



KONING NOORD

Koper:

Appartement:

Autostaanpl. / Berg.:

VERKOOPSLASTENBOEK



BOUWHEER: **THV 320° NORTH**
Zorgvliet 17
2860 Sint-Katelijne-Waver

ARCHITECHT: **META architectuurbureau**
Grote Kraaiwijk 3,
2000 Antwerpen

SITUERING VAN HET PROJECT

Twee Netenstraat 64 – 66, 2060 ANTWERPEN

Laat uw licht schijnen op één van de meest inspirerende, iconische buurten van Antwerpen, op slechts tien minuten van de Kathedraal. “Koning Noord”: twee nieuwe gebouwen in een verfijnde, tijdloze stijl met behoud van de unieke, ruige charme van Antwerpen Noord.

Beleef de buurt van “Koning Noord”: gerechten uit de traditionele omgeving van het Slachthuis; een gigantisch groen park en een cultuurpaleis om de hoek; en vooral een jonge, warme en levendige gemeenschap, even divers als uniek..

Verwacht het onverwachte op dé nieuwe creatieve hot spot van Antwerpen. Kom thuis in “Koning Noord”!

ARCHITECTUUR

“Koning Noord” wordt rond een ruimtelijke groene patio gebouwd en is meer dan een losse verzameling van appartementen. Kom thuis en ontmoet boeiende medebewoners onder de kruinen van de Gleditsia Triacanthos.

Het project bestaat uit twee residentiële gebouwen die op de benedenverdieping verbonden worden door een multifunctionele ruimte en een groene patio. De groene geest wordt doorgetrokken op het dak van de benedenverdieping mits een doordacht vormgegeven daktuin.

Het visitekaartje van het project bestaat uit de gevel die wordt opgetrokken in een ruwe beton. Deze betonnen gevel zal een zeer ruig uitzicht omvatten als het gevolg van een onregelmatige bekisting en de kleurschakeringen die het gevolg zijn van het bouwproces. Deze ruwe structuur, die nauw aansluit bij de identiteit van de buurt, zal afgewerkt worden met een zeer verfijnde gevelsluiting in aluminium, dewelke zichtbaar zal zijn in de ramen en de afwerking van de terrassen.

Het ontwerp van het project brengt door haar uitvoering een ode aan de industriële, ruige charme van Antwerpen Noord, met een groen en sociaal duurzaam resultaat.

SAMENSTELLING VAN HET PROJECT

Het project bestaat uit 26 appartementen op de verdiepingen en twee multifunctionele ruimtes op de benedenverdieping. In de ondergronds verdieping bevinden zich de autostaanplaatsen en bergingen.

Huidige beschrijving bevat enkel de **appartementen, de gemeenschappelijke ruimtes, de kelderverdieping en de groene ruimtes**.

Kelderverdieping:	2 circulatiekernen, beiden met lift en trap naar de bovenliggende verdieping 37 privatieve parkeerplaatsen, waarvan 20 in cascade 10 privatieve fietsenbergingen (bergingen die achter een parkeerplaats liggen moeten verplicht aangekocht worden door de koper van de voorliggende parkeerplaats) Gemeenschappelijke fietsenberging Technische lokalen
Gelijkvloers:	2 circulatiekernen, beiden met lift en trap naar de bovenliggende verdieping en toegang tot de patio en het openbaar domein 2 multifunctionele ruimtes, evt. samen te voegen of op te splitsen

Gemeenschappelijke groene patio met zitbank
Inkom met helling voor auto's en fietsen naar de kelderverdieping

1^{ste} verdieping:

Gebouw A:
trappenhal met lift
2 appartementen met twee slaapkamers en terras
Gebouw B:
trappenhal met lift
1 appartement met twee slaapkamers en terras
1 appartement met één slaapkamer en terras

2^{de} verdieping:

Gebouw A:
trappenhal met lift
2 appartementen met twee slaapkamers en terras
Gebouw B:
trappenhal met lift
1 appartement met twee slaapkamers en terras
1 appartement met één slaapkamer en terras

3^{de} verdieping:

Gebouw A:
trappenhal met lift
2 appartementen met twee slaapkamers en terras
Gebouw B:
trappenhal met lift
1 appartement met twee slaapkamers en terras
1 appartement met één slaapkamer en terras

4^{de} verdieping:

Gebouw A:
trappenhal met lift
2 appartementen met twee slaapkamers en terras
Gebouw B:
trappenhal met lift
1 appartement met twee slaapkamers en terras
1 appartement met één slaapkamer en terras

5^{de} verdieping:

