

# Residentie Rijnkaai 33-34

Gelegen Rijnkaai 33-34 te 2000 Antwerpen

## Verkoopslastenboek voor appartementen, bergingen, garages

### Vorbereidende werken- ruwbouwwerken

#### *Grondwerken:*

- Afbreken van de gebouwen. Bouwrijp maken van het terrein.
- Graven van bouwputten en sleuven nodig voor de verwezenlijking van de funderingen rioleringen en garages.
- Water in bouwputten en sleuven verwijderen. De nodige maatregelen zullen worden getroffen om de funderingen in droge grond aan te zetten.
- De ruimte rondom de muren wordt aangeaard met grond van de uitgraving.
- Aardingslus: er wordt een aardingslus voorzien onder de funderingszolen van de buitenmuren en dit overeenkomstig "Algemeen Reglement op de elektrische installatie".

#### *Stabiliteitsstudie*

De stabiliteitberekeningen voor beton en staal werden uitgevoerd door een erkend ingenieurskantoor.

#### Beton:

- Vloerplaten, kolommen en balken/lintelen worden uitgevoerd conform de richtlijnen van het Ingenieursbureau. Wat dit betreft zijn de architectuurplannen louter informatie. Alle diktes en hoogtes worden aangepast conform de gegevens van de stabiliteitsberekeningen of ifv akoestische of thermische redenen en dit naar gelang de keuze van gebruikte materialen.

#### Betonwelfsels of betonplaten

De betonstudie is uitgevoerd conform de richtlijnen door een betoningénieur, de bewapening met hoedanigheid volgens NBN II en NBNB 15 art. 25b.

Gelijkvloers en verdiepingen in predal platen, welfsels of ter plaatse gestort beton volgens de voorzieningen ingenieur.

#### Staal:

- Berekeningen, ontwerp, fabricage, oppervlaktebehandeling en montage gebeuren overeenkomstig de wetgeving, voorschriften en normen ter zake. Kolommen en liggers worden uitgevoerd volgens de studie van het ingenieursbureau.

#### *Funderingen en ondergrondse garages*

Funderingen en funderingswanden zijn uitgevoerd in waterdicht beton, prefab (waterdichte) betonnen wanden of betonmetselwerk met waterdichte bezetting.

De dikte van de muren zal afhankelijk zijn van de definitieve uitvoeringsplannen en wordt bepaald door de fabrikant in samenwerking met de architect en ingenieur aan de hand van draagvermogen, thermische en akoestische eigenschappen.  
Maximale hoogte parkeren = 2,47 m (volgens plan)

### ***Riolering***

Deze is gemeenschappelijk en wordt uitgevoerd in PVC (of gelijkwaardig materiaal) en wordt aangesloten aan de gemeenteriolering volgens de geldende voorschriften van de Stad Antwerpen.

Rioleringsbuizen lopen via plafond van niveau -1 en dus ook boven private parkings. Deze buizen moeten steeds toegankelijk blijven voor onderhoud en herstelling en vormen een erfdienstbaarheid.

### **Bouwwerken in beton**

#### ***Metselwerken***

Alle metselwerken in de appartementen worden uitgevoerd in snelbouwsteen. Scheidingsmuren in betonblokken. De binnenspouwbladen en dragende binnenwanden worden uitgevoerd in snelbouwsteen, de niet-dragende binnenwanden worden uitgevoerd in snelbouwsteen

De dikte van de muren zal afhankelijk zijn van de definitieve uitvoeringsplannen en wordt bepaald door de fabrikant in samenwerking met de architect en de ingenieur aan de hand van draagvermogen, thermische en akoestische eigenschappen.

De buitengevels worden uitgevoerd volgens de geveltekening in gevelmetselwerk, gevelbekleding met natuursteen en zink.

De keuze van de materialen kan evolueren tijdens het bouwproces en dit aan de hand van de architecturale visie van de architect of promotor, besteltijden, details of op vraag van de Stad of andere officiële instanties. De architect zal echter steeds de kwaliteit van het gebouw en de materialen behouden.

