

# RESIDENTIE "ACADEMIE"

## MINDERBROEDERSSTRAAT 4-14 TE ANTWERPEN

APPARTEMENT - PENTHOUSE: .....  
PARKING: .....  
BERGING: .....

### KOPER

.....  
.....  
.....



"South-West 229"  
Lamorinièrestraat 229  
2018 Antwerpen  
Tel: 03/280.85.85  
Fax: 03/280.85.51  
[info@impact.be](mailto:info@impact.be)

**INHOUDSOPGAVE:****I. ONDERGRONDSE RUWBOUWWERKEN**

- |    |                                      |      |
|----|--------------------------------------|------|
| 1. | Grond- en funderingswerken           | p. 3 |
| 2. | Ondergrondse ruwbouwstructuur        | p. 3 |
| 3. | Ondergronds metselwerk               | p. 3 |
| 4. | Rioleringsnetten                     | p. 3 |
| 5. | Voorzieningen tegen opstijgend vocht | p. 3 |

**II. BOVENGRONDSE RUWBOUWWERKEN**

- |     |                                 |      |
|-----|---------------------------------|------|
| 1.  | Gewapend beton                  | p. 4 |
| 2.  | Metselwerk                      | p. 4 |
| 3.  | Gevels                          | p. 4 |
| 4.  | Plinten                         | p. 4 |
| 5.  | Thermische isolatie             | p. 4 |
| 6.  | Akoestische isolatie            | p. 4 |
| 7.  | Rook- en verluchtungskanalen    | p. 4 |
| 8.  | Dakwerken                       |      |
|     | 8.1 Platte daken                | p. 5 |
|     | 8.2 Dakafvoeren en dakgoten     | p. 5 |
| 9.  | Buitenschrijnwerk               |      |
|     | 9.1 Aluminium buitenschrijnwerk | p. 5 |
|     | 9.2 Beglazing                   | p. 5 |
|     | 9.3 Borstweringen aan terrassen | p. 5 |
|     | 9.4 Poorten                     | p. 5 |
| 10. | Terrassen                       | p. 6 |

**III. AFWERKING**

- |    |                                |        |
|----|--------------------------------|--------|
| 1. | Vloeren                        | p. 6   |
|    | A. Appartementen - penthouses  | p. 6   |
|    | 1.1. Gemeenschappelijke delen  | p. 6   |
|    | 1.2. Privatieve delen          | p. 6-7 |
|    | B. Ondergrondse parking        | p. 7   |
| 2. | Wandafwerking                  | p. 7   |
|    | 2.1. Gemeenschappelijke delen  | p. 7   |
|    | 2.2. Privatieve delen          | p. 7   |
|    | 2.3. Ondergrondse parking      | p. 7   |
| 3. | Plafondafwerking               | p. 7   |
| 4. | Binnenschrijnwerk              | p. 7   |
|    | 4.1. Deuren                    | p. 7   |
|    | 4.2. Raamtabletten binnenzijde | p. 7   |

- |    |                               |      |
|----|-------------------------------|------|
| 5. | Belinrichting/ Brievenbussen  | p. 8 |
| 6. | Schilderwerken                | p. 8 |
| 7. | Verhardingswerken/ Tuinaanleg | p. 8 |

**IV. TECHNISCHE INSTALLATIES**

- |    |   |        |
|----|---|--------|
| 1. | Elektriciteit                             | p. 8   |
|    | A. Appartementen - straatzijde            | p. 8   |
|    | 1.1. Gemeenschappelijke delen             | p. 8   |
|    | 1.2. Privatieve delen                     | p. 8-9 |
|    | B. Parkeergarage                          | p. 9   |
|    | C. Binnengebied                           | p. 9   |
|    | D. Algemeen                               | p. 9   |
| 2. | Sanitaire installatie                     | p. 10  |
| 3. | Verwarmingsinstallatie/warmwaterproductie | p. 10  |
| 4. | Keukeninstallatie                         | p. 11  |

**V. ALGEMEEN**

- |   |  |          |
|---|--|----------|
| 1 | Plannen  | p. 11    |
| 2 | Toezicht op uitgevoerde werken en technische studies | p. 11    |
| 3 | Nutsvoorzieningen                                    | p. 11-12 |
| 4 | Materialen, handelswaarden en merkaanduidingen       | p. 12    |
| 5 | Wijzigingen door de kopers                           | p. 12-13 |
| 6 | Afsluitingen/ Bezoek van de bouwplaats               | p. 13    |

## **I. ONDERGRONDSE RUWBOUWERKEN**

### **1. Grond- en funderingswerken**

De grondwerken worden volgens de gewenste afmetingen uitgevoerd teneinde de funderings-, kanalisatie- en rioleringswerken degelijk te kunnen uitvoeren.

