



LEWIS

t' Stad is uw dorp

**KORTE TECHNISCHE OMSCHRIJVING
RESERVATIEOVEREENKOMST**





LEWIS

RESERVATIE MET VERBINTENIS TOT AANKOOP	4	
KORTE TECHNISCHE OMSCHRIJVING	6	
I	ALGEMEEN	6
II	DE RUWBOUWWERKEN VAN DE ONDERNEMING	7
1.	INRICHTEN VAN DE BOUWPLAATS	
2.	GROND - EN FUNDERINGSWERKEN	
3.	METSELWERKEN	
4.	GEWAPEND BETON	
5.	RIOLERINGEN	
6.	DAKWERKEN	
7.	KOPER - ZINK - PVC - LOOD	
8.	ISOLATIE	
9.	CHAPEWERKEN	
10.	GARAGEPOORTEN	
11.	BORSTWERINGEN	
12.	AFWERKING GEMENE DELEN	
13.	LIFT	
14.	TRAPPEN & LEUNINGEN	
III	DE AFWERKING VAN DE APPARTEMENTEN	10
1.	STUKADOORSWERKEN	
2.	MUURBEKLEDING	
3.	VLOERBEKLEDING	
4.	BUITENSCHRIJNWERK	
5.	BINNENSCHRIJNWERK	
6.	KEUKEN	
7.	SANITAIRE INSTALLATIE EN TOESTELLEN	
8.	CENTRALE VERWARMING	
9.	VENTILATIE	
10.	ELEKTRICITEIT	
IV	ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN	14
1.	PRINCIPE	
2.	PLANNEN EN TEKENINGEN	
3.	WIJZIGINGEN	
4.	VOORLOPIGE EN DEFINITIEVE OPLEVERING	
5.	MATERIALEN	

RESERVATIE MET VERBINTENIS TOT AANKOOP

datum:

Hiermede verklaar(en) ik (wij), ondergetekende(n):

Naam & Voornaam:
Adres:
Tel:
e-mail:
Nr identiteitskaart:
Notariskeuze:

Onderstaande kavels van, gelegen in project "Lewis" te BORGERHOUT, te reserveren met de intentie tot aankoop ervan over te gaan:

	nummer	prijs
Appartement
Berging
Autostaanplaats
Tegen een totale prijs van:

Deze prijs wordt opgesplitst als volgt:

Voor het appartement:

-voor de grond	.....
-voor de constructie	.....
-voor het RVO	.....
totaal:	.....

Voor de berging:

-voor de grond	.....
-voor de constructie	.....
-voor het RVO	.....
totaal:	.....

Voor de autostaanplaats:

-voor de grond	.....
-voor de constructie	.....
-voor het RVO	.....
totaal:	.....

Opgegeven prijzen zijn excl. BTW, registratie en notaris-kosten, aansluitingskost nutsvoorzieningen, aandeel in de basisakte en eventuele wijzigende basisakte

Ingevolge deze overeenkomst verplichten partijen zich tot het tekenen van een onderhandse koop - verkoopovereenkomst, aan de gebruikelijke voorwaarden, met de gebruikelijke waarborgen, en aan de prijs gelijk aan het hierboven vermelde bedrag. Deze reserveringsovereenkomst brengt derhalve geen koop tot stand.

Ondergetekende koper bevestigt tevens binnen een termijn van 7 dagen na ondertekening van deze overeenkomst, een reservatierecht ten bedrage van € 5.000,00 (vijfduizend euro) te zullen storten op rekening BNP Parisbas Fortis IBAN nummer BE47 0010 6511 6580 ten name van notaris Coppens en Coppens, Cingel 14 te 2350 Vosselaar met referentie "**Lewis - Borgerhout**" + app nr + naam. Bij gebreke aan tijdige storting, wordt deze overeenkomst na voormelde 7 dagen van rechtswege ontbonden.

Deze reserveringsovereenkomst wordt gesloten onder opschortende voorwaarde, uitsluitend aangegaan in het voordeel van de verkoper, namelijk :

- De realisatie van een voorverkoop van minstens 40%
- Het verkrijgen van een definitieve uitvoerbare stedenbouwkundige vergunning volgens het ingediende ontwerp. voorverkoop van minstens 40%.

Deze opschortende voorwaarde dient vervuld te zijn binnen een termijn van 6 maanden na ondertekening van huidige overeenkomst, bij gebreke waarvan deze overeenkomst is ontbonden, en partijen wederzijds geen verdere verplichtingen hebben.

Het betaalde reservatierecht zal bij het verlijden van de akte in mindering gebracht worden van (c.q. verrekend worden met) het te betalen grondaandeel.

De koper verklaart volgende bijlage ontvangen te hebben:

- verkooplastenboek
- verkoopplan

Indien de opschortende voorwaarde niet tijdig is vervuld, zal het betaalde reservatierecht integraal aan de koper terugbetaald worden, op eenvoudig schriftelijk verzoek aan de Notaris.

Indien de opschortende voorwaarde is vervuld, en één van beide partijen weigert de onderhandse verkoopovereenkomst te ondertekenen binnen een periode van 2 maanden, dan zal deze reservatieovereenkomst ontbonden worden lastens de in gebreke blijvende partij, en dan is de in gebreke blijvende partij een forfaitaire schadevergoeding verschuldigd van € 5.000,00. Partijen doen afstand van het recht de gedwongen uitvoering te vorderen.