#### ***Isolatie***

Het type van isolatie wordt gekozen door de architect volgens de geldende normen. Het gebouw is geïsoleerd voor volgende elementen:

- thermische isolatie
  - buitenmuren zijn thermisch geïsoleerd
  - platte daken zijn thermisch geïsoleerd
  - alle ramen zijn voorzien van dubbele beglazing
  - vloeren worden voorzien van thermische isolatie
- akoestische isolatie
  - er wordt zwevende chape voorzien;
  - de vloerplaten tussen de appartementen
  - waar nodig worden in de schachten de buizen geïsoleerd
- vochtisolatie
  - Onder de betonplaat van de garages en het metselwerk wordt zware polyethyleenfolie geplaatst (Diba) tussen twee lagen metselmortel om perforaties te voorkomen.

#### ***Dakwerken***

##### **Platte daken**

Algemene opbouw :

Dragende vloerplaat, hellingsbeton indien nodig dampwerende laag, isolaties en waterdicht membraan (EPDM)

Alle dakdelen worden waterdicht afgewerkt. Het regenwaterafvoersysteem voor daken en terrassen is in zink of pvc volgens geveltekening. Op platte daken komen

dakdichtingsmembranen. Platte daken zijn voorzien van thermische isolatie en dakdichting met 10-jarige garantie. De dakranden zijn bedekt met aluminiumprofielen, betondeksteen of betonelementen in overleg met de architect.

#### ***Rook- en ventilatiekanalen***

Voor de uitvoering van de verluchtungskanalen werd een studie gemaakt door een gespecialiseerde firma. Hierbij wordt rekening gehouden met de geldende EPB normen.

Kanalen te voorzien voor verluchtingen met individueel kanaal voor centrale verwarming.

#### ***Kokers, verluchtingen, afvoerleidingen, regenwaterleidingen***

Voor de uitvoering van de verluchtungskanalen werd een studie gemaakt door een gespecialiseerde firma. Hierbij wordt rekening gehouden met de geldende EPB normen.

Alle kokers worden gemetseld in hetzelfde materiaal als de binnenmuren  
De afvoeren van de centrale verwarming (C.V.) worden uitgevoerd volgens het CLV-systeem en afgevoerd via schachten tot bovendaks.  
Er is een mechanische verluchting voorzien in keuken, berging, badkamer en/of douchekamer en WC. Roosters zijn voorzien plafond of muur.  
Voor elke keuken bestaat er een afzonderlijke afvoerleiding naar de schachten

#### ***Buitenschrijnwerk***

Ramen en deuren van hoogwaardige kwaliteit in alu-thermische onderbroken.  
Volgens geveltekening en definitieve keuze van de architect.  
Deurbeslag  
Kleur, verdeling, type en draairichting worden bepaald door de architect tijdens het bouwproces (kan verschillend zijn van bouwaanvraagdossier) en is niet wijzigbaar door de koper.

Aan alle ramen en deuren worden hardsteendorpels of aluminium dorpels voorzien.

Alle systemen worden voorzien van een dubbele isolerende beglazing welke moet voldoen aan de geldende veiligheids- en brandnormen.

#### ***Terrassen/Tuin***

Aanleg tuin gelijkvloers: Nog te overleggen met architect en bouwheer  
Afwerking/Uitvoering terrassen : in tropisch hardhout, Tila, met een verdoken bevestigingssysteem

### **Beschrijving en afwerking van de gemeenschappelijke delen**

#### ***Inkomhallen op gelijkvloers en verdiepingen***

Muur- en plafond afwerking in pleisterwerk, te schilderen  
Vloerafwerking, tegels (te kiezen door bouwheer in samenspraak met architect) op chape  
Vluchttrappen, afwerking wordt later bepaald door bouwheer in samenspraak met architect

#### ***Lifthal en garages***

Afwerking lifthal idem afwerking inkomhal  
Vloer garages in gepolierde beton

Plafond in gladde betonwelfsels  
Muren in beton en of achter de hand opgevoegde betonblokken.

