

LASTENBOEK
WARANDESTRAAT 23 TE TURNHOUT
PAKHUIS – LOFT 54

0. Algemeen

0.1 Plannen

De plannen van de loft welke aan de koper worden overhandigd dienen als basis voor het opstellen van de verkoopsovereenkomst.

Voor wat betreft de afwerking van de lofts zijn de aanduidingen op de plannen louter indicatief. De beschrijving van het lastenboek is bepalend wat betreft de voorziene afwerkingen.

Kleine afwijkingen in maatvoering, opstelling, indeling, e.d. in functie van de uitvoering of tengevolge van stabiliteits- en/of technische redenen zijn steeds mogelijk. Eventuele aanpassingen uit constructieve of globaal esthetische aard zijn steeds toegelaten en dit zonder voorafgaandelijk akkoord van de kopers.

De individuele lofts worden casco opgeleverd, d.w.z. enkel de ruwbouwwerken, daktimmerwerken, dakdichtingswerken en buitenschrijnwerk zijn voorzien, alsook de ventilatiekanalen, aanvoer elektriciteit, gas en leidingwater naar berging van de loft (zonder verdere voorzieningen). De klant dient de loft verder af te werken. Indien er materialen behouden blijven, behouden zij de staat waarin ze zich bevinden en worden ze niet vernieuwd, tenzij expliciet vermeld.

1. Ruwbouwwerken

1.1 Renovatiewerken

De renovatie en restauratiewerken van de oorspronkelijke gebouwen omvatten het verwijderen van alle parasitaire constructies, oude houten vloeren (Het Pakhuis II), daktimmerwerk, leidingen, bepleisteringen enz, totdat de originele draagconstructie (buitenmuren) naakt is. Vervolgens worden deze buitenmuren aangepast (nieuwe raamopeningen, oude openingen dicht te metsen) en gerenoveerd (opnieuw gevoegd, slechte stenen vervangen, enz.).

1.2 Grondwerken

De grondwerken omvatten het afgraven van de teelaarde (welke ter plaatse gestapeld wordt om later uitgespreid te worden over het terrein), het uitgraven van de uitloop voor de liftput, het weghalen van grond in de tuin om te nivelleren met de vloerplas van de gebouwen, en het wegvoeren van de overtollige grond.

De bouwwerken worden ingeplant volgens de aanduidingen op het plan, volgens de plaatselijke noodwendigheden en volgens de richtlijnen van het bevoegd studie bureau stabiliteit.

1.3 Funderingen

De studie van de funderingen wordt toevertrouwd aan het bevoegd studie bureau stabiliteit, die er de volle verantwoordelijkheid voor draagt. Betonnen kuip voor de liftput in gewapend waterdicht beton. Funderingen in magere beton en/of metselwerk in betonnen metselwerk, naargelang richtlijnen studie bureau.

1.4 Rioleringen

De riolering van het gebouw is voorzien, en wordt uitgevoerd conform de gemeentelijke voorschriften. Het verloop en de sectie van de leidingen wordt bepaald in functie van de af te voeren debieten.

De rioleringen worden uitgevoerd in PVC (buiten het gebouw) of PE (binnen het gebouw) met de nodige inspectieputten. De standleidingen in de woongelegenheden zijn voorzien in PE met speciaal akoestisch dempende eigenschappen. Er worden 2 volledig nieuwe aansluitingen op de openbare riolering voorzien. De riolering van elk pakhuis is voorzien van een regenwateropvangtank en een septische put.

De gehele afvoerinstallatie beantwoordt aan de riolering wordt uitgevoerd volgens de regels der kunst, en de aansluiting op de openbare riolering zal geschieden conform de gemeentelijk geldende bouwverordeningen (scheiding van stelsels bvb.).

Alle rioleringen, toezichtputten, septische putten, regenwaterputten e.d. zullen een Benor-keuring bezitten, en berekend zijn op hun taak.

1.5 Nutsleidingen- en aansluitingen

In samenspraak met de bevoegde diensten worden alle nutsvoorzieningen via waterdichte doorgangen binnengebracht in het gebouw.

De lokalen voor meters en privé-aftakkingen bevinden zich in het gemeenschappelijk meterlokaal op het gelijkvloers.

De nutsleidingen worden voorzien tot in de loft, meer bepaald de berging bij de keuken. Vanaf dat punt voorziet de eigenaar zelf op eigen kosten en verantwoordelijkheid de eigen leidingen en technische installaties conform de heersende normen en reglementeringen welke achteraf dienen gekeurd door een erkend organisme.

Alle aansluitingskosten, plaatsing van de meters en het openstellen van al de nutsvoorzieningen (water, gas, elektriciteit, tv-distributie en telefoon) zijn ten laste van de kopers. De afrekening zal gebeuren op basis van door de verkoper voor te leggen facturen.

1.6 Bouwwerken in beton

1.6.1 Algemeen

Vloerplaten, kolommen en balken/lintelen worden uitgevoerd conform de richtlijnen van het bevoegd ingenieursbureau. Waar mogelijk worden prefab-elementen in beton genomen: balken/lintelen, predallen/welfsels, trappen, Alle diktes en hoogtes van betonnen elementen worden aangepast conform de gegevens van de stabiliteitsberekeningen en op dit vlak zijn de architectuurplans louter informatief.