ALGEMENE VOORWAARDEN & WIJZIGINGEN

Aldus werd tussen partijen overeengekomen en als bewijs daarvan werd deze overeenkomst opgemaakt in 2 exemplaren te

Datum ondertekening: _____

Handtekening van de Verkoper, voorafgaand van 'gelezen & goedgekeurd'

Handtekening van de Koper(s), voorafgaand van 'gelezen & goedgekeurd'

KORTE TECHNISCHE OMSCHRIJVING

I ALGEMEEN

De appartementen worden verkocht sleutel op de deur, volgens de plannen en tekeningen van de architect, conform de "Korte technische beschrijving" (die summier de uit te voeren werken en de te gebruiken materialen omschrijft) en de basisakte met bijbehorend reglement van mede-eigendom, die de koper erkent ontvangen te hebben.

De 10-jarige waarborg volgens de wettelijke officiële voorschriften.

De plannen kunnen gewijzigd worden in samenspraak met promotor Condominium en Architectenbureau Mortelmans Philip Architecten, voor zover dit nog mogelijk is. Eventuele meerprijzen worden verrekend.

Peilingen en grondonderzoek

De peilingen en de grondstudie zullen uitgevoerd worden op basis van de inlichtingen, medegedeeld door het studiebureau.

Prijsschommelingen van lonen en materialen tijdens de werken

De verkoopprijzen zijn vast en definitief en er zal geen verhoging toegepast worden voortvloeiende uit de schommelingen van lonen en materialen, tenzij laattijdige betaling of andere redenen veroorzaakt door de koper.

Diverse aansluitingen

Alle aankoppelings-, aansluitings-, plaatsings-, keurings-, indiensttellings-, 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, verhoogd met 10% voor eigen werk en coördinatie. Het gaat om werken die verplicht door nutsmaatschappijen/overheden worden uitgevoerd/gefactureerd aangevuld door eventuele werken specifiek verbonden aan de uitvoering van de nutsaansluitingen.

II DE RUWBOUWWERKEN VAN DE ONDERNEMING

1. INRICHTEN VAN DE BOUWPLAATS

De aannemer zorgt op zijn kosten voor de voorlopige afsluiting van de bouwplaats en het onderhoud ervan. Deze afsluiting belet dat derden zich toegang zouden verschaffen tot de werken. De bouwpromotor heeft evenwel het recht publiciteit aan te brengen op de afsluiting. Bij het beëindigen der werken wordt de afsluiting verwijderd op kosten van de aannemer.

De voorziene en nodige afbraakwerken voor de realisatie van het project worden met de grootste zorg uitgevoerd met inachtneming van de nodige veiligheidsvoorschriften. Vallen ten laste van de aannemer; het onderhoud van de werken tot aan de voltooiing, het verwijderen van puin en afval voor de voorlopige aanvaarding van de werken.

2. GROND – EN FUNDERINGSWERKEN

De grondwerken worden volgens de gewenste afmetingen uitgevoerd teneinde de funderingswerken, kanalisatie- en rioleringswerken degelijk te kunnen uitvoeren. De aanzet van de funderingen zal een zuiver en uniform vlak vertonen en zal een voldoende grondweerstand hebben om de

funderingen van het gebouw op de grond over te dragen. De uitvoering en de wijze van funderen wordt bepaald door het studiebureau in functie van de in acht genomen peilingen en van de draagkracht van de grond. Een aardingslus is voorzien onder de fundering.

3. METSELWERKEN

Al de metselwerken zullen goed pas en recht geplaatst worden volgens de afmetingen en de vorm aangeduid op de plannen.

De volgende metselwerken zijn voorzien:

- ondergronds metselwerk in betonblokken

- opgaand metselwerk in snelbouwsteen, betonblokken of silicaatblokken.
- niet dragende binnenmuren in plaasterblokken of snelbouwsteen
- gevelmetselwerk in gevelsteen aan te duiden door het architectenbureau.

4. GEWAPEND BETON

De werken in gewapend en geprefabriceerd beton zullen uitgevoerd worden overeenkomstig de plannen en ijzerboderellen, opgemaakt door het bureau van de ingenieur stabiliteit.

De betonstudie is conform aan de voorschriften van de NBN EN 1992 -1-1 (voor berekening) en de NBN EN 206-1 (voor de uitvoering) en wordt toevertrouwd aan een gespecialiseerd bureau welke de uitsluitende verantwoordelijkheid draagt voor de inplanting en dimensionering van de dragende betonconstructie. De betonsamenstelling wordt

bepaald door de verantwoordelijke ingenieur.

De wapeningen worden uitgevoerd volgens de plannen van de ingenieur. Volgens voorschriften van de ingenieur zijn de volgende werken voorzien in beton: funderingsbalken, funderingsplaten, de balken en kolommen, de trappen, de wanden, de vloerplaten in volle gewapende betonplaten, prédallen of holle gewelven. Eventuele balken en kolommen welke niet vermeld staan op de architectuurplannen maar wel nodig blijken door de ingenieur stabiliteit, dienen aanvaard te worden.

5. RIOLERINGEN

De rioleringen en putten zullen beantwoorden aan de eisen en voorschriften van het Ministerie van Volksgezondheid en van de bevoegde diensten van de stad Antwerpen.

De rioleringen, inbegrepen al de bijhorigheden zoals bochten, T-stukken, toezichtdeksels, enz., worden uitgevoerd

in PVC, Benor gekeurd, met binnendoormeters gelijk aan deze aangeduid op het rioleringsplan. De bijhorigheden zullen van dezelfde diameter en van dezelfde dikte zijn als deze voor de buizen zelf.