Gebouw A:
trappenhal met lift
2 appartementen met twee slaapkamers en terras
Gebouw B:
trappenhal met lift
1 appartement met twee slaapkamers en terras
1 appartement met één slaapkamer en terras

6^{de} verdieping:

Gebouw A:
trappenhal met lift
2 duplexappartementen met twee slaapkamers en terras, beiden verbonden met de bovenliggende verdieping
Gebouw B:
trappenhal met lift
1 appartement met twee slaapkamers en terras
1 appartement met één slaapkamer en terras

7^{de} verdieping:

Gebouw A:
2 duplexappartementen met twee slaapkamers en terras, beiden verbonden met de onderliggende verdieping

Gebouw B:
trappenhal met lift
1 appartement met twee slaapkamers en terras
1 appartement met één slaapkamer en terras

De indeling van de appartementen is volgens bijgaande plannen. Er wordt geen mogelijkheid tot variante oplossingen voorzien. Dragende muren kunnen niet verplaatst worden, noch worden er bijkomende openingen in gemaakt. De oppervlaktes zijn berekend gemeten van de as van de buitenmuren tot de as van de gemene muren.

De bouwpromotor behoudt zich het recht voor wijzigingen aan te brengen aan de plannen en het lastenboek, indien opgelegd door de bevoegde autoriteiten of door de regels der kunst. Alle afmetingen dienen ter plaatse opgemeten te worden. Kleine afwijkingen tussen de plannen en de realiteit zijn mogelijk en zijn geen voorwerp voor prijsherzieningen.

0. ALGEMEEN

De plannen dienen als basis voor het opstellen en tot stand komen van de verkoopovereenkomst. Alle documenten zijn met de grootste zorg samengesteld. Als er echter toch tegenspraak is tussen verschillende documenten primeren de documenten in de volgende volgorde : 1) basisakte, 2) aankoopakte, 3) verkoop/aankoop-belofte, 4) verkooplastenboek, 5) plannen.

De maten opgegeven op de plannen zijn indicatief en kunnen wijzigingen ondergaan als gevolg van stabiliteits- of technische redenen. De verschillen die zouden voorkomen, hetzij in plus, hetzij in min, zullen beschouwd worden als aanvaardbare afwijkingen die in geen geval de eis tot dusdanige schadevergoeding door één der partijen rechtvaardigen. Alle op de plannen getekende meubilair, inclusief vast meubilair, is louter ter illustratie. Voor de werkelijke uitvoering gelden enkel de beschrijvingen van het verkooplastenboek.

1. RUWBOUWERKEN

1.1. Grondwerken

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

1.2. Fundering

De funderingen worden uitgevoerd in functie van de weerstand van de grond, volgens grondonderzoek, in overeenstemming met de stabiliteitsstudie en onder verantwoordelijkheid van het ingenieursbureau stabiliteit Ingenieursbureau Meijer bvba, Prins Boudewijnlaan 53/2, 2650 Edegem

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

Aldus bepaalt de ingenieur het exacte funderingstype, afmetingen en betonsamenstelling. De aardingslus is voorzien onder de fundering.

De vloeren en de wanden in de kelder worden uitgevoerd in waterdicht gewapend beton (waterdichtingsklasse 2) Een waterdichte keringslaag wordt, waar noodzakelijk, onder de metselwerkmuren aangebracht.

1.3. Riolering en afvoeren

Het volledige riolerings- en afvoerstelsel wordt uitgevoerd in PVC (of gelijkwaardig) volgens de geldige normen. In de ondergrondse niveaus wordt het rioleringsnet zichtbaar opgehangen, zodanig dat een eenvoudige controle steeds mogelijk blijft. De aansluiting op de straatriolering gebeurt volgens de geldende voorschriften van de stad door de nutsmaatschappijen. Het gebruik van een vergruizer (groenten, afval, toilet,...) is niet toegestaan.

1.4. Structuur

Alle structurele elementen worden uitgevoerd conform de richtlijnen van het ingenieursbureau. De architectuurplannen zijn dienaangaande zuiver indicatief. Alle diktes en hoogtes van de structurele bouwonderdelen worden aangepast aan de stabiliteitsberekeningen. Alle bouwwerken in beton en de wapening ervan voldoen aan de geldende Belgische / Europese normen.