De aanzet van de fundering zal een zuiver en uniform vlak vertonen en zal een voldoende grondweerstand hebben om de fundering van het gebouw op de grond over te dragen.

De aanduiding van de funderingen op de plannen van de architect zijn enkel indicatief en worden definitief bepaald door de studie van de ingenieur, die zich steunt op de resultaten van het bodemonderzoek en de berekening van de belastingen van het gebouw met de nuttige bijbelastingen.

Aldus bepaalt de ingenieur het exacte funderingstype, de afmetingen en betonsamenstelling.

De aardingslus is voorzien onder de fundering.

### **2. Ondergrondse ruwbouwstructuur**

Alle structurele betonwanden, vloerplaten, balken en kolommen worden uitgevoerd conform de richtlijnen van het ingenieursbureau.

De architectuurplannen zijn dienaangaande zuiver indicatief. Alle diktes en hoogtes worden aangepast aan de stabiliteitsberekeningen.

Alle bouwwerken in beton en de wapening ervan, voldoen aan de Belgische normen terzake.

### **3. Ondergronds metselwerk**

De gemetste wanden worden uitgevoerd in betonblokken.

### **4. Rioleringsnetten**

Het rioleringsstelsel wordt uitgevoerd in pvc. Dit alles wordt uitgevoerd volgens de geldende normen terzake.

In de ondergrondse niveaus wordt het rioleringsnet zichtbaar opgehangen, zodanig dat een eenvoudige controle steeds mogelijk blijft.

De aansluiting op de moerriool gebeurt via een sifonput.

### **5. Voorzieningen tegen opstijgend vocht**

Een waterdichte isoleerlaag wordt, waar noodzakelijk, onder de metselwerkmuren aangebracht.

## II. BOVENGRONDSE RUWBOUWWERKEN

### 1. Gewapend beton

Worden voorzien in gewapend beton:

- alle vloerplaten;
- de balken, wanden en kolommen nodig voor een goede constructie, dit alles volgens de gegevens en onderrichtingen van het ingenieursbureau;
- trap- en liftkern, indien nodig volgens de stabiliteitsberekeningen.

### 2. Metselwerk

Metselwerk voor het binnenspouwblad van de gevels wordt uitgevoerd in gebakken snelbouwsteen. De binnenwanden worden, voor zover deze niet dragend zijn, uitgevoerd in massieve gipsblokken met glad oppervlak. Voor de badkamer of douchekamer worden hydro-plaasterblokken gebruikt.

### 3. Gevels

De buitengevels worden als volgt uitgevoerd:

- een dragend binnenspouwblad in gebakken snelbouwstenen van 19 en 14 cm;
- een geïsoleerde spouwopening;
- een buitenspouwblad in gebakken snelbouwstenen.

Gegalvaniseerde spouwankers worden mee ingewerkt.

De gevels van blok A – B – C – D – F worden bepleisterd op het snelbouwmetselwerk. De kleuren worden gekozen door de leidinggevende architect.

De voorgevel van blok E wordt bekleed met natuursteenbekleding.

### 4. Plinten

De plinten in de voorgevel (Blok B – C – D – E) worden uitgevoerd in een blauwe steen, geschuurd.

De plinten van het binnengebied worden bepleisterd met fijne granulaten (volgens keuze architect).

### 5. Thermische isolatie

De gevels worden uitgevoerd met een spouw voorzien van thermische isolatie (minerale wol van 6 cm of gelijkwaardig).

Voor de daken worden minerale wolplaten voorzien met een dikte van 8 cm of gelijkwaardig (samengestelde panelen).

### 6. Akoestische isolatie

De dekvloeren van de privaatieve gedeeltes (verdiepingen) worden zwevend uitgevoerd op een akoestische isolatie om contactgeluiden te minimaliseren. Rondom de muren en de chape wordt eveneens een isolerende strook aangebracht, zodat de deklagen volledig onafhankelijk zijn.

### 7. Rook- en verluchtungskanalen

- **Voor de individuele verwarming op gas:** een aanvoer van verse lucht en afvoer van verbrandingsgassen door middel van een gesloten systeem (CLV systeem).
- **Verluchting** van badkamer, wc, eventuele douchekamer en berging gebeurt via een natuurlijke verluchting voor zover mogelijk. Droogkasten dienen van een condensor voorzien te zijn.
- Ten behoeve van **keukendampkappen** worden afvoerkanalen voorzien via de centrale afvoerschachten of door de gevel of dak waar mogelijk.