6. DAKWERKEN

Plat dak

De dakverdichting komt op drukvaste isolatiepanelen aangebracht op hellingsbeton. Alles uitgevoerd door een gespecialiseerde firma die de nodige waarborg biedt mits regelmatig onderhoud.

Dakterras

De toegankelijke dakterrassen worden afgewerkt met hardhout zoals voorzien op de verkoopplannen.

7. KOPER – ZINK – PVC – LOOD

De afvoerbuizen voor het regenwater worden uitgevoerd in zink of gelijkwaardig, volgens ontwerp architect, met aangepaste diameter. Ingewerkte afvoerbuizen (bv. in kokers) worden in pvc uitgevoerd.

Loodwerk: de aannemer zal lood van voldoende dikte aanbrengen om de dichtheid van de blootgestelde plaatsen te verzekeren.

8. ISOLATIE

Akoestische isolatie

De akoestische isolatie voldoet aan de NBN S01-400- 1, type 'normaal' akoestisch comfort in een appartement. De plaatsing van de chapevloeren gebeurt volgens het principe van de "vlottende deklaag". Akoestische isolatie met Plastifoam, Alveolit of gelijkwaardig. Indien de inkomdeur rechtstreeks toegang geeft tot het appartement wordt er licht afgeweken van deze norm. Er wordt een inkomdeur voorzien met een geluidsverzwakkingindex van 32 dB.

Thermische isolatie

De thermische isolatie voldoet aan de eisen van de Vlaamse Executieve van 31 juli 1993 en de NBN B62-301 betreffende de eisen inzake thermische isolatie van woongebouwen.

In de spouw worden harde isolatieplaten geplaatst conform de EPB-studie. Deze platen zijn rot - en vochtbestendig en absoluut vochtwerend. Ze worden niet aangetast door ongedierte.

Op het plat dak worden harde isolatiepanelen in polyurethaan voorzien conform de EPB-studie.

De scheidingswanden tussen appartementen onderling worden geïsoleerd met partywall of gelijkwaardig (dikte van ca 3cm) en afgewerkt met pleister of spuitplamuur.

De thermische isolatie is conform de studie van de EPB regelgeving en de EPB verslaggever.

Vochtigheidsisolatie

Aan de basis van iedere muur in opstand zal een roofing of zware polyethyleenfolie met generfd oppervlak geplaatst worden. Het materiaal is ondoordringbaar voor water, scheurt niet, heeft een hoge scheur - en drukweerstand en is chemisch inert. Dit voor de isolering van funderingsmuren op niveau van het gelijkvloers alsook van alle slagen van de terrasdeuren en de ramen in contact met de buitengevel, alsook met de achtergevel tussen betonbalken en paramentwerk buitengevel en overal waar nodig om het gebouw perfect droog te houden.

9. CHAPEWERKEN

De vloerchape wordt geplaatst volgens het principe van de vlottende vloeren en ligt onafhankelijk van de draagconstructie door middel van een laag contactgeluidisolatie en randstroken. Deze zijn voorzien in alle bewoonbare plaatsen.

Standaard wordt de chape voorzien voor een vloerafwerking van 12 mm. De dikte van de chape kan worden aangepast in functie van de keuze van de koper, indien tijdig gekend en technisch uitvoerbaar is.

10. GARAGEPOORTEN

Garage-inrit:

De hoofdinrit van de ondergrondse parking wordt afgesloten met algemene garagepoort met elektrische bediening, kantel- of sectionaalpoort type Crawford of gelijkwaardig. De poort is voorzien van een voorgelakte kleur.

De poort is geautomatiseerd met afstandsbediening. Per garagebox/autostaanplaats wordt er 1 afstandsbediening afgeleverd.

11. BORSTWERINGEN

De terrasleuning en/of borstweringen zijn volgens ontwerp van de architect.

12. AFWERKING GEMENE DELEN

Inkomhal

De afwerking van de inkomhal gelijkvloers maakt deel uit van een afzonderlijke decoratiestudie door Architectenbureau M² Architecten bvba.

Alle verlichtingsarmaturen gemene delen zijn voorzien. Het ensemble van brievenbussen, de bellenplaat, ingewerkte kokos vloermatten, enz... worden op maat gemaakt.

Ondergrondse Garage (-1/-2)

De afwerking van de vloerplaten is in polybeton of gelijkwaardig.

De wanden zijn in zichtbaar blijvend metselwerk en/of betonwanden.

Schilderwerken

Er zijn geen schilderwerken voorzien in de kelderbergingen, gehele kelderverdiepingen, garages, parkings, enz..

In de trap - en liftsassen vanaf het gelijkvloers worden de wanden gepleisterd en met schilderwerk afgewerkt, de plafonds met een witte dispersieverf. De liftdeuren worden afgewerkt met een lakverf.

Alle schilder- en behangwerken binnen het appartement zijn ten laste van de koper.

13. LIFT

Een personenlift bedient de verschillende verdiepingen aangeduid op de plannen en voldoet aan de aan de geldende normering. De afwerking van de lift gebeurt met aangepaste materialen en is uitgerust met telescopische deuren, automatische knopstuurinrichting, bevelknoppen,

stop, alarmbel en indirecte verlichting. enz. alles volgens de in voege zijnde veiligheidsvoorschriften.

14 TRAPPEN & LEUNINGEN

Alle gemeenschappelijke trappen zijn in prefabbeton en worden voorzien van een antislipneus.