1.7 Bouwwerken in staal

1.7.1 Algemeen

De stalen constructie elementen die aanwezig zijn in de ruwbouw, worden gedimensioneerd door het bevoegd ingenieursbureau. Alle diktes en hoogtes van stalen elementen worden aangepast conform de gegevens van de stabiliteitsberekeningen en op dit vlak zijn de architectuurplans louter informatief.

1.7.2 Hangterrassen [\(opgelet: aan te vullen met uitgestelde plaatsing terras\)](#)

Aan de achtergevel (tuinzijde) zijn er terrassen voorzien. De terrassen van de verdiepingen zijn speciaal geprefabriceerd in gemetalliseerd en gelakt staal.

De stalen terrassen worden voorzien van balustraden in metaal, gevormd door verticale latten dikte 10/50 mm, ondersteund door horizontale steunen (elke 1m20

à 1m50) in eenzelfde sectie. Het staal wordt gemetalliseerd en gelakt, en na plaatsing ter plaatse bijgelakt.

1.7.3 Trapleuningen

De trapleuning in de gemeenschappelijke traphal wordt uitgevoerd in metaal op een +/- 90 cm nuttige hoogte, en hebben een sectie 10/50 mm.

1.8 Opgaande constructies

1.8.1 Gevels - Zie gevelplannen.

Aan de binnenzijde van de bestaande historische buitenmuren wordt een binnenspouwblad gemetst bestaande uit een isolerende geperforeerde baksteen (dikte 14 cm). Tussen het binnenspouwblad en de bestaande buitenmuur wordt een luchtspouw gelaten van enkel centimeters waarin een isolatie van polystyreen, dikte van 3 cm. wordt geplaatst.

Bij de buur aan de noordwestzijde wordt een stalen hekwerk geplaatst om een privé-poort te kunnen hangen.

1.8.2 Voegwerk en gevelreiniging

Het voegwerk van de oude buitenmuren worden volledig uitgekraasd en opnieuw ingevoegd. De kleur van het voegwerk zijn te bepalen door de bouwheer en architect. Bijkomend worden de oude buitenmuren integraal chemisch gereinigd.

1.8.3 Blauwe hardsteen

Het buitenschrijnwerk zal worden geplaatst op raam- en/of deurdorpels in blauwe hardsteen, in kleur en afwerking overeenkomstig het oorspronkelijk historisch model.

1.8.4 Binnenwanden

Er zijn geen binnenmuren voorzien in loft nr. 4 en 5.

In de overige loften : binnenmuren worden opgetrokken in geperforeerde baksteen dikte 14 of 19 cm voor de dragende muren, en dikte 9 cm voor de niet-dragende muren.

1.8.5 Vochtisolatie – nieuwe constructies

Waar noodzakelijk zal een vochtisolatie bij detaillering rond ramen, dorpels e.d. toegepast worden.

1.8.6 Waterkeringslagen

Overall waar dit nodig is, zullen waterkeringslagen in gewapende pvc worden geplaatst in het metselwerk, teneinde te voorkomen dat er optrekkend vocht kan doordringen in het gebouw.

1.8.7 Draagvloeren

De nieuw uit te voeren draagvloeren worden niet afgewerkt.

De draagvloeren bovengronds worden uitgevoerd met ter plaatse gestort gewapend beton, welfsels of predallen, volgens de specificaties van het bevoegd studie bureau stabiliteit. De onderzijden van de vloerplaten zijn voorzien en bedoeld om te bepleisteren door de koper.

1.8.8 Akoestische isolatie

Er is extra aandacht gegeven aan de akoestische isolatie : daarom is het metselwerk van de liftkokers uitgevoerd in geperforeerde baksteen dikte 14 cm en daarrond nog eens metselwerk in geperforeerde baksteen dikte 14 cm, met ertussen akoestische isolatie dikte 4 cm, zodat er geen geluidsoverdracht kan plaatsvinden.

2. Dakwerken

2.1 Algemeen

Alle dakconstructies voldoen aan de op het ogenblik van de vergunning heersende normen.

2.2 Daktimmerwerk

Al het daktimmerwerk wordt uitgevoerd in gedrenkt timmerhout (bestendig tegen houtziekten en schimmel), volgens de beste regels der kunst. De afmetingen van de spanten, kepers, muurplaten, e.d. zal worden bepaald door het bevoegd studie bureau stabiliteit. De hellende daken zijn voorzien van onderdakfolie en dampscherm, allen brandvertragend.

2.3 Isolatie

De hellende daken worden geïsoleerd met glaswolisolatie, dikte 180 mm. De binnenzijden van de dakkapellen worden geïsoleerd met glaswolisolatie dikte 100 mm. Alle isolatiewaarden zullen in overeenstemming zijn met de wettelijk opgelegde EPB-normen.