### ***Fietsenberging en technische lokalen voor vuilbak, meters, elektriciteit, water, gas, pompen***

Vloeren, plafonds en wanden worden afgewerkt zoals in de garages  
Meterlokalen en ingemaakte kasten zullen worden afgewerkt in te schilderen  
vochtbestendige MDF platen.  
Alle wanden moeten voldoen aan brandweervoorschriften

### ***Brievenbussen, bel- en videofooninstallatie***

- In de hal op het gelijkvloers zal een brievenbuskast voorzien worden met voor elke bewoner één brievenbus, te openen met een individuele sleutel. Elke bewoner krijgt 2 sleutels.
- In de hal op het gelijkvloers zal een videofooninstallatie voorzien worden aan de inkomdeur, welke verbonden is met elk appartement waar ontvangst aanwezig is en waardoor automatische deuropening mogelijk is van deze (tweede) binnendeur op het gelijkvloers.
- Aan elke inkomdeur op de verdiepingen is een bel voorzien.
- De buitendeur is voorzien van een slot.

Dit alles volgens detailplan van de architect.

### ***Lift***

De lift zal beantwoorden aan de Belgische normen inzake veiligheid en snelheid. Er zijn metalen geschilderde brandwerende schuifdeuren voorzien, welke automatisch opengaan en met signalisatie binnen de kooi. De binnenbekleding zal voldoen aan de architectuur van het gebouw en wordt bepaald in overleg met de architect. Schindler of Otis (in principe voor 4 personen, maar nog te bepalen door architect)

### ***Binnenschrijnwerk***

#### *Deuren*

Tussendeuren op gelijkvloers : Moeten nog bepaald worden.

Deuren naar trappen : *RF van min 1/2 uur*

Deuren naar lifthal op niveau -1 : *RF van min 1/2 uur*

Deuren naar fietsenberging en technische berging : *houten schilderdeur*

Als inkom van het appartement is een veiligheidsdeur voorzien met 5-puntssluiting, met een RF van min. ½ uur.

De deuren zijn voorzien van een slot en alu. deurkruk.

#### *Venstertabletten*

Aan alle ramen van de appartementen, die niet rond zijn of niet tot aan de vloer komen, wordt tussen de raamdaggen een raamtablet geplaatst (breedte ongeveer 16 cm), vervaardigd uit natuursteen.

#### *Elektriciteit*

Voor de gemeenschappelijke delen en voorzieningen wordt een aparte meter geplaatst.

Hier worden de parkeerverdieping en de gemeenschappelijke voorzieningen op aangesloten.

De schakelaars voor de lichttoestellen zijn aangesloten op een regelbare schakelaar en zijn lichtgevend.

In alle gemeenschappelijke delen worden passende armaturen geplaatst.

Voldoende lichtpunten zijn voorzien.

## **Beschrijving en afwerking privatieve delen**

### ***Binnenmuren***

Alle metselwerken in de appartementen worden uitgevoerd in snelbouwsteen. Scheidingsmuren in betonblokken. De binnenspouwbladen en dragende binnenwanden worden uitgevoerd in snelbouwsteen: de niet-dragende binnenwanden worden uitgevoerd in snelbouwsteen. De dikte van de muren zal afhankelijk zijn van de definitieve uitvoeringsplannen en wordt bepaald door de fabrikant in samenwerking met de architect en de ingenieur aan de hand van draagvermogen, thermische en akoestische eigenschappen.

### ***Vloer – en wandafwerking :***

#### **Bevloering privatieve delen:**

In de living, hal, keuken, badkamers en toilet worden tegelvloeren voorzien met een particuliere handelswaarde van 30€/m<sup>2</sup> excl.btw.  
→ Standaardplaatsing: tegels formaat 30x30 – 45x45 geplaatst in blokverband.  
→ Tegels < 30x30, > 45x45, gerectificeerde tegels, plaatsingsverbanden, Romeinsverband, natuursteen en vloerdecors zullen naar plaatsing toe een meerprijs met zich meebrengen.  
Voor de keuze van bijpassende plinten wordt een budget voorzien met een particuliere handelswaarde van 10€/lm.excl.btw

De klant kan opteren voor houten vloeren met een particuliere handelswaarde van 30€/m<sup>2</sup> excl.btw (incl. aangepaste plinten).