III DE AFWERKING VAN DE APPARTEMENTEN

De hiernavolgende voorzieningen gelden voor zover de beschreven ruimtes voorhanden zijn.

Dit kan verschillen naargelang het type appartement.

1. STUKADOORSWERKEN

De plafonds en de muren worden zorgvuldig afgewerkt met 1 laag gipsmortel of spuitplamuur, door een gespecialiseerde firma en volgens de regels van de kunst (in het wit). Alle hoeken worden beschermd met aluminium hoekijzers. Gladde en loodrechte afwerking vereist, de muren zijn behangklaar. Voorziene vlakheidsklasse is 'normaal' conform de TV 199 en 201 van het WTCB. De muren en plafonds in de kelder verdieping (private kelders, gangen, bergingen, staanplaatsen en garages) worden niet bepleisterd doch meegaand gevoegd (zichtbaar beton en metselwerken) en niet geschilderd.

De bepleistering wordt vlak en behangklaar afgewerkt.

Dit wil zeggen "klaar voor de schilder": de schilder dient te zorgen voor de voorbereiding van de ondergrond (schuren en plamuren).

De koper neemt er nota van dat het optreden van scheuren gedurende de eerste jaren inherent is aan de constructie.

(o.a. zetting gebouw, overgang tussen verschillende materialen: beton, metselwerk, gipskarton).

Deze scheurvorming kan dan ook nooit beschouwd worden als een verborgen gebrek. De kosten voor het herstellen van schilder- of behangwerk, etc. kunnen nooit ten laste worden gelegd van de aannemer.

2. MUURBEKLEDING

Wandtegels zijn voorzien in de badkamers, douchecellen. Het zijn faïencetegels met een particuliere handelswaarde voor de levering tegel van 25,00 €/m², excl btw. 1ste keus en vrij te kiezen bij de leverancier aangeduid door de promotor. De voegen worden uitgevoerd in natuurkleur (P300) of wit.

* totaal : 10 m² voorzien

Eventuele schuine kanten worden niet betegeld.

De voorziene wandtegels hebben een formaat van 20/20 of 20/30 en worden geplaatst in normaal verband.

3. VLOERBEKLEDING

De leefruimte, slaapkamers, keuken, gang, badkamer, berging, douchekamer en wc hebben een bevloering met keramische tegels met een particuliere handelswaarde voor de levering van 25,00 €/m², excl btw, vrij te kiezen bij de leverancier aangeduid door de bouwpromotor.

De voorziene vloertegels hebben een formaat van 30/30 of 45/45. De voegen worden uitgevoerd in natuurkleur (P300) of wit. De vloeren worden geplaatst in recht verband, indien deze diagonaal geplaatst worden zal er een supplement worden aangerekend.

Plinten

Bij de tegelvloeren zijn de plinten in overeenstemming met de vloer, behalve daar waar wandtegels voorzien zijn en onder de keuken. Particuliere handelswaarde levering plint van 9,00 €/lm, excl btw.

Venstertabletten en deurorpels

In alle bewoonbare lokalen waar ramen voorzien zijn (geen deurramen), worden raamtabletten geplaatst in marmer, genre Moleanos, of gelijkwaardig, met een handelswaarde van 150€/m² met een dikte van 2 cm.

4. BUITENSCHRIJNWERK

De ramen en deuren zijn vervaardigd uit aluminium volgens de plannen van de architect.

Op alle buitendeuren zijn cilindersloten voorzien.

De plaatsing van het buitenschrijnwerk zal gebeuren volgens de regels van de kunst. Aan de buitenzijde zullen deze ramen en deuren opgespoten worden met een elastische kit.

Aan de binnenzijde worden de dagkanten van de ramen en deuren bepleisterd.

Alle buitenramen zijn minimum voorzien van een isolerende dubbele beglazing, dikte volgens de normen (k=1,0 W/m²K).

5. BINNENSCHRIJNWERK

In zijn geheel beschouwd zijn de binnenschrijnwerken te schilderen.

Alle binnendeuren (tubespaan) zijn vlakke effen deuren, deurbladdikte 40mm, en klaar om te schilderen. De deuren zullen voorzien zijn van een slot en sleutel, een paar deurekrukken in inox met rozas en sleutelrozas.

De inkomdeur van het appartement is een vlakke effen branddeur. Het geheel heeft een brandweerstand rf 1/2h en is te schilderen. Aan de buitenkant is de deurtrekker en slotplaat één geheel, dit bestaat uit een speciale, van buitenaf niet afschroefbare slotplaat met vaste knop en geïntegreerde cilinderbeschermer en van binnenuit verbonden met de binnenslotplaat. De kruk langs de binnenkant is een metalen kruk. Als slot is een security veiligheidscilinder met een individuele security-card voorzien, het slot is in combinatie met de inrit garages, hoofdinkomdeur en gemeenschappelijke lokalen.

Er zijn geen kasten, gordijnkasten noch meubilair voorzien, het meubilair dat op de plannen werd getekend dient alleen ter illustratie.

Behalve de inkomdeuren worden de deurbladen geplaatst met een speling van minimum 10mm tussen onderzijde deurblad en vloer, dit om te voldoen aan de ventilatienormen, ten nadele van het akoestisch comfort binnen één woning / appartement.

