

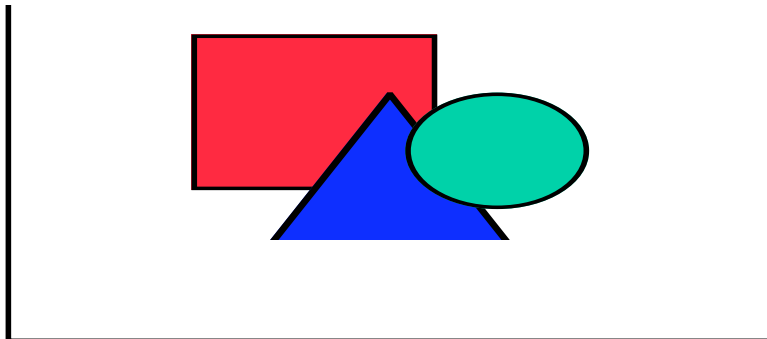
# VERKOOPSLASTENBOEK

## -DE VIERSCHAER-

JORDAENSKAAI – ZAKSTRAAT - BURCHTGRACHT  
2000 ANTWERPEN

KOPER: .....

APPARTEMENT: .....  
PARKING: .....  
BERGING: .....



# OVERZICHTSLIJST APPARTEMENTEN

GROEP 1	GROEP 2	GROEP 3	GROEP 4	GROEP 5
J.3.02	J.1.03	J.1.01	J.1.04	J.1.06
J.3.05	J.2.01	J.1.02d	J.1.05	J.2.05
J.4.01	J.3.01	J.1.07	J.2.03	B.1.01
J.4.02		J.2.06	J.3.03	Z.0.01
J.4.03		J.3.04	B.0.01d	
J.5.01.d		Z.4.01	B.0.02d	
J.5.02.d		J.2.04	B.0.03d	
J.5.03.d		B.2.04.d	B.2.01.d	
J.2.02	J.2.05 + J.2.06 optioneel	J.1.04 + J.2.04 optioneel	B.2.02.d	
			B.2.03.d	
			Z.1.01	
			Z.1.02	
			Z.2.01	
			Z.2.02	
			Z.3.01	
			Z.3.02	
<b>J: JORDAENSKAAI</b>				
<b>B: BURCHTGRACHT</b>				
<b>Z: ZAKSTRAAT</b>				

<b>1. RUWBOUWWERKEN</b>			<b>2.4 Binnendeuren</b>	<b>8</b>
1.1. Grondwerken		4	2.5 Venstertabletten	8
1.2. Funderingen		4	2.6 Schilderwerken	9
1.3. Riolering		4	2.7 Trappen	9
1.4. <b>Structuur</b>		4-5	2.8 Brievenbussen	
1.4.1 Beton			2.9 Terreinaanleg en terrassen	9
1.4.2 Metselwerk				
1.5. <b>Isolatie</b>		5	<b>3 TECHNISCHE INSTALLATIES</b>	
1.5.1 Akoestische isolatie			3.1 Elektrische installatie	9-10-11
1.5.2 Thermische isolatie			3.1.1 Ondergrondse parking	
			3.1.2 Appartementen	
1.6 Gevel		5	3.2 Sanitaire installatie	11
1.7 Dak		5	3.3 Keukeninstallatie	12
1.7.1 Platte daken			3.4 Verwarmingsinstallatie	12
1.7.2 Dakafvoeren			3.5 Verluchting en ventilatie	12-13
1.8 <b>Buitenschrijnwerk</b>		6	3.6 Liftinstallatie	13
1.8.1 Inkomdeuren			3.7 Videofonie en camerabewaking	13
1.8.2 Ramen				
1.8.3 Beglazing			<b>4 ALGEMEEN</b>	
1.8.4 Poorten			4.1 Plannen	13
1.8.5 Leuningen, borstwering en schermen			4.2 Toezicht op uitgevoerde werken, studies	14
1.8.6 Zonnewering			4.3 Nutsvoorzieningen	14-15
<b>2 AFWERKING</b>			4.4 Materialen, handelswaarden en merkaanduidingen	15
2.1 <b>Vloeren</b>		7	4.5 Wijzigingen door de kopers	15-16
2.1.1 Ondergrondse parking			4.6 Afsluitingen en bezoek bouwplaats	16-17
2.1.2 Appartementen				
2.2 <b>Wanden</b>		8		
2.2.1 Ondergrondse parking				
2.2.2 Appartementen				
2.3 <b>Plafond</b>		8		
2.3.1 Ondergrondse parking				
2.3.2 Appartementen				