Voor de slaapkamers is er een kwaliteitslaminaat voorzien met een particuliere handelswaarde van 20€/m<sup>2</sup> excl.btw

### ***Wandafwerking privatieve delen:***

In de badkamers (met een maximum van 30m<sup>2</sup>) en de keuken (tussen de onder –en bovenkasten, doorlopend boven het kookvuur en gootsteen) zijn wandtegels voorzien met een particuliere handelswaarde van 24€/m<sup>2</sup> excl.btw.  
→ Standaardplaatsing: tegels formaat 20x20 – 25x40. Deze worden standaard geplaatst in blokverband of halfsteens verband.  
→ Tegels < 20x20, > 25x40, mozaïeken, gerectificeerde tegels, listels, speciale plaatsingsverbanden zullen naar plaatsing toe een meerprijs met zich meebrengen.

### **Terassen/tuin:**

Aanleg tuin gelijkvloers: Nog te overleggen met de architect en bouwheer.  
Afwerking/uitvoering terrassen: Dit wordt uitgevoerd in Graniet tegels voorzien van een antislib profilering.

### **Plafondafwerking**

De vlakke betonplafonds van de appartementen worden bepleisterd of afgewerkt met spuitpleister.

### ***Binnenschrijnwerk***

### *Deuren*

Als inkom van het appartement is voorzien een veiligheidsdeur type RF 30 C30 met een 10 punt sluiting.

#### *Binnendeuren appartementen:*

Keuze uit het hele gamma van Thys Hout te Kapellen. Standaard voorzien: "Plus Door" Model M1, inox beslag, sierchambranten model C luxe (te vernagelen of plaatsen met Tec-7), kassementen MDF tot 19.9 cm.

Prijs per deur: 297.44 euro

De deuren zijn voorzien van een slot en alu. deurkruk.: Keuze uit het hele gamma van Thys Hout uit Kapellen. Standaard voorzien: CME I19 Inox + rosas

Prijs per kruk: 16.00 euro

#### ***Chape-werken/vloeropbouw***

vloeropbouw per appartement :

- thermische uitvulling (min 5 cm dikte)
- akoestische isolatie
- zwevende chape min 6 cm dikte

De dikte van de chape is bepaald volgens dikte van de vloer en kan niet gewijzigd worden. Chape is geen recht vlak en er kunnen hoogteverschillen zitten. Dit zal door de plaatser van de vloer bijgewerkt worden.

#### ***Balustrades***

Alle balustrades worden in gegalvaniseerd of gemoffeld staal, aluminium of veiligheidsglas uitgevoerd.

#### ***Elektriciteit***

##### *Algemeen*

De elektrische installatie beantwoordt aan de voorschriften van de stroomleverende maatschappij (technische regels van het C.E.T.) en van de wettelijke bepalingen van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installatie (AREI).

Voor het in gebruik nemen van het gebouw zal de ganse installatie gekeurd worden door een door de overheid erkende controledienst.

##### *Appartementen*

Elk appartement heeft een afzonderlijke meter, welke zal opgesteld worden in een gemeenschappelijke ruimte.

Volgende kosten zijn ten laste van de koper en niet in de verkoopprijs inbegrepen :

- het binnenbrengen van elektriciteit, telefoon en T.V.
- de indienststelling van de individuele meter, aansluiting voor telefoon, T.V.- distributie, en dergelijke meer

De individuele verdeelborden staan in het appartement opgesteld. Elk bord is voorzien van een automatische zekering en verliesstroomschakelaar. De leidingen worden verzonken geplaatst, behalve op de kelderverdieping.

De schakelaars zijn van het geruisloze tuimeltype en de stopcontacten van het ingebouwde type.

De normale plaatsing van schakelaars (kleur: door architect te bepalen) gebeurt normaal +/- 1.10 m boven de afgewerkte pas, behalve waar anders vermeld op de plannen.

De normale plaatsing van contactdozen (kleur: door architect te bepalen) gebeurt normaal +/- 15 cm boven de afgewerkte pas, behalve waar anders vermeld op de plannen.

Elektrische installatie in het appartement (zie plan opgemaakt door architect)  
De installatie omvat geen verlichtingsarmaturen, noch lampen in de privatieve delen.