Bij het maken van een andere keuze dient rekening gehouden te worden met het gemeenschappelijk karakter van de buitenzijde van de inkomdeur

6. KEUKEN

Particuliere handelswaarde voor keuken en toestellen voor appartementen:

N° appart.	Keukenbudget
APP 0.1	€ 7.500,00
APP 0.2	€ 6.500,00
APP 0.3	€ 7.500,00
APP 0.4	€ 7.500,00
APP 0.5	€ 6.500,00
APP 1.1	€ 7.500,00
APP 1.2	€ 7.500,00
APP 1.3	€ 7.500,00
APP 1.4	€ 7.500,00
APP 1.5	€ 6.500,00
APP 1.6	€ 7.500,00
APP 2.1	€ 7.500,00
APP 2.2	€ 7.500,00
APP 2.3	€ 7.500,00
APP 2.4	€ 7.500,00
APP 2.5	€ 6.500,00
APP 2.6	€ 6.500,00
APP 3.1	€ 7.500,00
APP 3.2	€ 7.500,00
APP 3.3	€ 7.500,00
APP 3.4	€ 7.500,00
APP 3.5	€ 6.500,00
APP 3.6	€ 6.500,00
APP 4.1	€ 7.500,00
APP 4.2	€ 7.500,00
APP 4.3	€ 7.500,00
APP 4.4	€ 7.500,00
APP 4.5	€ 6.500,00
APP 4.6	€ 6.500,00

Geleverd, geplaatst en aangesloten, btw exclusief en vrij te kiezen bij de leverancier aangeduid door de bouw promotor.

Omwille van het toegepaste ventilatiesysteem dient de dampkap gelimiteerd te zijn tot een afzuigdebiet van 350m³/uur. Indien men toch kiest voor een hoger afzuigdebiet dient men over te gaan tot een recirculatiedampkap middels toepassing van koolstoffilters.

Het aansluitpunt van de dampkap in de schacht kan niet gewijzigd worden.

De op de plannen ingetekende keukens gelden bij wijze van voorbeeld en zijn louter illustratief.

7. SANITAIRE INSTALLATIE EN TOESTELLEN

Sanitaire installatie

De sanitaire installatie zal uitgevoerd worden door een gespecialiseerde firma in overeenstemming met de in voege zijnde reglementen. Deze installatie zal uitgevoerd worden, rekening houdend met de huidige normen van modern comfort. De waterleidingen zullen uitgevoerd worden in PE-XC (vernette polyethyleen) of gelijkwaardig. De afvoerleidingen zullen uitgevoerd worden in PVC. Alle apparaten debiteren warm en koud water, uitgezonderd de wc's en fonteintje enkel koud water.

Sanitaire toestellen

Particuliere handelswaarde voor levering sanitaire toestellen bedraagt excl btw :

N° appart.	Badkamertype	Budget
APP 0.1	Type 1	€ 4.500
APP 0.2	Type 2	€ 3.000
APP 0.3	Type 3	€ 2.550
APP 0.4	Type 4	€ 3.200
APP 0.5	Type 5	€ 2.500
APP 1.1	Type 4	€ 3.200
APP 1.2	Type 4	€ 3.200
APP 1.3	Type 4	€ 3.200
APP 1.4	Type 4	€ 3.200
APP 1.5	Type 5	€ 2.500
APP 1.6	Type 3	€ 2.550

APP 2.1	Type 3	€ 2.550
APP 2.2	Type 4	€ 3.200
APP 2.3	Type 4	€ 3.200
APP 2.4	Type 4	€ 3.200
APP 2.5	Type 5	€ 2.500
APP 2.6	Type 3	€ 2.550
APP 3.1	Type 3	€ 2.550
APP 3.2	Type 4	€ 3.200
APP 3.3	Type 4	€ 3.200
APP 3.4	Type 4	€ 3.200
APP 3.5	Type 5	€ 2.500
APP 3.6	Type 3	€ 2.550
APP 4.1	Type 3	€ 2.550
APP 4.2	Type 4	€ 3.200
APP 4.3	Type 4	€ 3.200
APP 4.4	Type 4	€ 3.200
APP 4.5	Type 5	€ 2.500
APP 4.6	Type 3	€ 2.550

Vrij te kiezen bij de leverancier aangeduid door de bouw promotor.

De plaatsing van de toestellen en hun aansluiting aan warm en koud water volgens de keuze van het toestel is inbegrepen in de prijs.

In de berging zijn de voorzieningen (toevoer koud water en afvoerleidingen) aanwezig voor de wasmachine. Wanneer de koper andere of meer toestellen wenst te plaatsen dan op de plannen vermeld, kan er een extra offerte volgen indien dit meer leidingwerk / plaatsingswerk vereist.

8. CENTRALE VERWARMING

De installatie zal strikt individueel zijn met een condenserende ketel op aardgas die tegelijkertijd de verwarming en de productie van het warm water zal mogelijk maken. Aansluiting, plaatsing en opening van de gas- en waterteller is ten laste van de koper.

Ketel

De centrale verwarming, geschiedt met een gaswandketel op aardgas. De ketel is van het veilige "gesloten" type aangesloten op een c.l.v.-toevoer (combinatie lucht - ventilatie) en voorzien van alle vereisten en toebehoren zoals thermostaat, aquastaat, gasbrander en alle veiligheidsuitrustingen.

De omloop wordt uitgevoerd met collectoren en kunststofleidingen, systeem buis in buis, met vernette polyethyleen of gelijkwaardig.