2.4 Dakbekleding

De hellende daken zullen worden bekleed met nieuwe pannen, van erg goede kwaliteit, met verouderde 'look', dit volgens de regels der kunst. De dakkapellen aan voor- en achtergevel zullen worden bekleed met zwart of grijs gepatineerde zink.

2.5 Regenwaterafvoeren en (dak)goten

De regenwaterafvoeren, goten en dakgoten zijn vervaardigd uit gepatineerde zink waar mogelijk. De regenafvoeren hebben een sectie 80 of 100 mm (naargelang de oppervlakte van het af te wateren dak), en onderaan voorzien van een zwart gietijzeren sier- en beschermstuk.

3. Buitenschrijnwerk

3.1 Ramen en deuren

3.1.1 Algemeen

De aannemer zal instaan voor een waterdichte afwerking t.o.v. gevelmateriaal en buitenschrijnwerk. Sleutelprogramma is voorzien op de inkomdeuren.

3.1.2. Buitenschrijnwerk – hout

Alle buitenschrijnwerk zal vervaardigd worden in houten raamprofielen met profileringen en detailleringen naar oud historisch model, en volgens de richtlijnen van de architect en bouwheer. De scharnieren zijn vervaardigd uit roestvrij staal, en de handgrepen uit kunststof, in de kleur van het buitenschrijnwerk.

De buitendeuren op het gelijkvloers (aan publieke hal) zijn voorzien van gelaagd glas, een vijfpuntsluiting, een elektrisch deurslot en een veiligheidsslot. De beweegbare onderdelen (en de openingswijze) van het buitenschrijnwerk zijn informatief op de gevelplannen architectuur maar wel voorzien van tochtafdichtingsprofielen.

Per woonvertrek is er 1 raamvleugel als draaikip voorzien dat gekanteld kan worden in verluchtingsstand. Bijkomend zijn de meeste ramen voorzien van een discreet ingebouwd ventilatierooster bovenaan het raam, conform de geldende EPB-wetgeving. Alle buitenschrijnwerk zal worden gelakt in een RAL-kleur..

3.2 Beglazing buitenschrijnwerk

Alle ramen zijn voorzien van een dubbele beglazing met een hoogwaardige isolatie (k-waarde 1,1 W/m²K), conform de richtlijnen van de aangestelde EPB-verslaggever. Conform de norm NBN S23-002 zal al het schrijnwerk tot op de vloer, voorzien zijn van gelaagd glas. Na plaatsing worden alle ramen aangewerkt met een soepele kitvoeg met het metselwerk. Op aandringen van burens kan een folie op de ramen gekleefd worden op niveau 1 en 2 in de noordwestgevel weliswaar ondoorzichtig maar lichtdoorlatend. Doch de ramen gaan volledig open.

3.3 Brievenbussen

Elke loft is voorzien van een eigen brievenbus met slot. De brievenbussen worden ingebouwd geplaatst in de gevel en bevinden zich aan de gemeenschappelijke ingang samen met de videofooninstallatie en het bellenbord. Keuze en kleur van de brievenbus te bepalen door de architect.

4. Binnenschrijnwerk

4.1 Inkomdeur en inkomdeuren loft

De deuren van de gemene delen zijn brandwerend RF ½ h, conform de eisen van de brandweer zoals aangeduid op de plannen. De deuren worden uitgevoerd in volspaan schilderdeuren en worden afgehangen in deurkasten in MDF, om te worden afgelakt in een latere fase. De deuroplijstingen zijn in hout. Deurkruk in metaal voorzien. Waar noodzakelijk worden deurpompen voorzien conform de eisen van de brandweer.

De inkomdeur van elke loft is voorzien van een houten extra versterkte veiligheidsdeur met vijfpuntsluiting. De deuroplijstingen zijn in hout. Deurkruk, trekker en cilinderslot zijn voorzien. Binnendeuren in de loft worden niet voorzien.

4.2 Gordijnkasten

Er zijn geen gordijnkasten voorzien.

4.3 Vestiairekast, vaste kasten, dressingkasten

Er zijn geen vestiairekasten voorzien, noch vaste kasten, dressingkasten of andere. De aanduidingen op de architectuurplannen zijn dan ook louter illustratief.

5. Pleisterwerken en wandafwerkingen (gemeenschappelijke delen)

5.1 Algemeen

Alle bepleisteringen worden uitgevoerd volledig overeenkomstig de voorschriften van de index 42 van type lastenboek nr. 104. Men gebruikt een fabrieksmatig gemengd gipsproduct dat overeenstemt met de mortelgroepen Iva/b volgens DIN 18 550, waaraan eventueel lichte toeslagstoffen zijn gevoegd.

De pleisterwerken worden uitgevoerd volgens de regels der kunst. Alle binnenwanden en plafonds van de gemeenschappelijke lokalen en traphallen zullen vlak en loodrecht gepleisterd worden.

5.2 Wanden & plafonds gemeenschappelijke delen

De bestaande en nieuwe wanden in de gemene delen worden bepleisterd en/of hersteld en geschilderd. De nieuwe wanden worden gepleisterd en geschilderd. De nieuwe plafonds worden gepleisterd en geschilderd.