Elk appartement is voorzien van :

#### *Terras*

1 lichtpunt met 1 schakelaar dubbelpolig-controle  
1 stopcontact

#### *Berging*

1 lichtpunt + 1 schakelaar  
1 stopcontact wasmachine  
1 stopcontact droogkast  
1 stopcontact tv versterker  
1 stopcontact  
1 stopcontact c.v. installatie

#### *Keuken*

1 lichtpunt 1 schakelaar  
1 lichtpunt onderkastverlichting  
1 stopcontact dampkap  
1 vaste aansluiting voor elektrisch fornuis  
1 stopcontact ijskast  
1 stopcontact vaatwasmachine  
1 stopcontact microgolfoven  
2 dubbele stopcontacten op werkvlakhoogte

#### *Leefruimte*

1 lichtpunt met 1 schakelaar  
1 lichtpunt met 1 schakelaar  
2 dubbele stopcontacten  
2 enkele stopcontacten  
1 telefoonleiding met UTP kabel en stopcontact  
1 coax leiding voor televisie en stopcontact  
1 leiding voor kamerthermostaat c.v.  
1 binnenpost parlofoon met bediening elektrisch deurslot  
1 belinstallatie (bel ingebouwd in parlofoon)

#### *Hal*

Aantal lichtpunten en schakelaars zijn verschillend per appartement  
1 stopcontact

#### *Badkamer*

1 lichtpunt + 1 schakelaar dubbelpolig  
1 voeding voor badkamermeubel waarin verlichting en stopcontact voorzien zijn

#### *Douchekamer*

1 lichtpunt + 1 schakelaar dubbelpolig  
1 voeding voor badkamermeubel waarin verlichting en stopcontact voorzien zijn

#### *Toilet*

1 lichtpunt + 1 schakelaar

#### *Slaapkamer 1 (grootste)*

1 lichtpunt + 1 schakelaar

4 stopcontacten

1 telefoonleiding met UTP kabel en stopcontact

1 coax leiding voor televisie en stopcontact

#### *Slaapkamer 2 (en 3)*

1 lichtpunt + 1 schakelaar

3 stopcontacten

#### *Videfoon en deuropener*

In elk appartement wordt een bel en een videfoon aangebracht.

#### *Telefoonaansluiting*

Het buizenet voor de aansluiting op telefoon en een inbouwdoos is voorzien voor ieder appartement, volgens aanduiding op het plan. De werkelijke aansluiting aan het telefoonnet is niet inbegrepen.

De leidingen worden reeds in de bouwfase aangebracht en aangerekend tegen forfaitaire prijs. De aansluiting kan slechts aangevraagd worden door de koper.

#### *Radio- en TV-distributie (kabelaansluiting)*

De installateur voorziet de nodige muurdoorvoeringen volgens de voorschriften van de maatschappij. De werkelijke aansluiting aan distributienet is niet inbegrepen. De leidingen worden reeds in de bouwfase aangebracht en aangerekend tegen forfaitaire prijs. De aansluiting kan slechts aangevraagd worden door de koper.

#### *Algemene installatie*

1 verliesstroomschakelaar 40A 30mA

1 verliesstroomschakelaar 40A 300mA

De nodige tweepolige automatische zekeringen

Equipotentiale verbindingen

1 zekeringkast 36 modules

Deze standaard elektriciteitsvoorzieningen zijn vast en niet vatbaar voor wijziging of uitbreiding.

#### ***Verwarmingsinstallatie en warmwater productie***

De centrale verwarming en warmwaterproductie zijn individueel en op aardgas.

De individuele meters worden opgesteld in een gemeenschappelijke ruimte.

Volgende kosten zijn ten laste van de koper en zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs :

- het binnenbrengen van water en gas
- de indienstelling van de individuele meter

De algemene opvatting kan omschreven worden als volgt :

In de individuele berging wordt een gecombineerde wandgasketel geplaatst voor de productie van centrale verwarming en warm water, geluidsarm en economisch door zijn atmosferische brander met een modulatie van 40 tot 100% vermogen en uitgerust met ontsteking en vlamcontrole d.m.v. ionisatie.