1.4.1. Beton

Worden uitgevoerd in gewapend of prefabbeton:

- Vloer en dakplaten
- Balken, wanden, kolommen nodig voor een goede constructie, dit alles volgens de gegevens en onderrichtingen van het ingenieursbureau.
- Trap en liftkern indien nodig volgens de stabiliteitsberekeningen
- Trappen in de gemene delen
- Andere door de ingenieur stabiliteit aangeduide componenten
- De uitkragende terrassen van de appartementen worden uitgevoerd in prefab beton

1.4.2. Staalconstructies

Alle stalen liggers en stalen kolommen worden tegen corrosie afdoende behandeld. De afmetingen en secties worden in functie van de stabiliteit door de ingenieur bepaald. De kolommen en liggers die in het interieur zichtbaar blijven worden schilderklaar afgewerkt.

1.4.3. Houtskeletbouw

De draagstructuur (wanden en dak) van Niveau +7 (voorbouw) wordt in houtskelet uitgevoerd overeenkomstig studies stabiliteit.

1.4.4. Metselwerk

Dragend metselwerk

Het eventuele metselwerk voor het binnenspouwblad van de gevels en de dragende binnenwanden worden uitgevoerd in betonblokken, snelbouwsteen, kalkzandsteen of gelijkwaardig.

Niet dragend metselwerk

De niet dragende scheidingswanden worden uitgevoerd in massieve gipsblokken met glad oppervlak, betonblokken, snelbouwsteen, kalkzandsteen, cellebetonblokken of gipskarton. Voor de badkamers en/of douchekamers worden waterbestendige materialen gebruikt.

1.5. Isolatie

Thermische isolatie

Het gebouw wordt uitgevoerd conform de wettelijke EPB regelgeving. De uiteindelijk uitvoering kan lichtjes afwijking van deze startverklaring. De EPB-verslaggeving (EnergiePrestatie en Binnenklimaat wetgeving) is verzorgd en gecontroleerd door Xenadvies Antwerpen bvba, Grensstraat 72 te 2950 Kapellen.

Akoestische isolatie

De vloeren op de verdiepingen zijn van het “zwevende” type: onder de chape wordt een akoestisch isolerende mat gelegd. Rondom de muren en de chape wordt ook een isolerende strook aangebracht, zodat de deklagen volledig onafhankelijk zijn.

Kopers die inbouwspots willen plaatsen in hun privaat appartement dienen een vals plafond te voorzien. De promotor staat geen doorboringen van de betonplaat toe, teneinde de akoestische kwaliteiten ervan niet te compromitteren.

Tussen de wanden die de appartementen scheiden en de schachten wordt een akoestische isolatie voorzien. Om de ruimtebeleving te maximaliseren werd er gekozen om geen inkomzas te creëren. Dat wil zeggen dat er geen binnendeur tussen de hal en de leefruimte is voorzien.

1.6. Gevel

1.6.1. Beton

De gevel van het gelijkvloers en de verdiepingen (excl. voorbouw op niveau 7) zal worden uitgevoerd in ter plaatse gestort beton met planken bekisting. De gevel heeft een ruw karakter zonder bijkomende esthetische eisen. De structuur van de gevel er zal onregelmatig uitzien, met zichtbare oneffenheden en bekistingsgaten en kleurschakeringen als het gevolg van de ruwe bekisting en het storten van de beton onder verschillende weersomstandigheden.

Ook de scheimuur ter hoogte van de doorgang op het gelijkvloers zal worden afgewerkt in ruw beton.

1.6.2. Beplating

De gevel van de voorbouw op niveau 7 zal afgewerkt worden met een aluminium beplating. Ter hoogte van de doorgang op het gelijkvloers zal de wand naast de inkomhal en het plafond worden afgewerkt met een vezelcementbeplating.

1.7. Daken

1.7.1. Plat dak boven kelder

Het plat dak boven de kelder wordt opgebouwd als volgt:

- Draagstructuur volgens de studie van de ingenieur.
- Waar nodig hellingsbeton en bitumineuze dakdichting of gelijkwaardig.
- De afwerking bestaat uit een intensief groen dak met een vijflaags opbouw samengesteld uit een bescherm laag, een drainagelaag met waterreservoir, filterlaag, substraat en beplanting. De nodige verharding voor de toegang tot de gebouwen wordt voorzien in gepolierde betonvloer (dubbel gewapend) ter plaatse gestort. Barsten, kleurverschillen of beperkte afwijkingen m.b.t. vlakheid zijn eigen aan een ter plaatse gestorte en gepolierde betonvloer en kunnen niet uitgesloten worden.