Wanden met zichtbaar blijvend en glad opgevoegd metselwerk worden niet verder afgewerkt (o.a. bergingen, technische ruimten, tellerlokalen,...).

- 5.3 Lofts
De wanden en plafonds in de lofts worden niet afgewerkt.

6. Chape, vloeren en afwerkingen en betegeling

6.1 Algemeen

Het totale vloerpakket (isolatie, uitvullingslaag, chape en vloerafwerking) is niet voorzien en dient door de koper afgewerkt te worden tot op hetzelfde niveau als de pas van de afgewerkte vloer van de gemeenschappelijke delen.

6.1.1 Geluidsisolatie

In de gemeenschappelijke delen, is een akoestische vloerisolatiemat voorzien in de vloeropbouw, tussen de bouwlagen niveau +1 & +2, met dikte 2 cm. Er is geen akoestische vloerisolatie voorzien voor de vloeren van de lofts.

6.1.2 Thermische isolatie

In de gemeenschappelijke delen, is een thermische vloerisolatiemat voorzien in de vloeropbouw, op het gelijkvloers, in gespoten PUR. Er is geen thermische vloerisolatie voorzien voor de vloeren van de lofts.

6.1.3 Chape

In de gemeenschappelijke delen, is een cementchape of mortelbed voorzien in de vloeropbouw, op alle verdiepingen. Er is geen chape voorzien voor de vloeren van de lofts.

6.1.4 Vloerbekleding / muurbetegeling

In de gemeenschappelijke delen, is een vloerbekleding voorzien in blauwe hardsteen, dikte 20 mm, afmetingen dallen 30/30 cm, geplaatst in mortelbed. Er zijn geen muurbetegelingen voorzien in de gemeenschappelijke delen. Er is geen vloerafwerking voorzien voor de vloeren van de lofts. De vloerbekleding wordt door de eigenaar zelf voorzien.,

6.1.5 Tussendeurdorpels

Enkel de dorpels ter hoogte van de inkomdeuren van de appartementen worden uitgevoerd in blauwe hardsteen.

6.1.6 Raamtabletten

In de gemeenschappelijke delen, zijn er geen raamtabletten voorzien: deze worden gepleisterd. In de lofts zijn geen raamtabletten, noch pleisterwerk voorzien.

6.1.7 Terrasafwerkingen

- hangterrassen loft 4 en 5: De stalen terrassen worden bekleed met een houten beplanking in een tropische houtsoort, dikte +/- 30 mm, die dmv roestvrij stalen schroeven verankerd worden op de stalen structuur.

- buitenterras loft 3: De terrassen van het gelijkvloers (in tuin) zijn deels gevloerd voorzien (keuze nog te bepalen door bouwheer en architect), geplaatst op een fundering van gestabiliseerd zand en afwaterend naar de tuin.

~~6.1.8. De loft wordt op speciaal verzoek van de kandidaat koper geïsoleerd tot in de nok waardoor de bestaande balkenstructuur komt bloot te liggen.~~

6.2 Gemeenschappelijke delen

Alle trappen worden uitgevoerd in ter plaatse gestort gewapend beton en nadien bekleedt met hardsteen. De treden bezitten een optrede van 17,5 (min.) à 18,5

cm (max.), en een aantrede van 20 cm. Elke trapzaal wordt gebouwd volgens de Europese brandnormen.

~~In de publieke inkomhal (gelijkvloers) is een ingebouwde vloermat voorzien.~~ De vloeren van de inkomhallen zijn voorzien in hardsteen (formaat en patroon nog te bepalen door architect en bouwheer). Tegen de muur zal een spiegel in gefumeerd glas voorzien zijn.

6.3 Draagkracht vloeren

De totale nuttige belasting van de vloeren bedraagt maximaal 400 kg/m², opgesplitst als volgt:

- vloerafwerking (het totale pakket zonder de betonplaat) = 150 kg/m²
- lichte scheidingswanden = 50 kg/m²
- gebruiksbelasting vloer = 200 kg/m²

7. Sanitaire installatie

7.1 Leidingen

De toevoerleidingen voor water worden voorzien vanaf de watermeters tot aan de individuele lofts. Per loft wordt één toevoerleiding met afsluitkraan voorzien t.h.v. de schacht, met diameter ¾ duim.

7.2 Afvoeren

De afvoerbuizen (standleidingen) van de riolering in PE zijn voorzien in het gebouw, en ter hoogte van elke loft zijn er aansluitstukken voorzien. De eigenlijke verbinding tussen de sanitaire toestellen (wc, lavabo, enz.) en deze standleidingen zijn echter niet voorzien.

7.3 Toestellen

Er zijn geen sanitaire toestellen voorzien, ook geen buitenkraantjes.

8. Elektrische installatie (gemeenschappelijke delen).

8.1 Algemeen

De installatie zal voldoen aan de wettelijke bepalingen van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installatie (AREI) aangevuld met de voorschriften van de stroomverdelers.