## **8. Dakwerken**

### **8.1 Hellende daken**

De hellende daken worden bekleed met zink (banden of bladen met donker grijze kleur).

De verluchting van het dak gebeurt door middel van een noppenfolie welke op de draagplaten worden geplaatst.

De plaatsing van de dakbedekking zal toevertrouwd worden aan een vakkundige en erkende onderneming die een tienjarige garantie op de waterdichting zal afleveren.

Voor de dakrand wordt een draagprofiel in zink aangebracht.

Het dak wordt opgebouwd uit zelfdragende sandwichpanelen. Alle nodige lood- en zinkwerk wordt voorzien zoals aangegeven op de plannen.

### **8.2 Dakafvoeren**

De regenafvoeren worden uitgevoerd in polyethyleen en geplaatst in de schachten.

De afwatering van de uitkragende terrassen (verdiepingen) gebeurt met spuwvers.

## **9. Buitenschrijnwerk**

### **9.1. Aluminium buitenschrijnwerk**

Het geheel van deze werken wordt uitgevoerd in thermisch onderbroken aluminium profielen.

Alle opengaande delen sluiten luchtdicht tegen de vaste kaders door middel van rondlopende dichtingstrips.

De ramen worden geplaatst met aangeduwde compribandens welke nadien vakkundig worden aangespoten met een elastische kit, teneinde een perfecte dichting te waarborgen.

Er worden aluminium raamdorpels voorzien voor de ramen op hoogte. De deur/raamdorpels op vloerniveau worden uitgevoerd in natuursteen.

De deuren van de inkomhallen van de appartementen zijn inbraakwerend en worden gevat in een stalen kader, voorzien van gelaagd glas.

### **9.2. Beglazing**

Al de beglazingen van de privatieve delen zijn uit te voeren in isolerend glas met een k-waarde van 1.4.

De glasdikten zullen overeenstemmen met de fabrieksnormen, toepasselijk voor winddrukken van 75 kg/m<sup>2</sup>.

### **9.3. Borstweringen aan terrassen**

De ballustrades van de terrassen van de appartementen worden uitgevoerd in staal, de terrassen van de penthouses worden uitgevoerd in architectonisch beton zoals aangeduid op de plannen. De architect zal de kleur en vormgeving bepalen.

### **9.4. Poorten**

De ondergrondse parking zal worden afgesloten met een automatische sectinaalpoort, waarbij de vormgeving, type en kleur wordt bepaald door de architect.

Voor de private garageboxen in de ondergrondse parking worden stalen kantelpoorten voorzien (standaardkleur wit).

Het hekwerk aan de straatzijde dat toegang verleent tot het binnengebied wordt uitgevoerd in staal.

Beide geautomatiseerde poorten zullen voorzien worden van een afstandsbediening (1 afstandsbediening per staanplaats).

## **10. Terrassen**

De gelijkvloerse terrassen van de appartementen worden uitgevoerd in tegels op tegeldrager.

De privatieve tuinen zullen van teelaarde voorzien worden. De bestaande aarde in de tuinzone wordt genivelleerd opgeleverd.

De uitspringende prefabterrassen worden uitgevoerd in wit beton.

De terrassen (uitgezonderd de zelfdragende terrassen in architectonisch beton) worden afgewerkt met sierbetontegels, formaat 40/40 (handelswaarde 13 euro/m<sup>2</sup> excl. BTW).

De terrasmuren van het binnengebied worden bepleisterd met fijne granulaten, dit volgens keuze architect. Op de terrasmuren van het binnengebied wordt een afdeksteen in blauwe hardsteen voorzien.

## **III. AFWERKING**

### **1. VLOEREN**

Voor de tegels wordt het formaat 30/30 voorzien, rechte plaatsing. Bij tijdige aankoop en beslissing zal de koper zelf een keuze mogen maken bij een door de bouwheer opgegeven leverancier. Op de plaats waar muurtegels voorzien zijn, worden geen plinten geplaatst.

Indien door welke reden dan ook (bv. door de aard van de vloerbekleding) het noodzakelijk wordt geacht speciale of bijkomende eisen te stellen aan de chape, dienen deze vóór aanvang der werken duidelijk en schriftelijk gemeld te worden door middel van een bijzonder bestek.

Aangezien het hier gaat om een cementgebonden dekvloer, moet volgens de Belgische norm rekening gehouden worden met het gevaar voor scheurvorming ten gevolge van de hydraulische krimp.

Voor de bepaling van de chapedikte van de niet afgewerkte lokalen wordt uitgegaan van een door de koper ter plaatse afwerking met een vloerdikte van +/- 12 mm.

