

## **Residentie: 't Archief**

**Bouwen van 9 casco loftten met berging en fietsenstalling  
Kwekerijstraat te Antwerpen**

## **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.i. ruwbouwafwerking welke door de klant verder afgewerkt dient te worden.

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 Afbraakwerken

#### 1.1.1 Afbraakwerken inrichtingen

Alle bestaande inrichtingswerken worden gesloopt. Alle zichtbare elektriciteitsleidingen, sanitaire leidingen en toestellen, regenafvoerleidingen, trappen e.d. worden verwijderd.

#### 1.1.2 Ontmanteling wanden, vloeren, plafonds

Alle bestaande vloeren, balken, kolommen en niet constructieve tussenwanden worden verwijderd.

De wandbekledingen worden verwijderd tot op de achterliggende structuur.

Oneffenheden en ingewerkte fragmenten van de verwijderde constructie in de achterliggende structuur worden niet verwijderd.

Openingen in de gevels worden opgevuld met metselwerk.

#### 1.1.3 Graven van bouwputten en sleuven voor de realisatie van de liftputten en het riolsysteem zit in deze post vervat.

### 1.2 Funderingen

De bestaande funderingen blijven behouden of worden waar nodig aangepast volgens de ingenieur stabiliteit.

### 1.3 Rioleringen

#### 1.3.1 Algemeen

De riolering wordt uitgevoerd conform de gemeentelijke voorschriften.

Het verloop en de sectie van de leidingen wordt bepaald in functie van de af te voeren debieten.

### 1.3.2 Leidingen

De leidingen zijn uitgevoerd in PVC en / of PE en worden geplaatst in sleuven, en kokers of opgehangen aan het plafond van de kelderverdieping.

De individuele afvoerleidingen in de lofts worden niet voorzien in de algemene aanneming, maar dienen aangesloten te worden op de voorziene aftakkingen van de verticale standleiding, zoals ook aangeduid op de plannen opgemaakt door de ingenieur technieken.

### 1.3.3 Toezichtluiken

Waar noodzakelijk worden toezichtluiken voorzien.

### 1.4 Nutsleidingen

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 gemeenschappelijke lokalen.

De nutsleidingen worden voorzien tot in de lofts, zoals aangeduid op de plannen van de ingenieur technieken. 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 voor 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.

### 1.5 Bouwwerken in beton

#### 1.5.1 Algemeen

Alle betonnen constructies worden uitgevoerd volgens de gegevens opgesteld door de ingenieur stabiliteit.

### 1.6 Bouwwerken in staal

#### 1.6.1 Algemeen

Waar nodig volgens ingenieur stabiliteit.

#### 1.6.2 Hangterrassen

De terrasconstructies worden uitgevoerd in gegalvaniseerd staal.

## 1.7 Opgaande constructies

### 1.7.1 Gevels

De bestaande gevels in baksteenmetselwerk worden aangepast, gereinigd en hersteld.

### 1.7.2 Blauwe hardsteen

Alle ramen hebben buitendorpels in blauwe hardsteen, bestaand of nieuw, tenzij de detaillering dit onmogelijk maakt. In dat geval wordt een aangepaste dorpel voorzien.

### 1.7.3 Vochtisolatie- nieuwe constructie

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

### 1.7.4 Draagvloeren

De nieuw uit te voeren draagvloeren worden niet afgewerkt.

De aannemer zal de nieuwe draagvloeren voorzien volgens de specificaties van de ingenieur stabiliteit.

## **2. Dakwerken**

### 2.1 Algemeen

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

De waterdichting wordt verzekerd door een dichtingsbaan, waarbij de toplaag voorzien is van een wapening in polyester.

Inpandige terrassen worden eveneens voorzien van een waterdichting.

Alle platte daken zijn voorzien van een regenwaterafvoersysteem.

De aannemer zal een tienjarige waarborg op waterdichting afleveren.

## **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.

#### 3.1.3 Buitenschrijnwerk

Het buitenschrijnwerk wordt voorzien in PVC profielen in een Ral-kleur gekozen in overleg met de architect. De kleur aan de binnenzijde is identiek aan deze van de buitenzijde.