8.2 Leidingen

De leidingen in de gemene delen op de verdiepingen worden ingewerkt in de muren of in de valse plafonds, en overpleisterd. Er zijn geen leidingen voorzien in de lofts.

8.3 Schakelaars en stopcontacten in de gemene delen

Alle schakelaars en stopcontacten zijn van een gekeurd type (Niko of gelijkwaardig).

Alle schakelaars worden op een hoogte van 110 cm geplaatst.

Alle stopcontacten worden op ± 20 cm hoogte geplaatst, tenzij anders vermeld.

8.4 Verlichtingstoestellen & noodverlichting/noodsignalisatie

8.4.1 Verlichtingstoestellen per loft

In de lofts zijn geen verlichtingstoestellen noch elektriciteitsleidingen voorzien.

Aan elk terras komt er buitenverlichtingarmatuur, per appartement te bedienen en aangesloten. Model verlichtingsarmatuur buiten te kiezen door bouwheer en architect.

8.4.2 Verlichtingstoestellen in de gemeenschappelijke delen

In de gemeenschappelijke delen op alle verdiepingen zijn verlichtingsarmaturen met minuterie voorzien met de nodige drukknoppen en/of sensoren. Model verlichtingsarmatuur te kiezen door bouwheer en architect. Aan de inkomdeuren wordt er een buitenverlichtingarmatuur met een bewegingsdetector en minuterie voorzien. Model verlichtingsarmatuur buiten te kiezen door bouwheer en architect. Er is een aparte elektriciteitsmeter voor de gemeenschappelijke delen voorzien.

8.4.3 De gemeenschappelijke delen van het gebouw zijn voorzien van noodverlichting- en signalisatie, rookdetectoren, sirenes dit conform het advies van de brandweer Turnhout gevoegd bij de bouwvergunning en de geldende wetgeving hieromtrent.

8.5 Elektrische voorziening per loft

De voedingsleiding elektriciteit wordt voorzien vanaf de individuele elektriciteitsmeters tot aan de individuele lofts (berging). De elektriciteitsleiding en meter worden voorzien zoals voor een standaard appartement. In de loft wordt een eenvoudige zekeringkast voorzien teneinde de keuring van de gemeenschappelijke delen te kunnen laten uitvoeren.

Elke loft heeft een individuele elektriciteitsmeter met dag- en nachttarief (tweevoudig uurtarief).

1 aansluiting voor terrasverlichting

8.6 Speciale technieken

- Telefoon

De telefoonvoedingsleidingen worden voorzien tot aan de individuele lofts (berging). De interne verdeling telefonie is niet voorzien.

- Radio- / TV-distributie.

Er wordt een radio- / TV-kabel voorzien tot aan de individuele lofts (berging). De definitieve aansluiting is niet voorzien.

- Videofoon

Naast de inkomdeur van de gebouwen is een videfoonbuitenpost voorzien met

camera, bellen en parlofoon.

In elke loft wordt een videfooninstallatie aangebracht in de omgeving van de inkomdeur. Er wordt een scherm met bedieningsmogelijkheden voorzien. De gemeenschappelijke inkomdeur heeft een elektrisch slot en is bedienbaar vanuit elke loft.

- Liftinstallatie

Een mooi verzorgde hydraulische luxelift met automatische schuifdeur, en een capaciteit van 5 personen, voldoende ruim voor rolstoelgebruiker met begeleider, verbindt alle verdiepingen, d.w.z. van gelijkvloers tot op de hoogste verdieping. Ze beantwoordt aan de Belgische normen inzake veiligheid, en zal gekeurd zijn. Het interieur is smaakvol bekleed met wandpanelen, een spiegel, luxeverlichting, bedieningskolom, digitale display.

De liftafwerking is te bepalen door de bouwheer en architect. De lift zal bij inwerkingstelling gekeurd worden door een erkend keuringsorganisme.

9. Verwarming en radiatoren

Er worden geen verwarmingsinstallaties- ketels, leidingen en radiatoren voorzien, ook niet in de gemeenschappelijke delen.

10. Schouwen en verluchtingen

In elke loft worden aansluitpunten voorzien waarop 1 dampkap (in keuken), alsook 1 schouw voor een gaswandketel gesloten type (in berging) .

De dampkapaansluiting is voorzien op een dampkap (niet voorzien) met een debiet van max. 500 m³/h, met een buissectie van 125 mm.

Via discrete verluchttingsroosters bovenaan het buitenschrijnwerk wordt permanent verse lucht binnengebracht in de toiletten, badkamer, stookplaats en berging: ze worden permanent verlucht via prefab-verluchttingskanalen in micro beton, volgens een gepatenteerd systeem, met name het Bemal- systeem, het meest adequate systeem zowel qua kwaliteit van product als qua fabrikant, die alle wettige borgen biedt, bij perfecte montage en bij normaal gebruik van bestemming.