### **A. APPARTEMENTEN - PENTHOUSES**

#### **1.1. Gemeenschappelijke delen**

In de gelijkvloerse **inkomhallen** worden de vloeren en trappen in blauwe steen voorzien met bijhorende plint tot aan de sasdeur.

Het overige deel van de hal begane grond wordt voorzien van een granito bevloering, gelijkaardig met de hal van de verdiepingen.

De trappen worden van een granito bevloering voorzien met de nodige aangepaste plinten.

De trapbordessen op de verdiepingen worden voorzien van een granito tegel (formaat 30/30) met bijpassende plinten.

De tegels en de kleuren worden bepaald door de leidinggevende architect.

#### **1.2. Privatieve delen**

In de basisprijs van de appartementen en penthouses is de levering en plaatsing van stenen vloeren opgenomen voor de **keuken, badkamer, douchekamer (indien aanwezig), wc** en de **berging** (aanduiding verkoopplannen).

Hieronder worden de voorziene particuliere handelswaarden voor levering van de tegels opgesomd (formaat 30/30, rechte plaatsing).

Voor de appartementen/ penthouses:

- Handelswaarde voor levering bevloering: **20,00 €/m<sup>2</sup>**
- Handelswaarde voor levering plinten: **7,50 €/lm**

In de **leefruimte** wordt een vloer voorzien met een particuliere handelswaarde voor levering en plaatsing bevloering: **75,00 €/m<sup>2</sup>**

In de **slaapkamers, inkomhal**, en in voorkomend geval, **nachthal** van de appartementen/ penthouses wordt een chape voorzien.

## **B. ONDERGRONDSE PARKING**

De volledig ondergrondse verdiepingen worden uitgevoerd in gepolierd beton (kleur grijs).

### **2. WANDAFWERKING**

#### **2.1. Gemeenschappelijke delen**

De wanden van de gemeenschappelijke delen van de inkomhallen worden uitgevlakt en geschilderd opgeleverd.

#### **2.2. Privatieve delen**

Alle wanden van de appartementen/ penthouses worden behangklaar opgeleverd - hetzij d.m.v. bezetting op de metselwerken - hetzij d.m.v. een uitvlaklaag op de betonwanden - hetzij door het affilmen van de gipswanden.

In de **badkamer** wordt faïence voorzien tot op een hoogte van 1,50 m, eindigend op een volle tegel (formaat 15/15 rechte plaatsing).

In de **douchekamer** (indien voorzien) wordt rondom de douche faïence voorzien tot plafondhoogte.

In de **keuken** wordt 4 m<sup>2</sup> faïence voorzien tussen onder- en bovenkasten (formaat 15/15 rechte plaatsing).

**De handelswaarde voor levering van de faïencebetegeling bedraagt: 20,00 €/m<sup>2</sup>.**

### **2.3. Ondergrondse parking**

Alle wanden van de ondergrondse verdiepingen worden afgewerkt in zichtbeton of in zichtmetselwerk achter de hand gevoegd.

## **3. PLAFONDAFWERKING**

De vlakke betonplafonds van de appartementen/ penthouses worden voorzien van een uitvlaklaag.

De plafonds van de gemene delen van de gelijkvloerse inkomhallen en de bordessen op de bovengrondse verdiepingen worden eveneens uitgevlakt en geschilderd opgeleverd.

De plafonds in de ondergrondse verdiepingen worden uitgevoerd in zichtbeton.

## **4. BINNENSCHRIJNWERK**

### **4.1. Deuren**

- De inkomdeuren van de appartementen/ penthouses zijn inbraakwerend en worden voorzien van een cilinderslot en aluminium deurbeslag. Deze deuren worden voorzien met een brandweerstand van  $R_f = 30'$ .
- De binnendeuren worden uitgevoerd in vlakke schilderdeuren, gevat in een MDF omlijsting en voorzien van een aluminium kruk.
- In de gemeenschappelijke delen worden, volgens de geldende brandweervoorschriften al dan niet brandwerende deuren voorzien.

### **4.2. Raamtabletten binnenzijde**

Aan alle ramen die niet tot tegen de vloer komen, wordt tussen de raamdaggen een natuursteen raamtablet geplaatst uit natuursteen met **een handelswaarde van 140,00 €/m<sup>2</sup>**. De diepte van de raamtabletten bedraagt maximaal 20 cm.

## 5. BELINRICHTING/ BRIEVENBUSSEN

Ieder appartement/ penthouse beschikt over videofonie en een drukknop met parlofonie voor het bedienen van het elektrische deurslot.

Per appartement/ penthouse wordt een brievenbus met slot voorzien.