De voegen tussen het buitenschrijnwerk en de gevelstenen wordt gedicht met een elastische kitvoeg.

Er worden PVC raamdorpels voorzien voor alle ramen boven de pas 0.  
Behalve de ramen tot de grond waar een blauwe hardsteen dorpel wordt voorzien.  
De beglazing wordt uitgevoerd in een dubbele isolerende beglazing.

De inkomdeur van de gemeenschappelijke delen wordt van een siertrekker en deurpomp.

De brievenbussen worden geplaatst in de gevel of inkomhal volgens de vereisten van de post en met sleutel bedienbare uitneemopening. De brievenbussen zijn in een standaard RAL-kleur. De afmetingen zijn zodanig dat er een A4 formaat in geplaatst kan worden.

De belinrichting van de appartementen bestaat uit een parlofoonstelsel voor het elektrisch openen van de voordeur van de inkomhal.

#### **4. Binnenschrijnwerk**

##### **4.1 Algemeen**

Er is een basissleutelprogramma voorzien waarbij ook de deuren van de gemeenschappelijke ruimten bediend kunnen worden.

##### **4.2 Binnendeuren**

De inkomdeuren van de privatieven zijn vlakke schilderdeuren en hebben een brandweerstand (RF=1/2u ) zoals voorgeschreven door de brandweer en worden geplaatst in een houten omlijsting. De deuren zijn voorzien van een cilinderslot en aluminiumkleurig deurbeslag. Per deur worden 2 sleutels geleverd.

Het uitzicht aan de gemeenschappelijke zijde en de brandwerendheid der inkomdeuren kan niet gewijzigd worden.

De binnendeuren van de appartementen zijn te schilderen kwaliteitsdeuren met celroostervulling, geplaatst in een houten deuromlijsting en voorzien van aluminiumkleurig deurbeslag.

Voor de binnendeuren van de appartementen is een budget voorzien van 200,00 € per deur, geleverd en geplaatst, te kiezen in een door de projectontwikkelaar voorgestelde toonzaal/leverancier. De plaatsing en deurbeslag zijn in de prijs inbegrepen. Als men kiest om schuifdeuren te plaatsen, en dit is technisch mogelijk, zal er voor de eventuele wanden die hiervoor geplaatst moeten worden een prijsofferte bij de uitvoerende schrijnwerker een offerte aangevraagd worden en deze zal dan doorgerekend worden aan de koper.

De deuren in de gemeenschappelijke delen worden voorzien volgens de voorschriften van de brandweer.

##### **4.3 Trappleuning**

De trappleuning in de gemeenschappelijke traphal wordt uitgevoerd in metaal.

## **5. Pleisterwerken en wandafwerkingen**

### 5.1 Wanden

De bestaande en nieuwe wanden in de lofts worden niet afgewerkt (zie ook 1.7.3).

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

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

### 5.2 Plafonds

De plafonds in de lofts worden niet afgewerkt.

In de gemene delen worden waar nodig verlaagde plafonds voorzien in gipskartonplaten.

## **6. Vloerafwerkingen en faience**

### 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

Er wordt geen geluidsisolatie voorzien.

#### 6.1.2 Thermische isolatie

Er wordt geen thermische isolatie voorzien.

#### 6.1.3 Chape

Er wordt geen chape voorzien.

#### 6.1.4 Vloerbekleding / muurbetegeling

Er wordt geen vloerbekleding of muurbetegeling voorzien. De vloer wordt in ruwbouw beton opgeleverd. De vloerbekleding die later door de eigenaar zelf wordt voorzien, dient aan volgende eisen te voldoen:

- Maximale gewicht vloerafwerking  $140\text{kg/m}^2$ : dit heeft betrekking op de tegels, chape en isolatie dewelke op de vloer worden aangebracht. Indien gebruik wordt gemaakt van traditionele chape, zal de vloerafwerking meer zijn dan de  $140\text{kg/m}^2$ . Er moet dus gebruik gemaakt worden van een lichtgewicht chape.
- Maximale gewicht mobiele overlast  $200\text{kg/m}^2$ : volgens de normen moet (voor appartementen)  $200\text{kg/m}^2$  voorzien worden voor meubilair, personen, kamerplanten,.... Soms kan het zijn dat het niet toereikend is ( denk aan jacuzzi's, waterbed,...)