De ketels van de centrale verwarming kunnen ook rechtstreeks verlucht worden via deze prefab-verluchttingskanalen. De schouw- en verluchttingskanalen monden bovendaks uit in een geïsoleerde spouwmuurconstructie met een speciale statische afdekkap die het verluchttingssysteem ondersteunt (aan- en afvoer van lucht en verbrandingsgassen). Het prefab kanalen systeem is opgebouwd volgens de noodwendigheden van de af te voeren gassen, en kanalen beantwoorden aan de NBN normen 66001 voor betonnen kanalen en D 50-001 Ventilatie woongebouwen.

Het type gaswandketel en dampkap dient te voldoen aan volgende specificaties :
gaswandketel met een max. vermogen van 30 kW type HRTOP

Er worden ventilatieroosters voorzien boven het buitenschrijnwerk conform de geldende
EPB
wetgeving.

Alle ventilatie in het gebouw wordt bestudeerd door een EPB-verslaggever, aangesteld door de bouwheer en architect, en door deze EPB verslaggever ook gecontroleerd bij uitvoering en plaatsing ervan.

11. Brandbeveiliging

11.1 Haspels

Haspels moeten niet voorzien worden volgens de richtlijnen van de brandweer.

11.2 Poederblussers

Poederblussers worden voorzien volgens de richtlijnen van de brandweer.

11.3 Pictogrammen

Pictogrammen worden voorzien volgens de richtlijnen van de brandweer.

12. Schilderwerken

12.1 Lofts

In de lofts worden geen schilderwerken voorzien.

12.2 Gemeenschappelijke delen

De gemeenschappelijke delen (muren, plafonds, deuren, deurkozijnen) op de verdiepingen worden geschilderd afgewerkt. Kleur door de architect te bepalen. De schilderwerken zullen, in overleg met de kopers, worden uitgesteld totdat de bouwwerkzaamheden in de privatieve delen (lofts) uitgevoerd zijn, anders zal het schilderwerk teveel beschadigd en vervuild zijn.

12.3 Inkomdeuren lofts

De inkomdeuren en deurlijst worden enkel geschilderd afgewerkt aan de zijde van de gemeenschappelijke lift- en trappenhal.

13. Tuin

De beide gelijkvloersappartementen beschikken elk over een privé-tuin, genivelleerd en omzoomd door een stuk bakstenen muur, en/of draadwerk. De tuinen zullen enkel toegankelijk zijn vanuit de appartementen waarvan zij deel uitmaken. Het aanplanten van de tuin is ten laste van de koper.

14. Procedure Wijzigingen

De basisuitrusting van de loft kan de koper hierboven terugvinden. Het kan echter zijn dat de koper bepaalde veranderingen of 'wijzigingen' wenst aan te brengen aan uw loft. Wijzigingen in de afwerkinggraad zijn niet mogelijk gezien de lofts casco worden verkocht.

In principe zijn er geen constructieve aanpassingen of wijzigingen aan de indeling toegestaan binnen het gebouw, tenzij bij samenvoeging van twee of meer lofts. Aan het buitenzicht van het gebouw zijn onder geen beding wijzigingen toegestaan.

Alle werken, uit te voeren door de koper, of derden aangesteld door de koper, kunnen slechts gebeuren ná de voorlopige oplevering van de winddichte ruwbouwwerken en het verlijden van de notariële akte en betaling. Speciale voorzichtigheid dient in acht genomen te worden teneinde beschadigingen te voorkomen aan de gemeenschappelijke delen alsook aan de overige privatieve delen van het gebouw.

Wij wijzen er de koper er bovendien op dat u rekening dient te houden met de coördinatie van de veiligheid bij het uitvoeren van werken voor eigen rekening, evenals met brandweervereisten, maximaal toegelaten vloerbelasting, akoestische eisen, de EPB-regelgeving enz.

Er dient tevens een stedenbouwkundige vergunning bekomen te worden van de Stad Turnhout indien afgeweken wordt van de vergunde toestand.

Onder geen beding kan toegelaten worden dat er materialen of leveringen door de koper worden aangebracht die dan door de installateurs/plaatsers van de aannemer, aangesteld door de bouwheer/eigenaar van het project, dienen verwerkt te worden.

Administratieve bepalingen:

- a) De afwerking van de loft kan slechts aanvatten na de voorlopige oplevering van de loft en van de gemene delen.
- b) Alvorens met de afwerking gestart kan worden, dient de koper in het bezit te zijn van alle noodzakelijke vergunningen van de Stad Turnhout en/of overige diensten. De koper dient een kopie hiervan over te maken aan de verkoper of syndicus vóór de start van de werken.
- c) Vooraleer met de werken te starten dient de koper in regel te zijn met de nodige formaliteiten, te weten:
 - verzekering van de werken (polis die schade aan gemeenschappelijke delen, en privatieve delen van derden dekt)
 - aanstellen van een veiligheidscoördinator (onder bepaalde voorwaarden verplicht)

- aanstellen van een architect en/of ingenieur bouwkunde indien wijzigingen zouden aangebracht worden aan de dragende muren of structuren.

De koper dient een kopie hiervan over te maken aan de verkoper of syndicus vóór de start van de werken. Desgevallend neemt de koper contact op met de aannemer, de architect, de ingenieur, de veiligheidscoördinator, de EPB-verslaggever voor het bekomen van de vereiste informatie.