De warmteregeling van de ketel gebeurt automatisch door een elektronische klokthermostaat met dag/nacht

regeling in de living. De gaswandketel (type 24 kW, delta T 25°C) heeft een ingebouwde warmwatervoorziening (doorstroom) en garandeert een warm debiet van 11l/min

Radiatoren

De radiatoren zijn plaatradiatoren van het merk Henrad, type 'STANDARD' in standaardkeur bepaald door de fabrikant, of gelijkwaardig met aansluiting uit de muur en zijn voorzien van een kraan en een purgeerkraantje. De radiatoren moeten volgende gewaarborgde temperaturen leveren, volgens de NBN B62-003, bij een buitentemperatuur van -7°C:

- living: 22 °C
- slaapkamers: 18 °C
- keuken: 20 °C
- badkamer en/of douche: 24 °C

In de overige ruimtes worden geen radiatoren geplaatst.

9. VENTILATIE

De installatie bestaat uit een samenstelling van kanalen met buiten - en binnenroosters plus één of meerdere groepen welke er voor zorgen dat het gebouw op een goede en wettelijke manier wordt voorzien van verse lucht en dat het afblazen van bedorven lucht gegarandeerd is.

De ventilatie van het gebouw moet voldoen aan de NBN D 50-001. Het systeem is zo opgevat dat de verluchtingen van de badkamers, de toiletten, de bergingen, de douche-

ruimten en alle ingesloten lokalen worden geventileerd.

De extractie gebeurt d.m.v. ventilatiegroepen en extractoren. De rookgassen van de individuele ketels worden afzonderlijk geëvacueerd. Indien door de koper een droogkast geplaatst wordt, dient deze van het type met ingebouwde condensatie te zijn.

Het voorziene ventilatiesysteem D is conform de EPB regelgeving.

10. ELEKTRICITEIT

Algemeen

De installatie voldoet aan de laatste technische voorschriften. De instelling is conform aan de voorschriften van de stroomleverende maatschappij. De toebehoren zoals schakelaars, stopcontacten, enz... zijn in gebroken witte kleur (Niko Original Creme of gelijkwaardig). De instelling is zonder inbegrip van lampen, kappen of armaturen. Een buizennet voor de aansluiting van telefoon en distributie is voorzien in de living en hoofdslaapkamer. De volledige installatie is voorzien van een schakelschema, schakelkast met automatische zekeringen, verliesstroomschakelaar en wordt door een erkend organisme gekeurd. Alle leidingen, stopcontacten en schakelaars worden ingebouwd met uitzondering van de garages en kelders. De sectie van de leidingen voldoet aan de Belgische normen.

Gemene delen

Verlichte drukknoppen in de gemene delen, trapzalen en parkings zijn ingesteld op minuterie. Een videofoon bedient vanaf de inkom alle respectievelijke appartementen, evenals de elektrische deuropener. De armaturen volgens het detailplan van de architect.

Privatieven (voor zover de lokalen voorkomen in de woning)

- per slaapkamer:
 - 1 lichtpunt, 2 bedieningen, 2 stopcontacten
- per inkomhal en/of nachthal :
 - 2 lichtpunten, 2 bedieningen.1 stopcontact
- per badkamer:
 - 1 lichtpunt, 1 bediening, 2 stopcontacten
- per doucheceel:
 - 1 lichtpunt, 1 bediening, 1 stopcontact
- per wc:
 - 1 lichtpunt, 1 bediening

- per berging:
 - 1 lichtpunt, 1 bediening, 1 stopcontact
- woonkamer:
 - 2 lichtpunten, 2 bedieningen, 3 dubbele stopcontacten, wachtbuis thermostaat
- keuken:
 - 1 lichtpunt, 1 bediening, 2 dubbele stopcontacten, aanrecht, 1 stopcontact oven, 1 stopcontact koelkast, 1 stopcontact dampkap, 1 stopcontact kookplaat, 1 stopcontact vaatwasser
- berging:
 - 1 stopcontact wasmachine, 1 stopcontact droogkast, stopcontact CV
- kelderberging:
 - 1 lichtpunt, 1 bediening
- videofoon

In het appartement wordt een videofooninstallatie aangebracht. Er wordt een toestel met bedieningsmogelijkheden voorzien in de hal . De inkomdeur van het gebouw is voorzien van een elektrisch cilinderslot.

- telefoon:
 - In de leefruimte en in de hoofdslaapkamer wordt er een telefonisch stopcontact voorzien. De werkelijke aansluiting aan het telefoonnet is niet inbegrepen.
- Radio- en TV-distributie:
 - De installateur voorziet een muurdoorvoering volgens de voorschriften van de maatschappij in de living en in de hoofd slaapkamer. De werkelijke aansluiting aan het net is niet inbegrepen.
- Bij een eventuele keuze van inbouwspots (niet voorzien) dient opgemerkt dat dit steeds zal gepaard gaan met de plaatsing van een verlaagd plafond (niet voorzien), aangezien de akoestische norm (NBN S01-400- 1) niet langer toelaat inbouwspots in de betonplaat te plaatsen.

IV ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN

1. PRINCIPE

De panden worden verkocht sleutel op de deur, volgens de plannen en tekeningen van de architect en conform de "Korte technische omschrijving" die de koper erkent ontvangen te hebben. Waar het verkochte goed, bij aankoop, in de meeste gevallen nog niet voltooid is, gebeurt de verkoop aan de hand van de hiernavolgende documenten:

1. De plannen hechten aan de basisakte en in voorkomend geval, de gewijzigde plannen gevoegd bij de notariële verkoopakte.