## 6. SCHILDERWERKEN

De muren en plafonds van het bovengronds gemeenschappelijk inkomgeheel en het bijhorende trappenhuis worden geschilderd opgeleverd evenals alle gemeenschappelijke deuren.

De inkomdeuren van de appartementen worden aan de zijde van de gang geschilderd.

De architect kiest de kleuren volgens voor te leggen stalen.

Voor de privatieve kavels zijn geen schilderwerken voorzien.

## 7. VERHARDINGSWERKEN - TUINAANLEG

Het toegangspad tot het binnengebied (voetgangers) wordt uitgevoerd in betontegels.

De gemeenschappelijke tuin zal aangelegd worden op basis van het tuinontwerp van de architect.

## **IV. TECHNISCHE INSTALLATIES**

### 1. ELEKTRICITEIT

De elektrische installatie beantwoordt aan de voorschriften van de stroomleverende maatschappij en het AREI.

Voor het in gebruik nemen van het gebouw zal de ganse installatie, zowel privatieve als gemene delen, gekeurd worden door een door de overheid erkend controle- organisme.

Voor alle gemeenschappelijke delen worden passende verlichtingsarmaturen gekozen door de architect.

De verlichtingsschakelaars zijn zowel voor het bovengronds als het ondergronds gedeelte aangesloten op een regelbare tijdschakelaar en zijn lichtgevend.

### A. APPARTEMENTEN/ PENTHOUSES

#### 1.1. Gemeenschappelijke delen

Voor de gelijkvloerse inkomhal wordt verlichting met spots voorzien.

De zone vóór de inkomdeuren wordt verlicht door een lamp met schemerschakelaar aangesloten op een gemeenschappelijke meter. Volgens de geldende bepalingen wordt noodverlichting voorzien waar mogelijk.

Per traphal wordt de elektriciteitsverdeling van de algemene delen aangesloten op één algemene elektriciteitsmeter te weten; verlichting trapzaal, bordessen, inkomgeheel, meterlokalen, liften.

#### 1.2. Privatieve delen – appartementen/ penthouses

Elk appartement/penthouse heeft een afzonderlijke meter, welke opgesteld wordt in een gemeenschappelijk meterlokaal. De kosten voor de indienststelling van de individuele meter zijn ten laste van de koper, evenals de individuele aansluiting voor telefoon en TV-distributie.

De individuele verdeelborden staan in het appartement.

Elk bord is voorzien van automatische zekeringen en verliesstroomschakelaars (300 en 30 mA).

De schakelaars en stopcontacten zijn van het ingebouwde type serie Niko PR 20 of gelijkwaardig.

Aan de toegangsdeur van het appartement is een aparte bedrukknop voorzien.

Deze geeft een verschillend geluidssignaal t.o.v. de drukknoop aan de algemene inkomdeur op de gelijkvloerse verdieping.

In de privatieve delen worden de leidingen voor de lichtpunten voorzien, doch geen armaturen.

Verder zullen schakelaars, stopcontacten worden geplaatst als volgt:

hal:	1 lichtpunt, 2 bedieningen, 1 stopcontact,
wc:	1 lichtpunt, 1 bediening,
woonkamer :	2 lichtpunten, 2 bedieningen, wachtbuis thermostaat, 5 stopcontacten, wachtbuis tv, wachtbuis tel,
bureau (indien aanwezig)	1 lichtpunt, 1 bedieningen, 2 stopcontacten,
keuken	1 lichtpunt, 1 bediening 1 lichtpunt bovenkasten, 1 bediening, 1 stopcontact per standaard voorzien toestel 2 stopcontacten op het aanrecht
terras	1 verlichtingsarmatuur volgens keuze leidinggevende architect, 1 bediening
slaapkamer 1:	1 lichtpunt, 1 bediening, 3 stopcontacten,
per bijkomende slaapkamer :	1 lichtpunt, 1 bediening, 2 stopcontacten,

berging:	1 lichtpunt, 1 bediening, 1 stopcontact 1 stopcontact wasmachine, 1 stopcontact droogkast, 1 stopcontact CV-ketel, 1 verdeelbord met zekeringen,
badkamer :	1 lichtpunt, 1 bediening, 2 stopcontacten,
douchekamer (indien aanwezig):	1 lichtpunt + 1 bediening 1 stopcontact
per bijkomende badkamer:	1 lichtpunt met 1 bediening, 1 stopcontact,
nachthal:	1 lichtpunten/2 bedieningen

### **B. PARKEERGARAGE**

Hier worden passende verlichtingsarmaturen voorzien met verlichte drukknoppen aangesloten op een regelbare tijdschakelaar.

Verlichtingsniveau volgens geldende normen. Type van de armaturen volgens de keuze architect.