In de verschillende woonvertrekken worden volgende radiatoren uitgevoerd :

- ofwel Superia type super 6
- ofwel Buderus K- Profil
- ofwel radiatoren van Henrad

(kleur te bepalen door de architect). Plaatsing volgens plan. De keuze kan niet gewijzigd worden. De radiatoren zijn voorzien van thermostatische kranen

Bij het ontwerp werd rekening gehouden met volgende temperaturen, dit bij een buitentemperatuur van  $-10^{\circ}\text{C}$  :

- hal  $18^{\circ}\text{C}$
- woonkamer  $22^{\circ}\text{C}$
- keuken  $22^{\circ}\text{C}$
- slaapkamers  $18^{\circ}\text{C}$
- badkamer  $24^{\circ}\text{C}$

De volledige unit wordt gestuurd door middel van een elektronische klokthermostaat, voorzien van tijdschakelaar met dag-, nach- en weekendregeling, zodat een economische werking bekomen wordt.

#### ***Keukeninstallatie***

De keuken inclusief plaatsing en toestellen heeft een waarde van 10.000 €, uit te kiezen in het gamma van Bramo in Zwijndrecht.

#### ***Sanitaire installatie***

##### *Algemeen*

Alle sanitaire toestellen worden geleverd door erkende leveranciers.

Alle aanvoerleidingen voor warm en koud water worden uitgevoerd in zacht rood koper of alpex-systeem.

Alle afvoerleidingen worden uitgevoerd in PVC, en zijn 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.

Aanvoer- en afvoerleiding voor vaatwasmachine zijn voorzien.

Warmwater productie zie centrale verwarming.

##### *Toilet*

Enkel toevoer van koud water voor handwasser en toiletpot

##### *Badkamer*

Toevoer van warm en koud water voor ligbad, dubbele lavabo en douche.

##### *Toestellen*

Alle sanitaire toestellen zijn te kiezen bij DESCO te Wijnegem, voor een bedrag van 5.000€.

#### ***Schilderwerken***

Deze zijn niet voorzien. Het appartement wordt behangklaar opgeleverd.

### ***Bestellingen en besteltijden: opties – keuken – vloeren – muurtegels***

De koper zal, volgens een planning opgemaakt door de promotor, zijn keuze van muurtegels, de keuken en sanitaire voorzieningen aan de promotor bekend maken.

Bij zijn keuze zal de koper bijzondere aandacht besteden aan de besteltijden van zijn keuze. Uitzonderlijke bestel- en leveringstijden zullen de datum van voorlopige oplevering vertragen. De koper zal ook zaken kiezen die leverbaar en uitvoerbaar zijn en dit conform de plannen.

Wijzigingen door de koper aangebracht zonder voorafgaandelijk akkoord van de architect worden niet aanvaard. Hij zal zijn plan bij elke onderleverancier meenemen en als basis gebruiken.

### **ALGEMENE VOORWAARDEN**

#### *ALGEMEEN*

De verkoopplannen zijn een aanduiding naar een mogelijke indeling van het bouwblok.

De voorgeschreven beschrijving betreft de standaard afwerking en uitrusting van de appartementen.

Indien (toegelaten) wijzigingen door de koper gevraagd worden, zal een detailovereenkomst opgesteld worden voor deze meerwerken.

#### *PLANNEN*

De plannen van het appartement welke aan de verkoper 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 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 aanzien te worden als 'circa' maten.

Noodzakelijke aanpassingen uit constructieve of esthetische redenen van algemeen belang zijn toegelaten zonder voorafgaandelijk het akkoord van de kopers te bekomen.

Deze wijzigingen zullen echter nooit de kwaliteit van de materialen, de architectuur en het genot van de reeds verkochte onroerende goederen in het gedrang brengen.

#### *ERELONEN ARCHITECT EN INGENIEUR*

De erelonen van de architect, veiligheidscoördinator en de ingenieur, welke aangesteld werden door de aannemer/promotor, zijn inbegrepen in de verkoopprijs. Indien de koper echter zou overgaan tot grondige wijzigingen aan de plannen in zoverre mogelijk en toegestaan, zal hiervoor een supplementair ereloon gevraagd worden. Erelonen verbonden aan de tussenkomst van aangestelden door de kopers, dus anderen dan de hier vermelde architect en ingenieur, zijn ten financiële laste van de koper.

Bijkomende werken, door koper gevraagd aan de promotor, worden verwerkt door de architect en zullen aangerekend worden aan 72 euro /uur met een minimum van 372 euro. Uren worden opgegeven door de architect. Alle wijzigingen worden gecoördineerd en verwerkt door de architect van het project aangesteld door de promotor.