#### 6.1.5 Tussendeurdorpels

Enkel de dorpels ter hoogte van de inkomdeuren worden uitgevoerd in natuursteen.

#### 6.1.6 Raamtabletten

Er worden geen raamtabletten voorzien.

#### 6.1.7 Binnenmuren

De scheidingswanden dienen als lichte scheidingswanden uitgevoerd te worden met een max gewicht van 80 kg/m<sup>2</sup>. Aangezien de inplanting van de wanden verschillend is van appartement tot appartement, wordt een gelijkmatig verdeelde last (per m<sup>2</sup>) in rekening gebracht ipv de werkelijke lijnlasten van de muur (per m). Voor de wanden met gewicht van 200kg/m (gyproc wanden) moet volgens de norm een gelijkmatig verdeelde last van 80kg/m<sup>2</sup> genomen worden.

### 6.2 Gemeenschappelijke delen

#### 6.2.1 Tegelvloeren

In de trapzalen en inkompartijen zowel gelijkvloers als op de verdiepingen is een keramische tegelvloerafwerking voorzien.

#### 6.2.2 Trappen

De betonnen trappen worden voorzien van een antislipneus.

## **7. Sanitaire installatie**

#### 7.1 Leidingen

De toevoerleidingen voor water worden voorzien vanaf de tellers tot aan de individuele lofts zoals aangeduid op de plannen. Per loft wordt één toevoerleiding met afsluitkraan voorzien t.h.v. de schacht.

#### 7.2 Toestellen

Er zijn geen sanitaire toestellen voorzien.

## **8. Elektrische installatie**

#### 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 stroomverdeler.

#### 8.2 Leidingen

De leidingen in de gemene delen op de verdiepingen worden ingewerkt in de muren of in de valse plafonds.

De leidingen in de trapzalen, de bergingen en gemeenschappelijke ruimten in de kelderverdieping worden in opbouw geplaatst.

#### 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  $\pm 20$  cm hoogte geplaatst, tenzij anders vermeld.

#### 8.4 Verlichtingstoestellen

##### 8.4.1 Verlichtingstoestellen per loft

In de lofts en op de terrassen zijn geen verlichtingstoestellen noch elektriciteitsleidingen voorzien.

##### 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.

#### 8.5 Elektrische voorziening per loft

De voedingsleiding elektriciteit wordt voorzien vanaf de individuele tellers tot aan de individuele lofts, zoals ook aangeduid op de plannen van de ingenieur technieken. De elektriciteitsleiding en meter worden voorzien zoals voor een standaard appartement. In de loft wordt een minimale elektrakast voorzien teneinde de keuring van de gemeenschappelijke delen te kunnen laten uitvoeren.

#### 8.6 Speciale technieken

- Telefoon  
De telefoonvoedingsleidingen worden voorzien tot aan de individuele lofts. De interne verdeling telefonie is niet voorzien.
- Radio- / TV-distributie.  
Tot aan de individuele lofts wordt een radio- / TV-kabel voorzien. De definitieve aansluiting is niet voorzien.
- Parlofoon  
In elke loft wordt een parlofooninstallatie aangebracht. De gemeenschappelijke inkomdeuren hebben een elektrisch slot en zijn bedienbaar vanuit elke loft.
- Noodverlichtingen zijn voorzien conform de wettelijke voorschriften.
- Liftinstallaties  
Er is één liftinstallatie voorzien die voldoet aan de vigerende normeringen. De liftafwerking is te bepalen door de architect.

## **9. Schouwen en verluchtingen**

In elke loft worden aansluitpunten voorzien waarop 1 dampkap, 1 schouw voor een gaswandketel monden voor verluchting kunnen worden aangesloten. Volgens aanduiding op de plannen.