De bergingen en boxen hebben 1 lichtpunt met 1 bediening.

### **C. BINNENGEBIED**

Het binnengebied en het toegangspad tot het binnengebied worden voorzien van lichtarmaturen met schemerschakelaar volgens keuze architect.

### **D. ALGEMEEN**

Noodverlichting wordt voorzien volgens de geldende brandvoorschriften (bouwvergunning).

## 2. SANITAIRE INSTALLATIE

Alle aanvoerleidingen warm en koud water worden uitgevoerd in VPE buis. Alle afvoeren worden uitgevoerd in PVC, bestand tegen hoge temperaturen.

De ganse installatie wordt conform de voorschriften van de waterleverende maatschappij geconcipeerd met inbegrip van de nodige afsluitkranen, terugslagkleppen en andere toebehoren.

Toevoer- en afvoerleidingen voor wasmachine zijn voorzien in de berging.

Warmwaterbereiding: zie beschrijving centrale verwarming.

Voor de totaliteit der sanitaire toestellen, kasten en toebehoren werd een particuliere handelswaarde voor levering voorzien zoals hieronder opgegeven.

Bij tijdige beslissing zal de koper zelf een keuze mogen maken bij een leverancier van sanitaire toestellen, opgegeven door de projectontwikkelaar.

De levering en plaatsing van de basis sanitaire toestellen is begrepen in de basisaankoop prijs van de appartementen zoals aangeduid op de verkoopplannen.

Indien er aan de basisopstelling wijzigingen worden gevraagd of bijkomende sanitaire toestellen geplaatst moeten worden, dient men uiteraard ook rekening te houden met een eventuele bijkomende kostenverrekening van het wijzigende leiding- en plaatsingswerk.

### **Particulier prijzen voor levering van sanitaire toestellen:**

- appartementen:	€ 2.500,00
- penthouses:	€ 4.000,00

## 3. VERWARMINGSINSTALLATIE EN WARMWATERPRODUCTIE

De centrale verwarming en warmwaterbereiding is individueel en op gas.

De individuele gasmeters worden opgesteld in een gemeenschappelijk meterlokaal.

De kosten voor de indienststelling van de individuele meter zijn ten laste van de koper.

De algemene opvatting kan omschreven worden als volgt:

Op de op plan aangeduide plaats wordt een **gesloten** gaswandketel geplaatst voor de centrale verwarming en warmwatervoorziening.

Het type wordt bepaald in functie van het type woning/appartement met een minimum van 24 kW, delta T 25° bij 13,8 l/min.

In de verschillende woonvertrekken worden plaatstalen paneelradiatoren voorzien, welke gelakt zijn in gebroken wit.

Bij het ontwerp werd rekening gehouden met volgende temperaturen, bij een buitentemperatuur van -10 graden C:

Woonkamer / keuken	--> 22 graden C
Slaapkamers	--> 18 graden C
Badkamer/Douche	--> 24 graden C
Nachthal	--> 18 graden C

De volledige unit wordt gestuurd door middel van een digitale klokthermostaat, voorzien van schakelklok met dag- en nacht regeling zodat een economische werking bekomen wordt.

#### 4. KEUKENINSTALLATIE

In de basisverkoopprijs wordt een keuken voorzien met kastenensemble en elektrische toestellen met een handelswaarde zoals hieronder opgegeven.

Het betreft een standaardpakket van inox spoelbak en elektrische apparaten, te weten: dampkap, oven, kookplaat, koelkast en vaatwasser.

Bij een tijdige beslissing kan de koper zelf de keukenmeubelen en -toestellen kiezen in overleg met de keukenfabrikant, aangesteld door de projectontwikkelaar.

#### **Particulier handelswaarde voor levering en plaatsing keuken:**

- appartementen:	€ 5.000,00
- penthouses:	€ 7.500,00

#### **V. ALGEMEEN**

##### 1. Plannen

Kwaliteit en concept van het gebouw zijn vast, de aannemer/promotor echter kan te allen tijde de hieronder beschreven materialen en/of installaties of de verwerking ervan wijzigen zonder echter de hoogwaardigheid te schaden.

De plannen van het appartement welke aan de koper overhandigd werden, dienen als basis voor het opstellen van de verkoopsovereenkomst. Voor wat betreft de afwerking van de appartementen, zijn de aanduidingen op de plannen als louter indicatief te beschouwen.

De beschrijving in dit lastenboek heeft dan ook steeds voorrang op de plannen. Maatwijzigingen aan de plannen zijn steeds mogelijk, tengevolge van stabiliteits- of technische redenen.

De plannen van de appartementen werden te goeder trouw opgemaakt door de architect na meting van het terrein.