## 1. RUWBOUWWERKEN

### 1.1 Grondwerken

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

### 1.2 Funderingen

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 stabiliteit, die zich steunt op de resultaten van het bodemonderzoek, uitgevoerd door een gespecialiseerd laboratorium en de berekening van de belastingen van het gebouw met de nuttige bijbelastingen.

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

De aardingslus is voorzien onder de fundering.

De gemetste wanden worden uitgevoerd in betonblokken. Een waterdichte isoleerlaag wordt, waar noodzakelijk, onder de metselwerkmuren aangebracht.

### 1.3 Riolering

Het rioleringsstelsel wordt uitgevoerd in PVC/PE, volgens de geldende voorschriften en volgens het ontwerp van de architect.

De diameters van de buizen zijn aangepast om het debiet van de diverse regen- en afvalwaters op te nemen.

Het rioleringsnet wordt voorzien van de nodige schepputten en/of controleputten, uitgerust met de vereiste reukafsluiters, en aangesloten op het openbaar net volgens de geldende voorschriften.

### 1.4 Structuur

#### 1.4.1 Beton

Worden uitgevoerd in gewapend beton of prefabbeton:

- vloer- en dakplaten;
- 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;
- andere door de ingenieur stabiliteit aangeduide componenten

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 ter zake.

## 1.4.2 Metselwerk

### 1.4.2.1 Dragend metselwerk

Het metselwerk voor het binnenspouwblad van de gevels en de dragende binnenwanden worden uitgevoerd in snelbouwsteen of silicaatsteen.

### 1.4.2.2 Niet dragend metselwerk

De niet dragende scheidingswanden worden uitgevoerd in massieve gipsblokken met glad oppervlak. Voor de badkamer of douchekamer worden waterbestendige gipsblokken gebruikt.

## 1.5 Isolatie

### 1.5.1 Akoestische isolatie

De muren tussen de appartementen worden ontdubbeld en voorzien van isolatie. Dekvloeren 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 onafhankelijk zijn.

### 1.5.2 Thermische isolatie

De gevel wordt uitgevoerd met thermische isolatie, dikte conform ventilatiedecreet, (hfdst V Art. 4).

Voor het dak wordt er isolatie in PUR voorzien of gelijkwaardig, dikte conform ventilatiedecreet.

## 1.6 Gevel

De buitengevels worden opgebouwd en bekleed met een combinatie van metselwerk, metalen vlakke beplating, pleisterwerk, zichtbeton en natuursteen, dit alles volgens de plannen.

Gevelbekleding volgens kleur en patroon keuze architect.

## 1.7 Dak

### 1.7.1 Platte daken

Het plat dak wordt opgebouwd als volgt:

- draagstructuur, volgens de studie van de ingenieur;
- hellingsbeton;
- thermische isolatie (zie 1.5.2);
- kunststoffolie als waterdichtingslaag.

Sommige dakoppervlakken van het gebouw worden als groendak uitgevoerd, dit volgens aanduiding plan.

### 1.7.2 Dakafvoeren

De zichtbare regenwaterafvoeren worden uitgevoerd in zink, de weggewerkte worden uitgevoerd in PE.

De afwatering van de uitkragende terrassen (verdiepingen) gebeurt via een individuele aansluiting op de regenafvoer of via spuwers.

## 1.8 Buitenschrijnwerk

### 1.8.1 Inkomdeuren

De inkomdeuren van de gebouwen worden uitgevoerd in aluminium met veiligheidsglas en veiligheidsbeslag. Er worden inbraakwerende deuren voorzien voor de privatieve inkomdeuren van de appartementen, zie afwerkingsdiagram in bijlage waar van toepassing.

