang van de werken, wordt een diepsondering uitgevoerd door een gespecialiseerde firma, die inzicht zal verschaffen in de plaatselijke grondweerstand.

Op basis hiervan wordt het funderingsconcept door een stabiliteits-ingenieur bepaald.

De dragende structuur heeft een brandstabiliteit, volgens het advies van de plaatselijke brandweer, met een minimum van 1 uur.

De fundering, stalen liggers, kolommen, betonbalken, ter plaatse gewapende betonvloeren en alle andere structurele elementen, worden berekend door een stabiliteitsingenieur en uitgevoerd, conform zijn/haar plannen en berekeningsnota's.

Welfsels/predallen worden geselecteerd volgens de overspanningstabellen van de welfselfabrikant.

Gevelvlakken

De gevels worden opgetrokken als spouwmuur met binnenspouwblad, thermische isolatie en een buitenspouwblad in gevelbaksteen; plaatselijk kan de gevelbekleding uitgevoerd worden in sierpleister, natuursteen of een ander esthetisch verantwoord en duurzaam gevelmateriaal.

Behalve eventueel bij gevelopeningen voor sectionaalpoorten of de doorgang naar achter, waar het gevelmetselwerk mogelijk rechtstreeks wordt opgevangen door een achterliggende ter plaatse gegoten betonbalk, zullen boven alle gevelopeningen in gemetselde gevelvlakken, roestwerend behandelde stalen lateien toegepast worden, die toelaten dat de spouwisolatie kan doorlopen tot aan de raam- of deuraanslag. Mogelijke uitvoeringsvarianten zijn stalen lateien in warmgewalste L-profielen of geprefabriceerde lateien in geplooid staal

Aan de onderzijde van gemetselde gevels en boven gevelopeningen of andere elementen, die de spouw horizontaal onderbreken, worden waterkerende lagen in versterkte kunststof ingewerkt, die het doorslaand spouwwater naar buiten afleiden via openblijvende stootvoegen.

Alle raam- en deurdorpels op vloerniveau en de dorpels in gemetselde gevelvlakken, worden uitgevoerd in arduin; raamdorpels in niet-gemetselde gevelvlakken kunnen uitgevoerd zijn in aluminium, al of niet deel uitmakend van het buitenschrijnwerk.

Het gevelmetselwerk wordt gevoegd met traditionele voegmortel passend bij de gevelsteen, naar keuze van de architect.

De aansluiting tussen het buitenschrijnwerk en (gemetselde) gevelvlakken, wordt afgewerkt met een elastisch blijvende kitvoeg in een passende kleur.

Binnenmetselwerk

Woningscheidende wanden worden ofwel uitgevoerd als ontdubbelde wand in zware of halfzware blokken met tussenvoeging van een zacht veerkrachtig isolatiemateriaal. Onderaan het opgaand gelijkvloers metselwerk van binnenwanden en binnenspouwbladen, worden waterkerende lagen voorzien in versterkte kunststof, tegen mogelijk opstijgend vocht.

Buitenschrijnwerk

De buitenramen en -deuren zijn in gemoffelde aluminiumprofielen met thermische onderbreking, vast of opendraaiend, volgens de plannen en voorzien van dubbele isolerende beglazing en het nodige beslag.

Vlakke daken, dakterrassen en groendaken

Na het aanbrengen van een helling chape of –beton op de draagvloeren van vlakke daken, dakterrassen en groendaken, wordt hierop een waterdichte opbouw aangebracht, bestaande uit een damp scherm+thermische dakisolatie (boven verwarmde ruimtes) en een tweelaagse bitumineuze dakbedekking in gemodificeerde (verbeterde) bitumen of een gelijkwaardige éénlaagse dakdichtingssysteem.

Bij niet-geballaste dakbedekkingen zal de thermische isolatie bestaan uit minerale wol, polystyreen- of polyurethaanplaten, en wordt de volledige dakopbouw verkleefd; de toplaag van de waterdichte dakbedekking is hier voorzien van leischilfers of zal alleszins goed bestand zijn tegen de invloed van UV-straling.