De verschillen welke zouden voorkomen, hetzij in meer hetzij in min, zullen beschouwd worden als aanvaardbare afwijkingen die in geen geval de overeenkomst op één of andere wijze zouden wijzigen.

Eventuele maten op de plannen dienen dan ook te worden aanzien als "circa" maten. Noodzakelijke aanpassingen uit constructieve of esthetische redenen van algemeen belang zijn toegelaten zonder voorafgaandelijk het akkoord van de kopers te bekomen.

##### 2. Toezicht op uitgevoerde werken en technische studies

Betreffende ARCHITECTUUR, van Ontwerphuis Marco Bollen – Lange Nieuwstraat 77 – 2000 Antwerpen, wordt het toezicht op de werken uitgevoerd door D'hondt – Heyninck – Parein architecten – Karel Coggestraat 11 – 2600 Berchem.

Betreffende STABILITEIT wordt de studie en het toezicht uitgevoerd door erkend studie bureau Stedec - Moorseelesteenweg 7 - 8800 Roeselare.

Het ereloon van de architect en de ingenieur is inbegrepen in de verkoopprijs. Indien de koper echter zou overgaan tot grondige wijzigingen aan de plannen in zoverre mogelijk en toegestaan, kan hiervoor een supplementair ereloon gevraagd worden. Erelonen verbonden aan tussenkomst van aangestelden door de kopers, dus anderen dan de hier vermelde architect en ingenieur, zijn ten financiële laste van de koper.

##### 3. Nutsvoorzieningen

Alle aankoppelings-, aansluitings-, plaatsings-, indienststellings-, keurings-, verbruiks- en abonnementskosten van de nutsvoorzieningen (water, gas, elektriciteit, telefoon, internet, riolering, TV-FM distributie) zijn niet in de verkoopsprijs inbegrepen en vallen dan ook ten laste van de kopers.

Bijkomend wordt op deze kosten een coördinatie van 10% aangerekend. De kopers zullen op eerste verzoek hun aandeel in de kosten van de nutsleidingen ofwel aan de aannemer/promotor voldoen, op voorlegging van een factuur, ofwel rechtstreeks aan de nutsmaatschappijen.

Het gaat om werken die verplicht door de nutsmaatschappijen/overheden worden uitgevoerd/gefactureerd, aangevuld door eventuele werken specifiek verbonden aan de uitvoering van de nutsaansluitingen.

#### **4. Materialen, handelswaarden en merkaanduidingen**

De koper stelt de aannemer/promotor in de mogelijkheid om zijn verbintenis uit te voeren. Hij is derhalve verplicht binnen de acht dagen zelf of via een vertegenwoordiger te antwoorden op elk verzoek door de aannemer/promotor tot hem gericht in verband met de totstandkoming van de door hem aangekochte kavel.

Indien geen antwoord geformuleerd wordt binnen deze periode, wordt aangenomen dat de koper akkoord gaat met de voorstellen van de aannemer/promotor of dat de koper de vrijheid laat aan de aannemer/promotor inzake keuze van materialen, kleuren enz. ...

De aannemer/promotor heeft het recht de plannen te wijzigen of andere materialen van gelijkwaardige kwaliteit te gebruiken dan diegene die in het lastenboek voorkomen, in de mate dat deze wijzigingen gevorderd worden door de architect, ingenieur, bevoegde overheden, verzekeringsmaatschappijen, nutsvoorzieningsmaatschappijen of omdat de aannemer/promotor meent dat deze wijzigingen de privaatieve/gemeenschappelijke delen of het nut ervan verbeteren, of nog omdat de aannemer/promotor in de loop van de bouwwerken meent dat deze wijzigingen nodig of nuttig zijn om de uitvoering in overeenstemming te brengen met het lastenboek, ingevolge de afwezigheid op de markt van de voorziene materialen, minderwaarde in de kwaliteit, onaanvaardbare vertragingen in de levering, falen van de leveranciers of onderaannemers enz., behoudens voor de

materialen die door de kopers worden gekozen in functie van de afwerking van hun privaatieve delen.

In het lastenboek wordt een aantal malen de benaming "handelswaarde" gehanteerd. Hieronder dient verstaan te worden de particuliere verkoopprijs, excl. BTW van de materialen. De plaatsingskost is in de opgegeven waarden omvat daar waar expliciet vermeld.

#### **5. Wijzigingen door de kopers**

Wanneer de koper, om welke reden ook, wijzigingen wenst aan te brengen aan dit bestek, de plannen of de standaard voorzieningen (t.t.z. aan de afwerking of de lay-out van zijn appartement), kan dit slechts in de mate dat de aannemer/promotor/architect hierover zijn akkoord geeft.