#### *NUTSVOORZIENINGEN*

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

De kopers zullen op eerste verzoek hun aandeel in de kosten van de nutsleidingen, zijnde 4.500 euro excl btw, aan de promotor voldoen op voorlegging van een factuur.

Het gaat om werken die verplicht door nutsmaatschappijen/overheden worden gevraagd en die door onze aannemers technieken in de schachten op voorhand worden aangelegd.

#### *DOCUMENTATIE EN STALEN EN MATERIALEN*

Documentatie en stalen van alle hogere beschreven materialen zijn ter inzage bij de verkoper en/of betrokken toonzalen.

De koper zal de afwerkingmaterialen (keuken en muurtegels/eventuele accessoires voor badkamer) kiezen bij de, door de promotor, aangegeven onderaannemers. (zie aparte lijst)

#### *WIJZIGINGEN DOOR DE KOPERS*

SLECHTS DE WIJZIGINGEN TOEGELATEN VOLGENS LASTENBOEK ZULLEN AANVAARD WORDEN.

Wanneer de koper, om welke reden dan ook, wijzigingen wenst aan te brengen aan dit bestek, de plannen of de voorzieningen, kan dit slechts in de mate dat de aannemer/promotor/architect hierover zijn akkoord geeft en volgens de lijnen van het lastenboek.

Eventuele wijzigingen zullen alleen uitgevoerd worden na een voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van de koper aangaande de kostprijs van deze wijzigingen. Bepaalde wijzigingen kunnen mogelijks ook geweigerd worden door de promotor. Wijzigingen dienen steeds tijdig te worden besproken, in functie van de werfplanning. De kostprijzen van deze wijzigingen zullen opgemaakt worden door de promotor. Mondelinge toezeggingen hebben geen waarde zolang zij niet schriftelijk zijn bekrachtigd.

Op alle toegestane veranderingswerken wordt, behalve de meerwerken op keukeninrichting en accessoires in de badkamer, naast de kost van de aannemer, een coördinatievergoeding van 20% aangerekend door de promotor op deze meerwerken, met een minimum van 372 euro

Daarbij zal een éénmalige forfaitaire administratieve kost aangerekend worden van 372 euro voor welke wijziging ook en dit per appartement.

De koper moet deze wijzigingen goedkeuren 15 dagen na ontvangst hiervan. Indien geen akkoord bereikt wordt over deze lijst van afrekeningen en de planning in het gedrang komt zal het appartement standaard uitgevoerd worden en dit zonder dat de oplevering geweigerd kan worden.

Indien de koper wijziging op wijziging vraagt zal hiervoor, voor elk bijkomend administratief werk, een administratieve kost aangerekend worden van 400 euro excl btw bovenop de reeds aangerekende forfaitaire kost van 372 euro

Het is niet uitgesloten dat voor een bepaalde keuze van afwerking die binnen de voorziene handelswaarde valt, toch een supplementaire plaatsingskost kan aangerekend worden, omdat deze bijkomende werken vergen.

Bepaalde wijzigingen van afwerking kunnen aanleiding geven tot termijnverlengingen tot de voorlopige oplevering.

Wijzigingen die het uitwendige van het 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 (te verstaan voor de voorlopige oplevering).

Indien om zeer uitzonderlijke omstandigheden de koper een gedeelte (max 10%) van de voorziene afwerking 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 als minwerk ingeschreven worden in de voorlopige verrekening der meerwerken. Zulke zaken zullen enkel na schriftelijk akkoord tussen de koper en de aannemer/promotor uit het contract genomen kunnen worden.

Indien de koper, zonder weten van de aannemer/promotor, zelf of via derden werken uitvoert aan het goed, geldt dit als de 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 koper voor wat betreft zijn werk. D.w.z. dat de afrekening van alle meer- en minwerken aanvaard wordt en het saldo van de koopsom onmiddellijk opeisbaar wordt.

#### *ZETTINGEN VAN HET GEBOUW*

De krimp- en zettingsbarsten in muren of plafonds door de normale zetting van het gebouw zijn enerzijds geen reden tot uitstellen van betaling en anderzijds ressorteert dit niet onder de verantwoordelijkheid van de promotor architect. Het gaat hier immers over verschijnselen inherent aan de natuur van het gebouw.