Bij geballaste dak systemen (grindlaag, terrastegels, groendaken) zal de dakopbouw ofwel losliggend ofwel verkleefd zijn. De toplaag wordt beschermd tegen de invloed van UV-straling, door de bovenliggende dakballast. Bij groendaken worden wortelvaste toplagen toegepast.

Voor de thermische isolatie van dakterrassen en groendaken zullen drukvaste isolatieplaten in polystyreen of polyurethaan aangebracht worden.

Bij grindbelasting wordt eventueel gebruik gemaakt van isolatieplaten in minerale wol , die enkel bebopbaar zijn voor het normaal onderhoud van het dak.

Balkons en dakterrassen

Boven verwarmde ruimtes wordt het terras afwerking uitgevoerd met decoratieve betontegels op tegel dragers of mortelzakjes, geplaatst op de waterdichte bedekking volgens keuze architect.

De balkonrelingen – borstweringen worden uitgevoerd in gemoffeld staal of Alu → gecombineerd met gehard glas, volgens de configuratie, aangegeven op de plannen. De kleur van de relingen wordt gekozen door de verkoper of architect, in functie van het esthetisch geheel van het gebouw.

Dakterrassen zullen meestal niet in geprefabriceerd beton zijn uitgevoerd; ze maken deel uit van de gewone constructie, die ter plaatse wordt opgebouwd. Rondom worden ofwel relingen voorzien, conform hogerstaande beschrijving, ofwel borstweringen in metselwerk, afgedekt met een arduinen deksteen.

De scheiding tussen aanpalende balkons en dakterrassen van verschillende eigenaars, wordt uitgevoerd in gevelsteen en/of ondoorzichtige glazen panelen, die geheel of gedeeltelijk zijn gevat in gemoffelde aluminiumprofielen.

Gelijkvloerse private tuinen en/of terrassen

Aan achterzijde van het perceel zullen daar waar nodig keerwanden voorzien worden waardoor er met een trapgeheel

De aanwezige bomen dienen behouden, onder de inrit zal gewerkt worden met een klinkerverharding en achteraan zal er met grasdallen afgewerkt worden. Desbetreffend kunnen deze keuzes nog op aanvraag van de architect gewijzigd worden om esthetische redenen.

Thermische isolatie

In alle buitenwanden, in alle daken boven verwarmde ruimtes en in de vloeropbouw van alle appartementen, is een thermische isolatie voorzien, minstens conform de richtlijnen van de EPB-regelgeving.

Om koudebruggen te vermijden tussen verwarmde ruimtes en "koude" draagvloeren, zal de eerste laag metselwerk op vloeren boven volle grond uitgevoerd worden in cellenbetonblokken of een vergelijkbaar drukvast en isolerend materiaal.

Om dezelfde reden, maar dan in omgekeerde zin ("koud" metselwerk op warme draagvoeren), zal de eerste metsellaag onder opgaande gevels en dakranden boven dakterrassen en vlakke daken eveneens in dit drukvast isolerend materiaal voorzien worden.

Balkons of andere buiten het gevelvlak komende elementen, worden thermisch onderbroken, ter hoogte van de geïsoleerde spouw van de spouwmuur.

Waar deze elementen, omwille van de stabiliteit, verankerd moeten worden in de achterliggende dragende constructie, zullen (geprefabriceerde) verankerings-elementen met geïntegreerde thermische onderbreking toegepast worden.

Alle appartementen hebben een E-peil, lager/beter dan E50 volgens de EPB-normeringen.

Ventilatie

De handelsruimte wordt casco afgewerkt (dus zonder ventilatiesysteem).
De nieuwe eigenaar moet rekening houden met de EPB-voorschriften.

Akoestische contactgeluidsisolatie in de vloeropbouw

In alle vloeren van appartementen, ook bij de gelijkvloerse appartementen en de onderste en bovenste vloeren van duplex-appartementen, wordt op de (uitgevulde) draagvloer over de volledige oppervlakte een isolatielaag tegen contactgeluid voorzien van klasse 1a (beste klasse). Rondom tegen de wanden en bij vloerdoorgangen wordt vanop de horizontale contactgeluidisolatie een verticale randisolatie voorzien, die pas wordt afgesneden (gelijk met de bovenzijde van de vloerafwerking), zodra de vloeren volledig afgewerkt zijn (dus inclusief voegafwerking tegelvoeren). Vervolgens worden alle vloerplinten zwevend geplaatst, dus los van de vloer, met een kitvoeg tussen de plinten en de vloer.