1.7.2. Platte dak boven niveau 0

Het plat dak boven niveau 1 wordt als volgt opgebouwd:

- Draagstructuur volgens de studie van de ingenieur.
- Waar nodig hellingsbeton, dampscherm, isolatie en bitumineuze dakdichting of gelijkwaardig.
- De afwerking bestaat uit een intensief groen dak met een vijflaags opbouw samengesteld uit een bescherm laag, een drainagelaag met waterreservoir, filterlaag, substraat en beplanting of kiezelverharding. De kiezelverharding wordt rechtstreeks op de substraat geplaatst zodat deze begroeid wordt door tredbeplanting.

1.7.3. Platte daken boven niveau 6

Het plat dak boven niveau 6 wordt opgebouwd als volgt:

- Draagstructuur volgens de studie van de ingenieur.
- Waar nodig dampscherm, thermische isolatie en bitumineuze dakdichting of gelijkwaardig.
- De afwerking van de privatieve terrassen bestaat uit betontegels op stelvoeten binnen de wettelijk voorgeschreven dimensies. Op de overige zones zullen in een extensief, niet te betreden groen dak worden uitgevoerd.

1.7.4. Platte daken boven niveau 7

Het plat dak boven niveau 7 wordt opgebouwd als volgt:

- Draagstructuur volgens de studie van de ingenieur.
- Waar nodig hellingsbeton, dampscherm, en thermische isolatie.
- Bitumineuze dakdichting of gelijkwaardig.
- De afwerking bestaat uit een extensief groen dak in zones waar geen zonnepanelen voorzien zijn.

1.7.5. Dakterrassen

Afhankelijk van de ligging zijn de terrassen als volgt afgewerkt:

- Niveau 1: ter plaatse gestorte betonplaat. Barsten, kleurverschillen of beperkte afwijkingen m.b.t. vlakheid zijn eigen aan een ter plaatse gestorte gepolierde betonvloer en kunnen niet uitgesloten worden.
- Niveau 7: betontegels op stelvoeten

1.7.6. Dakafvoeren

De zichtbare regenwaterafvoeren worden uitgevoerd in zink. De weggewerkte afvoeren worden uitgevoerd in HDPE en/of PVC volgens instructies van het studiebureau technieken. De afwatering van de uitkragende terrassen op de verdiepingen gebeurt via een aansluiting op de regenwaterafvoer.

2. BUITENSCHRIJNWERK

2.1. Ramen

Het geheel van deze werken wordt uitgevoerd in aluminium. (Type en kleurkeuze wordt bepaald door de leidinggevende architect.) Alle opengaande delen zijn met draaifunctie voorzien en sluiten wind- en waterdicht tegen de vaste kaders door middel van rondlopende dichtingstrips.

De ramen zijn draai of draai-kipramen. In elke ruimte is er minstens 1 raam draai-kip. In alle “droge ruimtes” (slaapkamers, leefruimte,...) zijn ventilatieroosters voorzien.

2.2. Inkomdeurgeheel

De inkomdeur aan de gevel wordt uitgevoerd in aluminium, (Type en kleurkeuze worden bepaald door de leidinggevende architect.) De sasdeur ter hoogte van de inkom aan de straatzijde is voorzien in aluminium, de sasdeur aan de inkom van het binnengebied is in houten schrijnwerk.

2.3. Poort

De ondergrondse parking zal bereikbaar zijn via een inrit, en zal worden voorzien van een automatische poort/hekwerk, waarvan de vormgeving, type en kleur wordt bepaald door de leidinggevende architect. Er wordt per staanplaats 1 zender voorzien. Daarnaast is de poort te openen met een klavier of sleutel (voor voetgangers of fietsers zonder staanplaats).

2.4. Leuning en balustrades

De terrasleuning en balustrades worden uitgevoerd met spijlen waarbij het type en de kleur worden bepaald door de leidinggevende architect.

3. AFWERKING

3.1. Vloeren

Gemeenschappelijke delen bovengronds

De vloer wordt uitgevoerd in een gepolierde betonvloer. Barsten, kleurverschillen of beperkte afwijkingen m.b.t. vlakheid zijn eigen aan een ter plaatse gestorte en gepolierde betonvloer en kunnen niet uitgesloten worden. Dit geeft een authentiek karakter en draagt bij tot de industriële look van het project. Er is een afwerking voorzien met MDF schilderplinten. Er zijn nergens tussendeurdorpels voorzien. Wel zal er achter de inkomdeur een schoonloopmat worden geplaatst.

Privatieve delen bovengronds

De vloer wordt uitgevoerd in een gepolierde betonvloer. Barsten, kleurverschillen of beperkte afwijkingen m.b.t. vlakheid zijn eigen aan een ter plaatse gestorte en gepolierde betonvloer en kunnen niet uitgesloten worden. Dit geeft een authentiek karakter en draagt bij tot de industriële look van het project. Er is een afwerking voorzien met MDF schilderplinten. Er zijn nergens tussendeurdorpels voorzien.