### 1.8.2 Ramen

De ramen worden uitgevoerd in aluminium of staal (zoals aangeduid op de plannen). Alle opengaande delen sluiten luchtdicht tegen de vaste kaders door middel van rondlopende dichtingstrips.

De ramen worden geplaatst met aangeduwde compribanden welke nadien vakkundig worden aangespoten met een elastische kit teneinde een perfecte dichting te waarborgen. De Rookkoepels bovenaan in de traphal, worden voorzien volgens de bepalingen van de brandweer.

### 1.8.3 Beglazing

Alle buitenramen en buitendeuren worden voorzien van superisolerende beglazing (k- waarde volgens de heersende isolatie-norm).

### 1.8.4 Poorten

De doorgang naar de parking Burchtgracht/ Zakstraat zal worden afgesloten door middel van hekken aan straat. De ondergrondse parking zal worden afgesloten met twee automatische poorten waarbij de vormgeving, type en kleur wordt bepaald door de

architect. Deze worden bediend met een afstandsbediening (1 zender per parkeerplaats).

Voor de private garageboxen in de ondergrondse parking worden stalen kantelpoorten voorzien, volgens keuze architect.

### 1.8.5 Leuningen, borstwering en schermen

De terrasleuningen en ballustrades worden uitgevoerd met glas of metalen verticale spijlen, waarbij het type en de kleur wordt bepaald door de leidinggevende architect.

### 1.8.6 Zonnewering

Volgende appartementen zijn met zonwerende screens voorzien conform EPB:

Aan de Jordaenskaai:

- J .1.06 (enkel voorgevel);
- J. 2.05 (enkel voorgevel);
- J .4.01 (enkel achtergevel);
- J.5.01d (achtergevel en rechtergevel);
- J. 5.02d en J 5.03d (alle grote ramen)

Aan de Burchtgracht/Zakstraat:

- Z 3.01;
- Z 3.02 (grote ramen gevel Zakstraat)
- Z 4.01 (grote ramen op hoek Zakstraat/Burchtgracht),

Zonnecreëns zijn optioneel (voor rekening van de kopers) te installeren voor alle overige ramen in de voorgevel van de appartementen aan de Jordaenskaai, met uitzondering van de ramen die naar voor springen tussen as 01 en 04.

## 2 AFWERKING

### 2.1 Vloeren

#### 2.1.1 Ondergrondse parking

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

#### 2.1.2 Appartementen

##### 2.1.2.1 Gemeenschappelijke delen

In de gelijkvloerse inkomhallen van de Jordaenskaai worden grote witte betontegel voorzien met bijhorende plinten.

In de gelijkvloerse inkomhallen van de Burchtgracht/ Zakstraat wordt een keramische tegel (in de massa gekleurd) voorzien met bijhorende plinten.

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

Achter de inkomdeur wordt een vloermat voorzien omrand met en metalen vloerkader.

De betonnen trappen en trapbordessen worden uitgevoerd in zichtbeton.

##### 2.1.2.2 Privatieve delen

Voor de tegels wordt het formaat 50/50 voorzien, rechte plaatsing en niet gerectificeerd.

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 te plaatsen afwerking met een vloerdikte van +/- 12 mm.

In de basisprijs van het appartement is de levering en plaatsing van stenen vloeren opgenomen voor de **keuken, badkamer, douchekamer (indien aanwezig), wc** en de **berging** zoals aangeduid op de verkoopplannen en cfr. de meetstaat opgemaakt door de architect.

In de **slaapkamers, woonkamer, inkomhal, nachthal** (indien aanwezig) van de appartementen (groep 3-4-5) wordt een chape voorzien.

Voor de appartementen (groep 1-2) wordt in de **living** een meerlagige parket en in de slaapkamers een fineerparket voorzien.

De budgetten zijn opgenomen in de afwerkings- en technieken diagram, zie bijlage.