2. De "Korte Technische Omschrijving" die, summier, de uit te voeren werken en de te gebruiken materialen omschrijft.
3. De notariële basisakte met het bijhorend reglement van de mede-eigendom.

2. PLANNEN EN TEKENINGEN

Alle op de tekeningen of in de technische omschrijving genoemde maten zijn plus minus maten. De secties der kolommen en balken worden vastgesteld door de ingenieur, onder toezicht van de architect. Zichtbare balken en kolommen zullen als normaal beschouwd worden, evenals sommige leidingen of leidingschachten al of niet vermeld op de plannen. De aanduiding van de meubilering op de plannen is enkel ten titel van inlichting, met uitzondering van hetgeen hierboven beschreven werd.

De verschillen die er zouden kunnen zijn, in min of meer, zullen aanzien worden als veroorloofde afwijkingen. In geen geval kunnen partijen zich op deze afwijkingen beroepen om een vordering tot schadeloosstelling of vergoeding in te stellen of ontbinding van de koop te eisen.

3. WIJZIGINGEN

Wanneer de koper, om welke reden ook, wijzigingen wenst aan te brengen aan dit bestek, de plannen of de standaard voorzieningen (ttz aan de afwerking of de lay-out van zijn appartement), kan dit slechts in de mate dat de aannemer/promotor/architect hierover zijn akkoord geeft. Het is niet uitgesloten dat voor een bepaalde keuze van afwerking die binnen de voorziene handelswaarde valt, toch een supplementaire plaatsingskost kan aangerekend worden. Bepaalde wijzigingen van afwerking kunnen aanleiding geven tot termijnverlengingen tot de voorlopige oplevering. Wijzigingen die het uitwendige van gebouw en de uniformiteit van de gemene delen veranderen zijn niet mogelijk. Het is de koper niet toegelaten om zelf of via derden werken uit te voeren op de werf (te verstaan vòòr de voorlopige oplevering). Wanneer de koper om bepaalde redenen een gedeelte 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 80% van het aangegeven budget kunnen recupereren. Dit bedrag zal in mindering gebracht worden van de laatste betaalschijf. Zulke zaken zullen enkel na schriftelijk akkoord tussen de koper en de aannemer/promotor uit het contract kunnen genomen worden.

Wijzigingen van afwerking kunnen aanleiding geven tot verlengingen van de uitvoeringstermijn. Deze verlenging zal in alle redelijkheid bepaald worden, waarbij de aan-

nemer alle elementen kan inroepen m.i.v. laattijdige uitvoering door zijn onderaannemers en/of leveranciers om deze termijn verlengd te zien voor een bepaalde tijd, te verlengen met 10 werkdagen om dit administratief in orde te brengen.

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 privaatieve delen. De aannemer/promotor wordt in dit geval ontslaan van alle verantwoordelijkheid en garantie ten opzichte van de kopers voor wat betreft zijn werk.

Elke vorm van ingebruikname geldt eveneens als aanvaarding van de voorlopige oplevering. Eventuele wijzigingen zullen alleen uitgevoerd worden na een voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van de kopers aangaande de kostprijs en de betalingsvoorwaarden 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 gevraagde wijzigingen zullen opgemaakt worden door de promotor, de hoofdaannemer of mogelijks de onderaannemer van een bepaald lot. Mondelinge toezeggingen hebben geen waarde zolang ze niet schriftelijk zijn bekrachtigd.

In dit bestek zijn alle afwerkingen duidelijk opgegeven. De koper verklaart dat het appartement verkocht werd met de afwerking zoals in dit bestek beschreven zonder verdere uitzonderingen tenzij expliciet in het bestek genoteerd werd en door de verkoper ondertekend.

4. VOORLOPIGE EN DEFINITIEVE OPLEVERING

Het geheel is op te leveren, volledig stof vrij en gekuist met verwijdering van alle puin, afval en vuilnissen. De voorlopige aanvaarding van de appartementen zal plaatshebben binnen de 15 dagen na de uitnodiging door de promotor aan de koper en zal tegensprekelijk geschieden tussen hen, eventueel in het bijzijn van de afgevaardigde van de aannemer. Deze uitnodiging zal gebeuren bij gewone brief. De koper mag zich laten vervangen door een deskundige voor zover deze in het bezit is van een volmacht getekend door de koper. De voorlopige aanvaarding van het appartement aldus opgemaakt, verbindt volkomen de koper.

De promotor bepaalt het ogenblik waarop de woning zich in staat van oplevering bevindt, rekening houdend met het feit dat kleine, nog uit te voeren werken geen hinderpaal

kunnen vormen voor de oplevering van het appartement. Tijdens deze oplevering zal er overgegaan worden tot een tegenstrijdig onderzoek van het goed. Dit onderzoek zal aanleiding geven tot het opstellen ter plaatse van een proces-verbaal dat ondertekend zal worden door de partijen. Dit proces-verbaal zal al de zichtbare gebreken vermelden. het proces-verbaal van de voorlopige aanvaarding van het appartement zal eveneens de termijn vermelden, nodig voor de uitvoering van de opmerkingen die in het proces-verbaal zullen voorkomen. Onmiddellijk na de uitvoering van deze werken zal de aanvaarding definitief zijn voor de zichtbare gebreken.

De tienjarige verantwoordelijkheid vangt aan bij de voorlopige aanvaarding van het appartement.

5. MATERIALEN

De bouwheer behoudt zich het recht voor wijzigingen aan onderhavige technische beschrijving aan te brengen of bepaalde materialen en voorzieningen te vervangen door gelijkaardige, zonder nadeel te berokkenen aan de voorziene kwaliteit. Huidige beschrijving vervangt of vervolledigt de aanduidingen op de plannen.