Ondergrondse verdiepingen

De structurele vloerplaat zal gepolierd worden. Barsten, kleurverschillen of beperkte afwijkingen m.b.t. vlakheid zijn eigen aan een ter plaatse gestorte en gepolierde betonvloer en kunnen niet uitgesloten worden.

3.2. Wanden

Gemeenschappelijke delen bovengronds

De metselwerkwallen zijn afhankelijk van hun positie, of in zichtmetselwerk achter de hand gevoegd en niet geschilderd uitgevoerd, of bepleisterd, dit telkens volgens keuze van de architect.

Privatieve delen bovengronds

De metselwerkwallen van de appartementen worden "klaar voor de schilder". opgeleverd, hetzij d.m.v. een uitvlaklaag op de betonwallen, hetzij d.m.v. bezetting op metselwerk, hetzij door affilmen van gipsblokken, gipskartonplaten of kalkzandsteen. De koper of zijn schilder dient te zorgen voor het voorbereiden van de ondergrond (schuren en plamuren). Eventuele kolommen blijven onbehandeld. In de badkamers worden wandtegels voorzien alleen in de douche tot op hoogte 2m10 (type tegel en hoogte te bepalen door leidinggevende architect) Verder zijn er geen wandtegels voorzien.

Ondergrondse verdiepingen

De metselwerkwallen worden uitgevoerd in zichtmetselwerk achter de hand gevoegd en niet geschilderd. De structurele betonwallen blijven onbehandeld. De technische leidingen zullen in opbouw geplaatst worden.

3.3. Plafonds

Gemeenschappelijke delen bovengronds

De structurele betonelementen blijven zonder verdere afwerking. Deze elementen kunnen zichtbare kleurverschillen, barsten en lichte niveauverschillen vertonen die eigen zijn aan het ruwe karakter en gewenste look. Eventuele verlaagde plafonds worden uitgevlakt en geschilderd.

Privatieve delen bovengronds

De structurele betonelementen blijven in het zicht en zonder verdere afwerking. Deze elementen kunnen zichtbare kleurverschillen, barsten en lichte niveauverschillen vertonen die eigen zijn aan het ruwe karakter en gewenste look. Eventuele verlaagde plafonds worden uitgevlakt en geschilderd.

Ondergrondse verdiepingen

De structurele betonelementen blijven zonder verdere afwerking. Technische leidingen zullen zichtbaar opgehangen zijn onder de plafonds.

3.4. Binnendeuren

De inkomdeuren van de appartementen worden gevat in een houten omkadering en voorzien van een veiligheidscilinder en aluminium deurbeslag. Deze deuren worden voorzien van de noodzakelijke brandweerstand. De inkomdeuren hebben een driepuntsvergrendeling. De binnendeuren van de appartementen worden uitgevoerd als vlakke schilderdeuren gevat in een houten (te schilderen) kader en voorzien van een aluminium kruk. In de gemeenschappelijke delen worden volgens de geldende brandweervoorschriften al dan niet brandwerende deuren voorzien.

3.5. Keuken

Er wordt een keuken geïnstalleerd volgens ontwerp van de architect. De keuken zal uitgerust zijn met een spoelbak met kraan, een elektrisch kookvuur, een recirculatiedampkap, een conventionele oven, een koelkast en een vaatwasser.

3.6. Badkamer

Er wordt een badkamer geïnstalleerd. De architect staat in voor het ontwerp en de keuze van de sanitaire toestellen zoals aangeduid op het verkoopplan.

3.7. Schilderwerken

In de kelder worden er geen schilderwerken uitgevoerd met uitzondering van de scheidingslijnen tussen de autostaanplaatsen. In de gemeenschappelijke delen bovengronds zijn de bepleisterde wanden geschilderd. De schilderdeuren in de gemeenschappelijke delen worden geschilderd.

In de privatieve kavels zijn geen schilderwerken voorzien met uitzondering van de inkomdeur. De architect kiest de kleuren. Privatieve decoratiewerken zijn niet voorzien. Met privatieve decoratiewerken wordt bedoeld het schildervlak maken van muren en plafonds, schilderen, behangen, meubileren, gordijnkasten, gordijnen, vliegenramen, verlichtingsarmaturen, enz ... De koper kan zijn appartement naar eigen keuze afwerken binnen de voorschriften opgenomen in de basisakte. Deze privatieve decoratiewerken dienen te gebeuren na de voorlopige oplevering van het privatieve gedeelte.