## 2.2 Wanden

### 2.2.1 Ondergrondse parking

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

### 2.2.2 Appartementen

#### 2.2.2.1 Gemeenschappelijke delen

De wanden van de gemene delen van de inkomhallen en traphallen worden uitgevlakt in vliespleister en geschilderd opgeleverd.

#### 2.2.2.2 Privatieve delen

Alle wanden van de appartementen 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 25/40 rechte plaatsing). In de **douchehoek** wordt faïence voorzien tot op plafondhoogte.

De budgetten zijn opgenomen in de afwerkings- en technieken diagram, zie bijlage.

## 2.3 Plafond

### 2.3.1 Ondergrondse parking

De plafonds in de ondergrondse verdieping worden uitgevoerd in zichtbeton.

## 2.3.2 Appartementen

### 2.3.2.1 Gemeenschappelijke delen

De plafonds van de gemene delen van de gelijkvloerse inkomhallen en traphallen worden uitgevlakt en geschilderd opgeleverd.

### 2.3.2.2 Privatieve delen

De vlakke betonplafonds van de appartementen worden voorzien van een uitvlaklaag in vliespleister.

De verlaagde plafonds worden uitgevoerd in gipskartonplaten voor het wegwerken van de leidingen zoals aangeduid op de plannen.

## 2.4 Binnendeuren

De binnendeuren van de appartementen 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.

## 2.5 Venstertabletten

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

## 2.6 Schilderwerken

De muren en plafonds van het gemeenschappelijk inkomgeheel 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.

## 2.7 Trappen

In de duplexen wordt standaard een rechte steektrap voorzien in hout met budget van 5.000,00 Euro (geleverd en geplaatst).

## 2.8 Brievenbussen

Per appartement wordt een brievenbus met slot voorzien.

## 2.9 Terreinaanleg en terrassen

Het binnenplein wordt bekleed met een lichte betontegel, kleur en formaat volgens ontwerp architect. Enkel op de lagergelegen zone komt een combinatie van lichte betontegels en witte kiezel.

De terrassen op de verdiepingen (uitgezonderd de zelfdragende terrassen in architectonisch beton) worden afgewerkt met tropisch hardhout (FSC).

De terrassen van de appartementen aan de Burchtgracht op het binnenplein worden voorzien van een bekleding met betonnen tegels.

## 3 TECHNISCHE INSTALLATIES

### 3.1 Elektrische installatie

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.

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

Noodverlichting wordt voorzien volgens de geldende brandvoorschriften (bouwvergunning).

#### 3.1.1 Ondergrondse parking

In de traphallen en parking worden bewegingssensoren met tijdsinstelling toegepast.

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

De bergingen hebben 1 lichtpunt met 1 bediening, welke worden aangesloten op de teller van de gemeenschap. De armaturen worden niet voorzien.

### 3.1.2 Appartementen

#### 3.1.2.1 Gemeenschappelijke delen

De zone vóór de inkomdeur wordt verlicht door een lamp met schemerschakelaar.

De elektriciteitsverdeling van de algemene delen wordt aangesloten op één algemene elektriciteitsmeter m.n. trapzaal, bordessen, inkomgeheel, meterlokalen en lift.

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

#### 3.1.2.2 Privatieve delen

- Elk appartement heeft een individuele 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 verliesstromschakelaars.
- De schakelaars en stopcontacten zijn van het ingebouwde type serie Niko Original.
- In de privatieve delen worden de leidingen voor de lichtpunten voorzien, er worden geen verlichtingsarmaturen voorzien in de privatieve delen-

Elektriciteitsvoorzieningen per appartement:

#### **hal:**

- 1 lichtpunt;
- 2 bedieningen;
- 1 stopcontact.

#### **wc:**

- 1 lichtpunt;
- 1 bediening.

#### **woonkamer:**

- 2 lichtpunten;
- 2 bedieningen;
- thermostaat;
- 5 stopcontacten;
- aansluitpunt tv;
- aansluitpunt tel.

#### **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 architect;
- 1 bediening.

### slaapkamer 1:

- 1 lichtpunt;
- 1 bediening;
- 3 stopcontacten.