Het is niet uitgesloten dat voor een bepaalde keuze van afwerking, die binnen de voorziene handelswaarde valt, toch een supplementaire plaatsingskost kan aangerekend worden. Wijzigingen van afwerking kunnen aanleiding geven tot verlengingen van de uitvoeringstermijn. Wijzigingen die het uitwendige van gebouw en de uniformiteit van de gemene delen veranderen, zijn niet mogelijk.

Het is de koper niet toegelaten om zelf of via derden werken uit te voeren op de werf (wel te verstaan vóór de voorlopige oplevering).

Wanneer de koper om bepaalde redenen een gedeelte van de voorziene afwerkingsbudgetten (nl. keuken, sanitair, vloeren) niet wenst te laten uitvoeren door de aannemer/promotor (dit dient dan wel door de koper tijdig gevraagd te worden en er mogen geen problemen ontstaan met reeds geplaatste bestellingen, uitvoering of meer algemeen met de werfplanning) en deze staat dit toe, dan zal de koper maximaal 70 % van het aangegeven budget kunnen recupereren. Dit bedrag zal in mindering gebracht worden van de laatste betaalschijf. Zulke zaken zullen enkel na schriftelijk akkoord tussen de koper en de aannemer/promotor uit het contract kunnen genomen worden.

Indien de koper, zonder weten van de aannemer/promotor, zelf of via derden werken uitvoert aan het goed, geldt dit als onvoorwaardelijke aanvaarding van de voorlopige oplevering van zijn privatieve delen. De aannemer/promotor wordt in dit geval ontslaan van alle verantwoordelijkheid en garantie ten opzichte van de kopers voor wat betreft zijn werk en de hieraan verbonden uitvoeringstermijn. Elke vorm van ingebruikname geldt eveneens als aanvaarding van de voorlopige oplevering. Eventuele wijzigingen zullen alleen uitgevoerd worden na een voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van de kopers aangaande de kostprijs en uitvoeringsmethode van deze wijzigingen. Bepaalde wijzigingen kunnen mogelijk ook geweigerd worden door de architect en/of aannemer/promotor. Wijzigingen dienen steeds tijdig te worden besproken, in functie van de werfplanning.

De kostprijzen van gevraagde wijzigingen zullen opgemaakt worden door de aannemer/promotor, de hoofdaannemer. Mondelinge toezeggingen hebben geen waarde zolang ze niet schriftelijk zijn bekrachtigd. In dit bestek zijn alle afwerkingen duidelijk opgegeven.

De koper verklaart dat het appartement verkocht werd met de afwerking zoals in dit bestek beschreven zonder verdere uitzonderingen, tenzij expliciet in het bestek genoteerd en door de verkoper ondertekend.

## **6. Afsluitingen/ Bezoek van de bouwplaats**

De toegang tot de bouwplaats is ten strengste verboden voor iedereen die niet betrokken is bij de uitvoering van de werken, behalve indien hij een schriftelijke toestemming heeft of vergezeld is van de bouwers of van de architect of van de vertegenwoordiger van de bouwheer, en dit uitsluitend tijdens de werkuren.

Tijdens het weekend en de vakantiedagen van de bouwsector, is de bouwplaats niet toegankelijk, zelfs niet op eigen risico. De bezoekers moeten zich in alle geval schikken naar het bouwplaatsreglement.

De aannemer/promotor wijst alle aansprakelijkheid af voor ongevallen die zich op de bouwplaats kunnen voordoen.

*Dit lastenboek werd opgemaakt op 27 juni 2006 en het bevat 13 genummerde pagina's.*

*De hier beschreven afwerking heeft voorrang op al de aanduidingen op de plannen die slechts indicatief zijn.*

*Zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs:*

- BTW, registratie –en notariskosten;
- De definitieve aansluitingen van water, elektriciteit, gas, telefoon, kabel-TV en riolering; coördinatie (10%);
- Brandblusapparaten.

*Dit document wordt in twee exemplaren opgemaakt en ondertekend door de koper en de verkoper.*

*Elke partij verklaart een ondertekend exemplaar ontvangen te hebben. De koper verklaart hierbij dat hij grondig kennis heeft genomen van wat in dit bestek vermeld is.*

*De koper en de verkoper verklaren tevens dat er geen andere afspraken werden gemaakt dan deze in dit lastenboek vermeld.*

*Voor het overige verwijzen wij naar onze algemene voorwaarden, welke de koper verklaart ontvangen te hebben. Deze voorwaarden maken onlosmakelijk deel uit van de koopovereenkomst.*

Datum:

De koper

De verkoper