3.8. Brievenbussen

Per appartement wordt in de inkomhal op het gelijkvloers een brievenbus met slot voorzien.

3.9. Trappen

De trappen in de gemeenschappelijke delen worden uitgevoerd in prefab zichtbeton. In de duplexen wordt een houten trap voorzien met leuning.

3.10. Uitkragende Terrassen

De uitkragende terrassen op de verdiepingen zijn uitgevoerd als prefabelement zonder verdere afwerking aan de bovenzijde. De onderzijde wordt afgewerkt met een vezelcement of aluminium beplating.

3.11. Buitenaanleg

De aannemer verzorgt de buitenaanleg. Het onderhoud hiervan is echter gemeenschappelijk en op kosten van de eigenaars. De aannemer behoudt zich het recht om gedurende de garantieperiode van de aanplantingen, en op kosten van de eigenaars, een onderhoudscontract af te sluiten. De keuze van materialen, beplanting en vormgeving is te bepalen door de landschapsarchitect. De omgevingswerken worden afgewerkt na het volledig beëindigen van de bouwwerken. Beplantingswerken en buitenafwerking kunnen enkel worden uitgevoerd in het gepaste seizoen. Op de aanleg van planten wordt geen waarborg gegeven.

4. ELEKTRISCHE INSTALLATIE

De elektrische installatie beantwoordt aan de voorschriften van de stroomleverende maatschappij en het ARAI. Voor het in gebruik nemen van het gebouw zal de ganse installatie, zowel privatieve als gemene delen, gekeurd worden door een erkend controle-orgaan.

De bewegingsdetectoren van het gemeenschappelijk gedeelte zijn zowel voor het bovengronds als het ondergronds gedeelte aangesloten op een regelbare tijdschakelaar. Alle gemeenschappelijke delen zijn

voorzien van de nodige branddeuren, rookkoepels, veiligheidsverlichting en pictogrammen conform de geldende wetgeving.

4.1. Gemeenschappelijke delen bovengronds

De zone voor de inkomdeur van de achterbouw wordt verlicht door een lamp met een schemerschakelaar. De elektriciteitsverdeling van de algemene delen wordt aangesloten op één algemene elektriciteitsmeter m.n. trapzalen, bordessen, inkomgeheel, meterlokalen en lift. De verlichting van de privatieve bergingen in de ondergrondse verdiepingen wordt voorzien van een beweging-detector met timer en wordt eveneens aangesloten op de meter van de gemeenschappelijke delen.

Voor alle gemeenschappelijke delen worden passende verlichtingsarmaturen gekozen door de architect. Noodverlichting en pictogrammen worden geplaatst op punten aangegeven in het brandweerverslag en conform de geldende wetgeving.

Technische installaties zijn enkel in de traphal en de ondergrondse verdiepingen in opbouw.

4.2. Privatieve delen bovengronds

Elk appartement heeft een individuele meter (1x 40A), welke opgesteld wordt in een gemeenschappelijk meterlokaal. De individuele verdeelborden staan in het appartement. Elk bord is voorzien van automatische zekeringen en verliesstromschakelaars. Per appartement wordt er een individuele teller met dag- en nachttarief voorzien.

Elk appartement is voorzien van videofonie, met individueel scherm en deuropener, dit alles verbonden met de sasdeur gelijkvloers. Ieder appartement beschikt over een drukknop voor het bedienen van het elektrische deurslot van de inkomdeur op het gelijkvloers.

In de privatieve delen worden de leidingen voor lichtpunten voorzien, er worden geen verlichtingsarmaturen voorzien in de privatieve delen.

Elektriciteitsvoorzieningen per appartement:

- **Inkom** (indien van toepassing):
 - 1 lichtpunt met 1 schakelaar
 - 1 enkel stopcontact op plintheogte
- **Nachthal** (indien van toepassing):
 - 1 lichtpunt met 1 schakelaar
 - 1 stopcontact op plintheogte
- **Leefruimte**:
 - 2 lichtpunten met 2 schakelaars
 - 6 stopcontacten op plintheogte
 - 1 aansluitpunt één aansluiting van data en TV/FM-distributie
 - 1 kamerthermostaat
 - 1 videofooninstallatie
- **Keuken**:
 - 1 lichtpunt met 1 schakelaar
 - 4 stopcontacten op werkbladhoogte
 - aansluiting dampkap
 - aansluiting elektrisch vuur
 - aansluiting oven
 - aansluiting koelkast