Opmerkingen :

a. Zijn **niet** in de huidige onderneming inbegrepen:

De verlichtingstoestellen van de privatieve gedeelten, de telefooninstallaties en de zonneschermen.

Geen enkel meubel zal voorzien zijn met uitzondering van de meubels en inbouwkasten die in deze Korte Technische Omschrijving beschreven worden (keuken, WC, badkamers, douchen,.....).

De schilderwerken in de privatieve delen.

b. De bezoeker, toekomstige koper of koper hebben geen toegang tot de werf indien niet vergezeld van een afgevaardigde van de verkoper of de bouwheer, mits voorafgaandelijke afspraak. Zelfs in dit geval zal elk bezoek tot op de dag van de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen plaatsvinden op hun eigen risico, waarbij zij geen verhaal kunnen uitoefenen tegen de verkoper, de bouwheer, de architect of de aannemer in geval van een gebeurlijk ongeval tijdens een bezoek aan de werf.

c. De vaste of losse meubels, alsook de installaties die gebeurlijk op zekere verkoopplannen zouden voorkomen, zijn slechts figuratief aangebracht en als dusdanig te beschouwen, tenzij uitdrukkelijk vermeld in bovenstaande beschrijving.

d. De aandacht van de kopers wordt gevestigd op het feit dat het gebouw nieuw is en dat zich bijgevolg een lichte algemene en gedeeltelijke zetting kan voordoen alsmede een eventuele uitzetting, veroorzaakt door de temperatuurschommelingen, waardoor lichte barsten (haarscheuren) kunnen verschijnen, waarvoor noch de bouwheer, noch de architect, noch de aannemer kunnen verantwoordelijk worden gesteld.

e. Nutsvoorzieningen:

Zijn eveneens ten laste van de koper en dus niet begrepen in de prijs:

- De kosten van de verwarming voor de oplevering maken een last uit die aangerekend zal worden aan iedere koper of eigenaar van een kavel wanneer het verwarmen gebeurt op vraag van de koper teneinde een vluggere bewoonbaarheid te garanderen of wanneer dit noodzakelijk is ten gevolge van de gevraagde uitvoeringen door de klant bijvoorbeeld parket, laminaat, gietvloer,... ten behoeve van de planning, d.i. teneinde te vermijden dat door een te koude temperatuur in het gebouw bepaalde werken niet zouden kunnen uitgevoerd worden zonder de kwaliteit ervan te kunnen garanderen (bijvoorbeeld en niet limitatief) gebouw moet op een bepaalde temperatuur zijn teneinde het houten binnenschrijnwerk te plaatsen teneinde het risico op kromtrekking te vermijden).

- Contracten voor levering van water, gas, elektriciteit en teledistributie kunnen namens de mede-eigenaars door de bouwheer afgesloten worden. Op de koper rust een verplichting tot het openen van de meters.

- De verbruikskosten van elektriciteit, eventueel gas en watervoorziening zullen door iedere eigenaar betreffende zijn private kavel gedragen worden. De kosten voor aansluiting op de riolering vanaf de rooilijn tot het openbaar net zijn eveneens ten laste van de koper.

f. Alle voorschriften uit het brandweeraadvies afgeleverd bij de bouwvergunning zullen ingewilligd worden. Extra voorzieningen/eisen naar aanleiding van wijzigende wetgeving en/of brandweervoorschriften zullen aanleiding geven tot een verrekening.

g. De bouwheer heeft ook de bevoegdheid om namens de mede-eigenaars contracten te sluiten voor de levering van diensten, en om met derden overeenkomsten te sluiten waarbij met het oog op technische diensten en leveringen, een recht van gebruik, huur, erfpacht of opstal op een daartoe bestemd gemeenschappelijk lokaal wordt toegekend. Daarbij kan aan die derde ook een recht van toegang onder meer over gemeenschappelijke gangen worden verleend om de lokalen te bereiken en om alle nuttige werkzaamheden uit te voeren.

h. Door de ondertekening van deze verkoopovereenkomst verleent de koper van een privaatieve kavel volmacht aan de bouwheer om dergelijke tussenkomsten, ook bij notariële akte, vast te leggen.
De koper zal op eenvoudige aanvraag zijn medewerking verlenen voor het vervullen van alle formaliteiten welke kunnen nodig blijken voor de oprichting van het gebouw, in het bijzonder voor de aansluiting van het gebouw op riolering, gas, elektriciteit, enz. ... of van alle formaliteiten welke nodig kunnen blijken voor een onderzoek "commodo et incommodo", enz. Door ondertekening van de verkoopovereenkomst geeft de koper aan de verkoper de toelating om in zijn naam deze formaliteiten in te vullen.

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

PROJECT TEAM

"Lewis" wordt verwezenlijkt door:

PROMOTIE:
Condominium Development
Godefriduskaai 12/501
2000 Antwerpen

ARCHITECTUUR:
m² architecten
De Burburestraat 9,
2000 Antwerpen
03 609 68 86

NOTARIELE AKTES
Notaris Coppens
Cingel 14,
2350Vosselaar
014 61 34 58





LEWIS

Bouwensstraat 16
2000 Antwerpen
info@lewis.be
www.lewis-antwerpen.be



Godefriduskaai 12
2000 Antwerpen
Tel. 03 226 69 06
Gsm: 0471 56 70 64