### badkamer:

- 1 lichtpunt;
- 1 bediening;
- 2 stopcontacten.

### per extra slaapkamer/ badkamer:

- 1 lichtpunt;
- 1 bediening;
- 2 stopcontacten

### algemeen:

- 1 stopcontact wasmachine;
- 1 stopcontact droogkast;
- 1 stopcontact cv-ketel;
- 1 verdeelbord met zekeringen.

Ingebouwde spots (optioneel, voor rekening van de kopers) zijn standaard nergens mogelijk, mits afspraak met klantenbegeleiding kunnen ze ingestort worden in de uitvoeringsfase, in dat geval moet situering op voorhand worden bepaald.

Voor de appartementen Jordaenskaai, groep 1/2/3 wordt er preclablage alarm voorzien.

### 3.2 Sanitaire installatie

- De aanvoerleidingen warm en koud water worden uitgevoerd in VPE buis. De 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 berging of badkamer.
- Warmwaterbereiding : zie beschrijving centrale verwarming.
- Voor de totaliteit der sanitaire toestellen toebehoren werd een particuliere handelswaarde voor levering en plaatsing 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 basisaankoopprijs 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.

De particulier handelswaarde voor de sanitaire toestellen (excl. B.T.W.) werd opgenomen in de afwerkings- en technieken diagram, zie bijlage.

### 3.3 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.
- Bij een tijdige beslissing kan de koper zelf de keukenmeubelen en -toestellen kiezen in overleg met de keukenfabrikant, aangesteld door de projectontwikkelaar.

De particulier handelswaarde voor levering en plaatsing van de keukens (excl. B.T.W.) werd opgenomen in de afwerkings- en technieken diagram, zie bijlage.

### 3.4 Verwarmingsinstallatie

- De centrale verwarming en warmwaterbereiding is individueel per appartement en op gas.
- Er worden condenserende ketels toegepast. Het regime dimensionering van de verwarmingsafgifte-elementen is gebaseerd op een energiezuinig regime, zodat dit optimaal afgestemd is op gebruik van condenserende ketel.
- In het afwerkings- en technieken diagram, (zie bijlage) staat opgenomen welke radiatoren zijn uitgerust met thermostaatkranen, met uitzondering van de radiatoren waar de klokthermostaat staat.
- 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	22 graden C
keuken	22 graden C
slaapkamers	18 graden C
badkamer/douche	24 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.
- Voor de individuele verwarming op gas: een aanvoer van verse lucht en afvoer van verbrandingsgassen door middel van een gesloten systeem (CLV systeem).
- De individuele gasmeters voor de appartementen worden opgesteld in een gemeenschappelijk meterlokaal. De kosten voor de indienststelling van de individuele meter zijn ten laste van de koper.
- Een open haard (optioneel, voor rekening van de koper) kan enkel voor de bovenste appartementen net onder dak voorzien worden, indien dit tijdig doorgegeven wordt + afhankelijk van de uitvoeringsfase van de werf.

### 3.5 Verluchting en ventilatie

- Voor de appartementen Jordaenskaai wordt er ventilatie systeem D voorzien cfr. EPB- regelgeving met balansventilatie. Bij systeem D is er een mechanische toevoer van verse lucht, de afvoer van lucht in de natte ruimten gebeurt mechanisch.

- Voor de appartementen Burchtgracht wordt er systeem C voorzien cfr. EPB- regelgeving. Bij systeem C is er een toevoer van verse lucht via natuurlijke toevoerroosters in vensters. Afvoer van lucht in natte ruimte gebeurt mechanisch.
- De ventilatiesystemen werken op klokregeling.
- Ten behoeve van keukendampkappen worden individuele afvoerkanalen voorzien (diameter 125 mm) via de centrale afvoerschachten of door de gevel of dak waar mogelijk met max. 350 m<sup>3</sup>/u.

### 3.6 Liftinstallatie

Het nieuwbouwproject beschikt in totaal over vier moderne liftinstallatie. De liften voldoen aan de normen en veiligheidsvoorschriften.