Akoestische isolatie van woningscheidende wanden

In combinatie met de akoestische maatregelen bij vloeren, worden de woningscheidende wanden tussen appartementen uitgevoerd, conform de basis-comforteisen van de geldende akoestische norm. De wanden worden ont dubbeld en gemetst in silicaatblokken, met tussenvoeging van een zacht veerkrachtig isolatiemateriaal.

Andere akoestische maatregelen, ter bevordering van het basiscomfort

Geluidsproducerende toestellen zullen akoestisch los van gemetselde of betonnen wanden geplaatst of gemonteerd worden; desgevallend worden akoestische bevestigingsmiddelen toegepast. Hetzelfde geldt voor de verticale afvoerleidingen in de leidingkokers, die met geluiddempende beugels worden gemonteerd.

De koper mag evenmin werken uitvoeren of geluidsproducerende toestellen zodanig tegen wanden monteren, waardoor het effect van de akoestische isolatie teniet gedaan wordt. Eventuele deurbelzoekers, analoge klokken met geluid, inbouwluidsprekers e.d. zullen zo flexibel mogelijk gemonteerd of akoestisch los ingebouwd worden.

Er zal gewerkt worden met binnenblijvende systemen zoals koolstoffilters voor de dampkap. Alsook dient geweten te zijn dat bv. de droogkast van een condenserend systeem dient te zijn. Achterliggende gedachte hierin is om zo weinig mogelijk muurdoorvoeren in de gevels toe te laten.

Ophangtoiletten worden gemonteerd met de standaard-beschikbare middelen voor verbeterd akoestisch comfort.

Afwerking van de gemeenschappelijke delen

Gemeenschappelijk inkomgedeelte

De vloer van de inkomzas is voorzien in slijtvaste en gemakkelijk te onderhouden keramische tegels, met bijhorende vloerplinten of naar de keuze van de architect. In de inkomzas wordt een vuilwerende vloermat geïntegreerd in de vloer.

De wanden en plafonds van de gemeenschap worden gepleisterd en geschilderd.

De brievenbussen zijn uitgevoerd in gelakt metaal; de naam + huisnummer van de bijhorende bewoner kan op een eenvoudige aanpasbare wijze aangebracht worden.

Trappenhuis en traphal van de bovengrondse verdiepingen

De vloeren in de traphal/gang(en) en de traptreden en tegentreden in het trappenhuis, zijn uitgevoerd in keramische tegels. De trap is aan één zijde voorzien van een geschilderde/gelakte stalen reling met handgreep.

De wanden en plafonds zijn gepleisterd en geschilderd.

Alle binnendeuren, uitgevend op de bovengrondse gemeenschappelijke delen, hebben een eenvoudig effen uitzicht en worden geschilderd aan halzijde om een uniform uitzicht te creëren; ze zijn brandwerend waar nodig.

De inkomdeuren van de individuele appartementen zijn voorzien van een meerpuntssluiting, hebben een uniform uitzicht en een brandweerstand van minstens Rf 1/2 Hr. Op ooghoogte wordt een spionnetje voorzien in het deurblad.

Voor de rookventilatie in geval van brand, is bovenaan in het trappenhuis een rookkoepel of dakvlakraam voorzien, dat elektrisch open- en dichtgestuurd kan worden d.m.v. een motorspindel, bedienbaar vanaf het evacuatie-niveau (gelijkvloers), ter verbetering van de evacuatie van personen. Naargelang de bepalingen van het brandweeraadvies, worden ook bedieningsknoppen voor de rookventilatie voorzien op de verdiepingen.

Personenlift

In de gemeenschappelijke inkom, wordt in de centrale inkomhal, een personenlift voor minstens 6 personen voorzien, die qua binnenmaat en netto deurbreedte ook geschikt is voor een rolstoelgebruiker + begeleider.

Deze lift bedient alle niveaus van het gelijkvloers tot de bovenste woonlaag.

De zichtbaar blijvende delen van de lift aan de buitenzijde en de liftdeuren, zijn ofwel in inox, ofwel in staalplaat, die in de fabriek van een grondlaag is voorzien en een eindlaag krijgt bij de schilderwerken van de gemeenschappelijke delen.