- aansluiting vaatwasmachine
 • **Badkamer:** 1 lichtpunt met 1 schakelaar
 1 voeding voor een wandlichtpunt met schakelaar
 2 stopcontacten op tablethoogte
 aansluiting wasmachine
 aansluiting droogkast
- **WC:** 1 lichtpunt met 1 schakelaar
- **Slaapkamer(s):** 1 lichtpunt met 1 schakelaar
 3 stopcontacten op plintheoogte
- **Opstelling CV** (afhankelijk van appartement in badkamer, in een nis in hal of leefruimte)
 Aansluiting verwarmingsketel

4.3. Ondergrondse verdieping

Hier worden passende verlichtingsarmaturen voorzien met bewegingsmelders aangesloten op een regelbare tijdschakelaar. Verlichtingsniveau volgens geldende normen. Het type van de armaturen zal gekozen worden door de architect. In elke privatieve berging is één voeding voor een lichtpunt voorzien zonder armatuur + één schakelaar. Deze worden aangesloten op de meter van de gemeenschappelijke delen. De volledige installatie in de kelder is in opbouw.

4.4. Lifinstallatie

Het gebouw beschikt over moderne liftinstallaties. Er is één lift voorzien in de voorbouw en één in de achterbouw. De liften zullen voldoen aan de geldende normen en veiligheidsvoorschriften. De afwerking wordt gekozen door de leidinggevende architect.

5. SANITAIRE INSTALLATIE

De gemeenschappelijke waterafnamepunten zijn aangesloten op de respectievelijke gemeenschappelijke watermeter (geplaats in het technisch lokaal of elders volgens instructies van de watermaatschappij). De aanvoerleidingen warm en koud water worden uitgevoerd in VPE-buis of gelijkwaardig, de afvoeren worden uitgevoerd in PE of gelijkwaardig, bestand tegen hoge temperaturen. De ganse installatie wordt conform de voorschriften van de waterleverende maatschappij uitgevoerd met inbegrip van de nodige afsluitkranen, terugslagkleppen en andere toebehoren.

5.1. Verwarmingsinstallatie

De verwarming en productie van warm water gebeurt individueel per appartement door middel van een centrale verwarmingsinstallatie op gas. De installatie omvat een doorstroomtoestel op gas, alle nodige leidingen en rookgasafvoeren en is volledig afgewerkt.

In de nabijheid van de brander zullen de collectoren in het zicht opgesteld zijn.

Alle appartementen zijn voorzien van vloerverwarming.

Bij het ontwerp van de installatie werd rekening gehouden met volgende temperaturen, bij een buitentemperatuur van -8°C.

Leefruimte: 22 °C

Badkamer: 24°C

Slaapkamers/bureau/overige: 18°C

De volledige unit wordt gestuurd door middel van een digitale klokthermostaat, voorzien van schakelklok met dag- en nachtrekening zodat een economische werking bekomen wordt. De inplanting van de thermostaat wordt vooraf door de architect en installateur vastgelegd en kan niet gewijzigd worden.

5.2. Verluchting en ventilatie

De appartementen zijn voorzien van een ventilatiesysteem C+. Dit ventilatiesysteem zorgt voor natuurlijke aanvoer van lucht via ventilatierooster in de droge ruimtes, en mechanische afvoer van lucht in de natte ruimtes.

Indien de koper een droogkast plaatst dient deze van het condenserende type te zijn.

6. NUTSAANSLUITINGEN

Alle aankoppelings-, aansluitings- of indienststellingskosten van alle nutsleidingen welke aan de nutsmaatschappijen of lokale overheden moeten betaald worden (water, gas, elektriciteit, telefoon, internet, riolering en kabel) zijn ten laste van de koper. Deze worden rechtstreeks door de nutsmaatschappijen aan de klant gefactureerd of tegen werkelijke kostprijs voorgeschoten en doorgefactureerd door THV 320° NORTH. De aansluitingskosten van de gemene delen worden pro rata het aantal quotiteiten verdeeld. Alle verbruik is ten laste van THV 320° NORTH tot aan de voorlopige oplevering. Bij de voorlopige oplevering dient de koper de abonnementen van de nutsmaatschappijen over te nemen. De meterstanden worden bij oplevering tegensprekelijk opgenomen.