De keuze in afwerking wordt bepaald door de leidinggevende architect.

### 3.7 Videofonie en camerabewaking

Ieder appartement beschikt over videofonie met een drukknop voor parlofonie, deze bedient het elektrische deurslot van de inkomdeur.

Aan de toegangsdeur van het appartement is een aparte beldrukknop voorzien. Deze geeft een verschillend geluidssignaal t.o.v. de drukknop aan de algemene inkomdeur op de gelijkvloerse verdieping.

De gemene delen worden aan de zijde van de Jordaenskaai voorzien van camerabewaking.

## 4 ALGEMEEN

### 4.1 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 in overleg met de aannemer en architect.

De plannen van het appartement welke aan de koper overhandigd werden, dienen als basis voor het opstellen van de verkoopovereenkomst. 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.

## 4.2 Toezicht op uitgevoerde werken, studies

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.

### 4.2.1 Architect

Betreffende architectuur wordt het toezicht op de werken uitgevoerd door Crepain Binst Architecture NV, Vlaanderenstraat 6, 2000 Antwerpen, hierna genoemd "het architectenbureau".

### 4.2.2 Ingenieur Stabiliteit

Betreffende stabiliteit wordt de studie en het toezicht uitgevoerd door erkend ingenieursbureau De Smet, met maatschappelijke zetel te Lange Leemstraat 372, 2018 Antwerpen, hier vertegenwoordigd door Dhr. Harry De Smet, hierna genoemd "het studiebureau".

### 4.2.3 Veiligheidscoördinatie

Betreffende veiligheidscoördinatie wordt de studie en het toezicht uitgevoerd door FI Safety Consult BVBA, met maatschappelijke zetel te 2820 Bonheiden, Kerselaarstraat 13 B, hier vertegenwoordigd door Dhr. Frank Iwens, hierna "de veiligheidscoördinator" of "FI Safety Consult BVBA" genoemd,

### 4.2.4 Energieprestaties (EPB)

Sinds 1 januari 2006 is de energieprestatie-regelgeving van kracht.

Voor de gebouwen die een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning indienden, gelden eisen voor de energieprestatie en het binnenklimaat (EPB-eisen).

Impact heeft cfr. deze regelgeving een energieverlaggever aangesteld.

Hierdoor kunnen wij garant staan voor een energiezuinig ontworpen appartement dat voldoet aan de strengste eisen m.b.t. isolatiewaarden (K45), energieprestaties (E100) en ventilatie en degelijke luchtverversing in alle kamers.

Eventuele wijzigingen aangevraagd door de kopers aan de appartementen kunnen effect hebben op de EPB- rapportering en meerkosten met zich meebrengen.

De energieverlaggeving wordt uitgevoerd door Gebotec BVBA, met maatschappelijke zetel te Baron de Celleslaan 8, 2650 Edegem, hier vertegenwoordigd door Dhr. J.Doms, hierna "de EPB-verlaggever" of "Gebotec" genoemd.

### 4.2.5 Studie technieken

De studie technieken wordt uitgevoerd door het studiebureau Gebotec BVBA met maatschappelijke zetel te Baron de Celleslaan 8, 2650 Edegem.

## 4.3 Nutsvoorzieningen

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

Bijkomend wordt op deze kosten een coördinatiefee van 10% aangerekend.

De kopers zullen op eerste verzoek hun aandeel in de kosten van de nutsleidingen aan de aannemer 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.

#### 4.4 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 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, faling 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.

#### 4.5 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 (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 privaatieve 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 mogelijks 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.

#### 4.6 Afsluitingen en bezoek 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 **18 januari** en het bevat 17 genummerde pagina's.*

*De alhier 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 (incl. Coördinatiefee 10%) van water, elektriciteit, gas, telefoon, kabel-TV en riolering;*
- *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 hetgeen 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, dewelke de koper verklaart ontvangen te hebben.*

Deze voorwaarden maken onlosmakelijk deel uit van de koopovereenkomst.

datum:

De koper

De verkoper