De afwerking van de liftkooi wordt bepaald door de verkoper en de architect, binnen het beschikbare standaardgamma van de liftfabrikant. In elk geval is de liftkooi voorzien van een spiegel, een handgreep en een geïntegreerde telefoon voor noodgevallen.

Slotenplan

In de sloten van alle deuren en ramen, die uitgeven op de gemeenschappelijke delen van het gebouw, of waarvan het slot langs de buitenzijde kan bediend worden (ook deuren, ramen en schuiframen via private tuinen en terrassen), worden veiligheids-profielcilinders met eigendomscertificaat voorzien, die opgenomen zijn in een algemeen slotenplan.

Tijdens de bouw- en afwerkfase van de appartementen worden in de gemeenschappelijke inkomdeur en de individuele inkomdeuren van de appartementen voorlopige werfcilinders geplaatst, die verdeeld worden onder de verkoper, de architect en de verantwoordelijke afgevaardigden van de aangestelde aannemers.

Bij de oplevering van een individueel appartement, worden de veiligheidscilinders, horend bij dat appartement, in de desbetreffende deuren en ramen geplaatst en ontvangt de nieuwe eigenaar drie exemplaren van de definitieve sleutel en een sleutel van de voorlopige werfcilinders van de gemeenschappelijke delen. Appartementen worden pas opgeleverd na oplevering van de gemeenschappelijke ruimtes.

Het slotenplan wordt beheerd door de verkoper en daarna door de syndicus, d.w.z. dat alleen hij/zij, via het eigendomscertificaat, gemachtigd is om sleutels te laten bijmaken of om sloten te laten vervangen.

Het is mogelijk dat de verkoper en nadien de syndicus zal beschikken over een hoofdsleutel, die alle deuren, behorend tot het algemeen slotenplan kan bedienen.

Het gebruik van deze sleutel is beperkt tot noodgevallen of bij deurwaardersexploot.

Ook de plaatselijke brandweer kan beschikken over een hoofdsleutel, via een sleutelkuisje aan de buitenzijde van het gebouw of via een ander systeem dat ervoor zorgt, dat alleen de brandweer toegang heeft tot deze hoofdsleutel.

Indien er hoofdsleutels zijn, zal het aantal en de bezitters ervan, schriftelijk meegedeeld worden aan de eigenaars van de appartementen, bij oplevering; jaarlijks wordt deze informatie herhaald en geactualiseerd via het verslag van de syndicus.

Gemeenschappelijke delen buiten

De omgeving rond het gebouw wordt aangelegd, conform het inplantingsplan.

De groene zones worden aangelegd en aangeplant, ten laatste in het eerste plantseizoen, volgend op de oplevering van de gemeenschappelijke delen.

Aangezien de oppervlakte van de niet-waterdoorlatende verhardingen op het perceel, in relatie staat met de capaciteit van de voorzieningen voor het infiltreren en/of bufferen van het opgevangen hemelwater, mogen de kopers in geen geval verharde oppervlakte bijmaken, tenzij deze waterdoorlatend is en op voorwaarde dat dit niet indruist tegen de bouwvoorschriften en de stedenbouwkundige vergunning.

Afwerking van de privatieve delen

Algemeen

De handelsruimte wordt casco afgewerkt.

Aansluitpunten voor gas, elektriciteit, water, riolering, telefonie worden voorzien.

Pleisterwerken

Niet voorzien

Vloeropbouw

Niet voorzien

Inbouwkeuken

Niet voorzien

Binnenschrijnwerk

Niet voorzien

Technische installaties

Aansluitingen

De aansluitkosten van de riolering zijn ten laste van de verkoper, alsook alle daaraan verbonden herstellingskosten aan het openbaar domein.

De aansluitingen voor water-, gas-, telefoon, elektriciteits- en tv-distributie en het plaatsen van de meters zijn ten laste van de koper, alsook alle andere kosten, zoals huur, verbruik, vast recht enz.

Centrale verwarming

Niet voorzien

Sanitaire installatie

Niet voorzien

Elektrische installatie - algemeen

Niet voorzien

Brandbeveiliging:

Poederblussers, brandhaspels en rookventilatie worden voorzien, conform de vereisten van de brandweer.