7. AFSLUITING EN BEZOEK VAN DE BOUWPLAATS

Per koper worden er, na afspraak, 2 geleide plaatsbezoeken voorzien tijdens de uitvoering. Extra plaatsbezoeken kunnen alleen mits akkoord van de promotor/aannemer en mits betaling van de kosten voor deze extra bezoeken. Deze afspraak dient om veiligheidsredenen verplicht te gebeuren tijdens de arbeidsuren van de aannemers (gebruikelijk tussen 08.00 u en 15.30 uur op werkdagen) en in aanwezigheid van een vertegenwoordiger van THV 320° NORTH, de architect of een onderaannemer van THV 320° NORTH.

Buiten de arbeidsuren in het algemeen en specifiek tijdens het weekend of in het bouwverlof is het de klanten verboden de werf te bezoeken, zelfs niet op eigen risico. Indien klanten zich desondanks toch zonder akkoord van THV 320° NORTH toegang verschaffen tot de werf, zonder eerst op te leveren, vervalt de garantie op kleine zichtbare gebreken en op beschadigingen die zich tijdens de werf zouden voorgedaan hebben. De promotor/aannemer wijst alle aansprakelijkheid af voor ongevallen die zich op de bouwplaats kunnen voordoen.

8. DIVERSEN

De oplevering van de privatieve en gemeenschappelijke delen geschiedt bezemschoon.

De koper zal dienen in te staan voor het "grondig opkuisen" van zijn kavel.

Eenmaal het goed voorlopig opgeleverd dient de eigenaar zich te gedragen als een goede huisvader en kan schade aan het opgeleverde goed die voortvloeit door een gedrag dat niet als dusdanig wordt aanvaard, ertoe leiden dat de schadelijder geen aanspraak kan maken op enige schadevergoeding bij het ontstaan van gebrek.

De aandacht van de kopers wordt gevestigd op het feit dat het gebouw nieuw is en dat zich bijgevolg een lichte algemene of gedeeltelijke zetting kan voordoen, alsmede een eventuele uitzetting, veroorzaakt door

temperatuurschommelingen, waardoor lichte barsten kunnen verschijnen waarvoor noch de promotor, noch de architect verantwoordelijk kunnen worden gesteld. Het gaat immers over een verschijnsel inherent aan de natuur van het gebouw.

Instellingen van elektrische en/of andere toestellen (lichtschakelaars, sectionaalpoorten,...) vallen onder verantwoordelijkheid van de gemeenschap van eigenaars; de daaruit voortvloeiende klachten kunnen dan ook niet worden aanzien als een gebrek aan het gebouw als dusdanig.

Het is mogelijk dat eenmaal een goed opgeleverd is, de werken aan een ander goed in hetzelfde project blijven doorlopen. De koper dient zich bewust te zijn dat dit enige hinder (lawaaihinder, indringend stof en vuil, ...) met zich kan meebrengen, hij dient dit te aanvaarden en kan hiervoor geen aanspraak maken op mingenot of schadeloosstelling onder welke vorm dan ook.

Het is mogelijk dat de appartementen afzonderlijk en voor de parkings worden opgeleverd.

De aannemer en promotor behouden zich het recht om de definitieve sloten te plaatsen op toegangsdeuren en eventuele ramen op elk ogenblik dat hij wenst. Na de betaling van het saldo van de facturen (incl. Voor nutsaansluitingen) en de vrijgave van de waarborg kan het appartement in gebruik genomen worden en dan pas worden de definitieve sleutels overhandigd.

De koper zal zijn goed ten gepaste tijd voldoende ventileren en verwarmen in de winterperiode. Hiervoor zijn bepaalde ramen voorzien van een kipstand. Tevens mogen de aangebrachte roosters niet worden afgeplakt omwille van trek of koude.

Zijn niet begrepen in de verkoopprijs:

- de verlichtingstoestellen van de appartementen
- het binnenschilderwerk en decoratiewerken in de privatieve delen
- het losstaand meubilair
- BTW, registratie- en notariskosten
- kosten voor aansluitingen, abonnementen en verbruik voor nutsvoorzieningen (water, gas, elektriciteit, telefoon, televisie, ...)

De alhier beschreven afwerking heeft voorrang op de aanduidingen op de plannen die slechts indicatief zijn.

Verder wordt verwezen naar het gestelde in de verkoopovereenkomst die primeert boven dit lastenboek.

Opgesteld te Antwerpen op in twee exemplaren, waarvan één bestemd is voor de koper en één voor de verkoper. De koper verklaart dat hij grondig kennis genomen heeft van dit bestek. Dit bestek maakt integraal deel uit van de verkoopovereenkomst voor het appartement, welke eveneens heden ondertekend is. Bij betwisting zijn enkel de rechtbanken van Antwerpen bevoegd.

**Voor akkoord,
De koper**

**Voor akkoord
De verkoper**

THV 320° North