- d) Om overlast in het gebouw te beperken, dienen de inrichtingswerken uiterlijk 12 maanden na de voorlopige oplevering van het gebouw en de gemeenschappelijke delen beëindigd te zijn.
- e) De werken kunnen enkel uitgevoerd worden, door de koper of door de koper aangestelden, van maandag tot en met zaterdag tussen 8.00u en 18.00u. Bij niet-naleving kan de verkoper of syndicus de werken voor uw rekening stilleggen.
- f) Enkel de aangestelden die nodig zijn voor de uitvoering van de werken worden in het gebouw toegelaten. De koper dient hen tevens in kennis te stellen van huidig reglement.
- g) Stockage van materialen kan enkel in de aangekochte loft, niet in de gemene delen noch in de straat. De koper dient hierbij wel rekening te houden met de maximaal toegelaten draagkracht van de vloerconstructie (150 kg/m² maximale mobiele belasting).
- h) Voor het eventueel binnenbrengen van materialen via de ramen (bv. met een ladderlift) dient u vooraf goedkeuring te vragen aan de verkoper of syndicus. U dient eveneens de nodige formaliteiten te vervullen bij de Stad Turnhout m.b.t. eventuele vergunningen hiervoor.
- i) De gemeenschappelijke schachten zijn in principe niet toegankelijk. Indien om één of andere reden toegang tot de gemeenschappelijke schachten noodzakelijk is, dient de koper vooraf contact op te nemen met de verkoper of syndicus die u hiervoor al dan niet toelating zal verschaffen.
- j) Alle afwerkingen die naar buiten toe zichtbaar zouden zijn, dienen te voldoen aan de vereisten gesteld in de basisakte. Sowieso zijn werken aan de gemene delen – waaronder de gevel – onder geen beding toegelaten.
- k) Wij vestigen uw aandacht op het post-interventiedossier, opgemaakt door de veiligheidscoördinator, dat na voorlopige oplevering ter inzage zal liggen bij de syndicus, en dat o.a. een kopie bevat van de as-built plannen, de attesten van de controleorganismen, enz.

Technische bepalingen:

- a) Constructieve aanpassingen aan de vloeren, wanden, plafonds en ramen zijn onder geen beding toegelaten. Wijzigingen dienen vooraf ter controle voorgelegd te worden aan de stabiliteitsingenieur (studiebureau Chalybs, Arendonk), die u hiervoor al dan niet toelating zal verschaffen. De kosten hiervan zijn ten laste van de koper.
- b) Wijzigingen of inrichtingen die plaatselijke, verhoogde belastingen veroorzaken (bv. volle gemetste muren, brandkasten, stockageruimten, aquarium, jacuzzi, e.d.) dienen vooraf ter controle voorgelegd te worden aan de stabiliteitsingenieur (studiebureau Chalybs, Arendonk), die u hiervoor al dan niet toelating zal verschaffen. De kosten hiervan zijn ten laste van de koper.

- c) De technische installaties (gasketel, gasinstallatie, elektriciteitskast, elektrische installatie) moeten gekeurd worden door een erkend controleorganisme voordat zij in gebruik genomen kunnen worden.
Voor eventuele stroomvoorziening tijdens het uitvoeren van de afwerking moet er eveneens een controle aangevraagd worden nadat de nodige voorzieningen zoals zekeringen werden geplaatst.
In geen geval mag er stroom gebruikt worden van de gemeenschappelijke delen.

Niet-naleving van bovenstaande bepalingen legt alle aansprakelijkheid bij de koper.

14. Algemene bepalingen

1. De plannen van het gebouw dienen als basis voor het opstellen van het verkoopcontract. Ze werden te goeder trouw opgemaakt door de architect en goedgekeurd door de bevoegde instanties.

2. De opleveringsdatum wordt bepaald in het verkoopcontract. Voor het overhandigen van de sleutels aan de koper zal deze het saldo van de koopsom, alsook de afrekening der meer- en minwerken betaald hebben. Door het betrekken of het verhuren van het appartement aanvaardt de koper de overname. Vanaf deze datum begint de termijn van 10 jarige verantwoordelijkheid.

3. Werfbezoek: de koper kan steeds aanvraag doen bij de verkoper, architect of bouwheer voor een bezichtiging op de werf. Dit zal steeds gebeuren in bijzijn van een van deze personen. (veiligheid op de werf). De koper zal geen bevelen geven en of opmerkingen maken op de werf. Dit dient uitsluitend te gebeuren aan de bouwheer of architect.

4. De bouwheer heeft het recht bepaalde materialen te veranderen of bepaalde technische veranderingen door te voeren, zolang geen afbreuk wordt gedaan aan de kwaliteit en het imago van de bouw.

5. Bewoners en kopers verklaren zich akkoord het algemeen uitzicht, de kwaliteit en het imago van het gebouw te respecteren en geen decoratieve of andere zichtbare dingen aan te brengen die het imago van het gebouw zouden schaden. De bepalingen in het reglement van inwendige orde dienen dan ook strikt nageleefd te worden.