#### *OPLEVERING*

De opleveringsdatum wordt bepaald in het verkoopcontract.

De promotor zal deze datum respecteren.

Verlet omwille van weersomstandigheden op de werf (zie verslag architect en werf verslagen) of bijbestellingen zullen aan de koper gemeld worden na de ruwbouwwerken en dit ifv vooruitgang der werken.

De opleveringsdatum is de dag waarop de promotor de klant schriftelijk uitnodigt op de werf voor rondgang en goedkeuring van de werken.

Bij weigering van bepaalde werken (bij een bedrag hoger dan 1.250 Euro per appartement) door de koper zal de promotor het recht hebben om deze werken te laten herstellen (uitvoeringstijd in functie van de gevraagde herstellingen) zonder dat dit een verlating van de oplevering of een boete met zich meebrengt.

Dit zal het voorwerp uitmaken van een aparte overeenkomst in het verslag van de voorlopige oplevering. Indien de gevraagde herstellingen het bedrag van 1.240 Euro niet overschrijden en de goede werking van het appartement niet in het gedrang brengt, zal de koper de oplevering niet kunnen weigeren en zal het saldo verschuldigd zijn.

Voor het overhandigen van de sleutels door de promotor zal de koper het saldo van de koopsom, alsook de afrekening der meerwerken en aansluitingskost betaald hebben.

Deze aanvaarding is de voorlopige aanvaarding. Vanaf deze datum begint de termijn van de 10-jarige verantwoordelijkheid.

De definitieve aanvaarding zal stilzwijgend ingaan 1 jaar na de datum van de voorlopige aanvaarding.

#### *OPKUIS*

Het appartement zal door de promotor bezemschoon opgeleverd worden, d.w.z. vrij van enig werfmateriaal of puin. Stof en vuil zijn echter inherent aan een werf. Om het

appartement te kunnen betreden zal de koper (op eigen kost) een grondige opkuis van het appartement moeten uitvoeren.

De buitenramen, terrasafscheidingsen of terrasleuningen zullen na de voorlopige oplevering op kosten van de gemeenschap van eigenaars opgekuist worden.

#### *WERFBEZOEK*

De koper kan steeds aanvraag doen bij promotor voor een bezichtiging op de werf. (Max. 3 bezoeken)

Dit zal steeds gebeuren in bijzijn van een vertegenwoordiger van de promotor.

### **Lijst van leveranciers**

#### **Ruwbouw:**

NV. Van Wezemaal

Woestijnstr. 25 2880 Bornem

[www.bouwbedrijfvanwezemaal.be](http://www.bouwbedrijfvanwezemaal.be)

tel.03-889.25.40

#### **Vloeren&Faience:**

Tegelfabriek Rosseau

Liersebaan 206 2240 Massenhoven

[www.rgtegel.be](http://www.rgtegel.be)

tel. 03-485.50.35 – 03-205.10.41- 03-205.10.42

Contactpersoon: Jonathan Daniels

#### **Parket&Laminaat/Binnendeuren:**

Thys Hout NV.

Kapelstr. 127 2950 Kapellen

[www.thyshout.be](http://www.thyshout.be)

tel. 03-660.06.70

Contactpersoon: Sam Thys

#### **Keukens :**

Bramo bvba.

Lindenstr. 308 2070 Zwijndrecht

tel.03-252.82.32

Contactpersoon: Els Van Mieghem

#### **Badkamers:**

Desco NV

Bijkhoevelaan 2-4 te 2110 Wijnegem

03.204.01.17

Contactpersoon: Relinde Van Der Staey

#### **Bouwheren:**

Harvey Cant en Eddy Van Broeck

Grotebaan 62

9120 Melsele

#### **Architect:**

Merckx Bart  
Hoogstr. 43 2870 Puurs  
tel. 03-899.21.30

**Werfleider:**

**Verkoop**

**De Boer & Partners Antwerpen N.V.**

**Leopoldstraat 77**

**2000 Antwerpen**

**03-232.53.53**

**Contactpersoon: Bart Cassiers – 0496/16.86.82**

**[bart.cassiers@deboerenpartners.be](mailto:bart.cassiers@deboerenpartners.be)**