Algemene opmerkingen

Plannen

De architect heeft zijn plannen te goeder trouw opgemaakt, op basis van de opmeting van het terrein. Indien kleine verschillen met de plannen zouden voorkomen kunnen die in geen geval aanleiding geven tot schadevergoedingen, noch voor de koper, noch voor de verkoper.

De op de plannen getekende kasten, meubels e.d. zijn enkel ten titel van indicatie.

De oppervlakte van de private delen wordt berekend tot in de assen der gemene muren. De voor- en achtergevel worden integraal verrekend.

De afmetingen en de inplanting van de structurele elementen worden bepaald door de raadgevende ingenieur, die de stabiliteitsplannen opgemaakt. Zichtbare balken en kolommen zullen als normaal worden beschouwd, evenals sommige leidingen, al dan niet vermeld op de plannen. De realiteit kan lichtjes afwijken van de 3D – renderings.

Lastenboek/verkoop beschrijving

De verkoper behoudt zich het recht voor om wijzigingen, die hij of de architect nodig achten, aan te brengen aan de verkoop beschrijving of het lastenboek.

Deze wijzigingen zullen geen afbreuk doen aan de kwaliteit.

Materialen

Wanneer de beschreven materialen niet tijdig kunnen geleverd worden door overmacht, door vereisten van de architect (esthetiek, constructieve onverenigbaarheid met andere materialen, enz ...) of om andere gegronde redenen, kunnen de verkoper en de architect sommige materialen vervangen door gelijkwaardige materialen voor zover dit geen waardevermindering met zich mee brengt.

Decoratiewerken

In de koopprijs zijn geen privatieve decoratiewerken begrepen.

De koper kan zijn appartement naar eigen smaak afwerken.

Hij dient wel rekening te houden met de bepalingen van de basisakte van het gebouw.

Onder privatieve decoratiewerken wordt verstaan het schildervlak maken van muren en plafonds, schilderwerk en/of behangen, verlichtingstoestellen, gordijnen en overgordijnen, meubilair,... kortom alles wat niet expliciet in deze verkoop beschrijving is vermeld.

Erelonen

Het ereloon van de architect en de ingenieur is inbegrepen in de verkoopprijs, indien de koper geen wijzigingen vraagt (zie verder).

Wijzigingen gevraagd door de koper

Indien de koper andere afwerkingmaterialen wenst te gebruiken dan die in deze verkoop beschrijving vermeld worden, zal dit aanleiding geven tot prijsaanpassingen en eventueel termijnverlengingen.

De verkoper, architect en ingenieur zijn volstrekt vrij om al dan niet in te gaan op dergelijke vragen van kopers.

Op grote veranderingswerken zal een meerkost aangerekend worden voor de vergoeding van erelonen, administratie, uitvoerings- en coördinatiekosten. Hiervoor wordt op voorhand een kostprijsraming voorgelegd aan de koper, die zijn akkoord voor uitvoering moet geven.

Wijzigingen worden onmiddellijk na uitvoering betaald.

Belangrijke wijzigingen brengen een verlenging van de uitvoeringstermijn met zich mee.

Om de werforganisatie niet te verstoren en om verantwoordelijkheidsproblemen te vermijden zullen enkel aannemers, die door de verkoper aangeduid worden, wijzigingen of meerwerken mogen uitvoeren.

Indien er elementen uit de aanneming gehaald worden na het ondertekenen van het lastenboek, wordt er een winstderving van 30% afgehouden van de teruggave.

Zetting van het gebouw

De krimp- en zettingbarsten, die de stabiliteit niet in het gedrag brengen en die kunnen voorkomen door de normale zetting van het gebouw en de normale krimp van materialen, zijn geen gebrek en vallen niet onder de verantwoordelijkheid van de verkoper, de architect of de ingenieur.

Opkuis

Het appartement en de gemeenschappelijke delen worden bezemschoon opgeleverd.

Aanvaarding

Vóór het overhandigen van de sleutels, zal de koper het saldo hebben betaald.

Het betrekken van het appartement geldt als aanvaarding.

Voor akkoord,

De verkoper

Voor akkoord,

De koper