6. Alle gebeurtenissen van overmacht, waardoor de bouwheer zijn verplichtingen van oplevering niet kan nakomen, vormen van rechtswege een verlenging van de oorspronkelijk bepaalde uitvoeringstermijn en dit zonder schadevergoeding voor de koper (bv. Ongevallen, stakingen, opeising door het personeel van door de vakbonden toegestane verletdagen, o.d.). Deze onderbreking kan tevens nog verlengd worden met de tijdsperiode noodzakelijk om het werk terug op gang te brengen.

7. Wanneer de werken evenwel op bevel van de koper of omwille van niet-betaling (volgens de bepalingen van het lastenboek) worden onderbroken, heeft de bouwheer, al naargelang de stand van werken, recht op een gedeelte of zelfs de totaliteit van de volgende schijf. Bovendien kan, indien de oplevering behoudens deze onderbreking normaal tijdig zou hebben plaatsgehad, door de bouwheer voor de periode na de voorziene opleveringsdatum, aanpassing geëist worden van de verkoopprijs aan de index van de kleinhandelsprijzen.

8. Tenslotte wordt nog overeengekomen dat deze opleveringsdatum kan uitgesteld worden met het aantal dagen dat nodig is voor de uitvoering van door de koper gevraagde wijzigingen of bijkomende werken.

9. De maten op de plans zijn slechts gegeven bij benadering. Kleine afwijkingen in de uitvoering zijn mogelijk. De verschillen welke zouden voorkomen, hetzij in min, hetzij in meer worden beschouwd als aanvaardbare afwijkingen die in geen geval de overeenkomst op een of andere wijze wijzigen. De architect mag omwille van technische eisen de plans aanpassen zonder voorafgaandelijk akkoord van de kopers.

10. De bouwheer kan niet aansprakelijk gesteld worden voor wijzigingen aan plans indien deze veranderingen voortkomen uit technische oorzaken of opgelegd worden door de gemeentediensten en voornamelijk de buitenzijden omvatten.

11. De werken zullen door de bouwheer worden uitgevoerd met de materialen die in de beschrijving zijn opgenomen. De bouwheer behoudt zich het recht voor veranderingen aan te brengen aan de gebruikte materialen en deze te vervangen door materialen van gelijke of hogere waarde. Dit kan slechts gebeuren in functie van bepaalde economische of commerciële redenen zoals de natuur van de ondergrond, het ontbreken op de markt van de voorziene materialen, de leveringstermijnen enz. Het is evenwel te verstaan dat de kwaliteit en het esthetisch uitzicht dienen te worden geëerbiedigd. Ook technische of artistieke redenen kunnen door de architect of het studiebureau ingeroepen worden om aanpassing van materialen op te leggen.

12. Meubileringen: de op de verkoopplannen getekende ingemaakte kasten, elektrische apparaten, meubelen en decoratie zijn louter indicatief en niet in de prijs begrepen.

13. 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 inbegrepen en vallen dan ook ten laste van de kopers. De kopers zullen op eerste verzoek hun aandeel in de kosten van de nutsleidingen ofwel aan de promotor/aannemer voldoen, op voorlegging van een factuur, ofwel rechtstreeks met de nutsmaatschappijen regelen, afhankelijk van de situatie en geplogenheden van de lokale maatschappijen. Het gaat om werken die verplicht door nutsmaatschappijen/overheden worden uitgevoerd/gefactureerd aangevuld door eventuele werken specifiek verbonden aan de uitvoering van de nutsaansluitingen.

14. Erelonen: de erelonen van de architect zijn inbegrepen in de verkoopprijs. Deze erelonen behelzen de verplichtingen die normalerwijze eigen zijn aan de opdracht van een architect met uitzondering van binnenhuisinrichtings- en decoratiewerken en alle wijzigingen aan de plans die aangevraagd zouden worden door de kopers. Hiervoor zal een ontwerpvergoeding verschuldigd zijn van 80,00 € per gepresteerd uur, excl. BTW. Tevens zijn de erelonen voor raadgevend ingenieur en veiligheidscoördinator inbegrepen.

15. Opkuis: de lokalen worden bezemschoon opgeleverd. Het grondig opkuisen van ramen, vloeren en sanitaire toestellen is ten laste van de kopers. Dit bestek werd opgemaakt om te voegen bij de verkoopovereenkomst. Deze beschrijving beperkt de verkoop door zijn opsomming. Alle op de plans aangegeven suggesties van inrichting en aankleding zijn uitsluitend ter oriëntatie.

De koper verklaart hierbij grondige kennis te hebben van hetgeen in dit bestek vermeld is. Onduidelijkheden werden op verzoek aan de koper uitgelegd. De koper verklaart dat het appartement werd verkocht met de afwerking zoals in dit bestek beschreven zonder verdere uitzonderingen en mondelinge afspraken, tenzij expliciet vermeld en door de verkoper ondertekend.

Dit document wordt in twee exemplaren opgemaakt en door beide partijen ondertekend. Elke partij verklaart een ondertekend exemplaar ontvangen te hebben.

Datum ondertekening :

De koper

De verkoper