Het type gaswandketel en dampkap dient te voldoen aan de specificaties opgesteld door de ingenieur technieken:

- gaswandketel met een max. vermogen van 30 kW type HRTOP
- dampkap met een debiet van max. 500 m<sup>3</sup>/h

Er worden ventilatieroosters voorzien in het buitenschrijnwerk conform de op het moment van de vergunning heersende normen en reglementeringen.



## **10. Brandbeveiliging**

- 10.1 Haspels  
Haspels worden voorzien op de plaatsen aangeduid door de brandweer.
- 10.2 Poederblussers  
Poederblussers worden voorzien op de plaatsen aangeduid door de brandweer.
- 10.3 Pictogrammen  
Pictogrammen worden voorzien op de plaatsen aangeduid door de brandweer.
- 10.4 Rookkoepel  
Boven de trap wordt een rookkoepel voorzien voor rookevacuatie, die bediend kan worden door een bediening op het gelijkvloers.

## **11. Schilderwerken**

- 11.1 Lofts  
In de lofts worden geen schilderwerken voorzien.
- 11.2 Gemeenschappelijke delen  
De gemeenschappelijke delen (muren, plafonds, deuren, deurkozijnen) op de verdiepingen worden geschilderd afgewerkt. Kleur door de architect te bepalen.
- 11.3 Inkomdeuren lofts  
De inkomdeuren worden geschilderd afgewerkt aan de zijde van de gemeenschappelijke lift- en trappenhal.
- 11.4 Elementen in staal  
De stalen elementen (kolommen en profielen) in de lofts worden roestwerend geschilderd of met een brandremmende verf afgewerkt.  
Deze roestwerende en brandremmende verf mag onder geen beding verwijderd worden aangezien de stabiliteit van het gebouw i.g.v. brand anders niet meer verzekerd is!

## **12. Berging en fietsenstalling**

In iedere berging is voorzien:

- Schilderdeur
- Meegaand opgevoegd metselwerk
- Keramische tegel
- Elektriciteit : 1 lichtpunt, te bedienen met verlichte drukknoppen in de gang; aangesloten op de gemene delen.

## **ADDENDUM**

Voorschriften m.b.t.  
afwerking door de kopers van 9 casco loftten met berging en fietsenstalling

## **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, zoals verzekering van de werken, EPB verslaggeving, veiligheidscoördinatie, e.d. 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 6 maanden na de voorlopige oplevering beëindigd te zijn.
- e) De werken kunnen enkel uitgevoerd worden, door de koper of door de koper aangestelden, van maandag tot en met vrijdag 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 parkeergarage of op het binnenplein. De koper dient hierbij wel rekening te houden met de maximaal toegelaten draagkracht van de vloerconstructie (zie "Technische bepalingen").
- h) Voor het eventueel binnenbrengen van materialen via de ramen (bv. met een ladderlift) dient u vooraf goedkeuring te vragen aan de syndicus. U dient eveneens de nodige formaliteiten te vervullen bij de Stad Antwerpen 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 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 controle-organismen, enz.

## **Technische bepalingen**

- a) Constructieve aanpassingen aan de vloeren, wanden, plafonds en ramen zijn onder geen beding toegelaten.
- b) Het maximale vloerbelasting van de vloerplaat (d.i. hetgeen bovenop de vloerplaat aangebracht wordt) bedraagt 450 kg/m<sup>2</sup>, inclusief de mobiele lasten.
- c) Het maximale gewicht van de vloerafwerking (d.i. hetgeen bovenop de chape aangebracht wordt) bedraagt 50 kg/m<sup>2</sup>.
- d) Wijzigingen of inrichtingen die plaatselijke, verhoogde belastingen veroorzaken (bv. volle gemetste muren, brandkasten, stockageruimten, e.d.) dienen vooraf ter controle voorgelegd te worden aan de stabiliteitsingenieur (Studiebureau Van Hoorickx 014/42 85 69), die u hiervoor al dan niet toelating zal verschaffen. De kosten hiervan zijn ten laste van de koper.
- e) De technische installaties (gasketel, elektriciteitskast, e.d.) moeten gekeurd worden door een erkend controle-organisme 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.**