



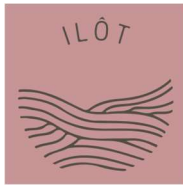
residentie Îlot



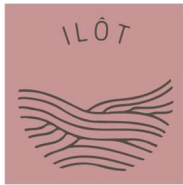
gezellig wonen in de stad verkooplastenboek

woonproject met 9 appartementen en ondergrondse fietsenstalling

versie 30/04/2025



- 1 | beschrijving van het project
- 2 | fundering
- 3 | rioleringen
- 4 | bovengrondse bouwwerken
 - 4.1 gevelafwerking
 - 4.2 terrassen
 - 4.3 isolatie
 - 4.4 platte daken
 - 4.5 ramen
- 5 | gemeenschappelijke delen
 - 5.1 traphal
 - 5.2 lift
- 6 | afwerking privatieven
 - 6.1 afwerking wanden en plafonds
 - 6.2 keramische tegels
 - 6.3 binnendeuren
 - 6.4 keukens
 - 6.5 sanitair
 - 6.6 elektriciteit
 - 6.7 verwarming
 - 6.8 ventilatie
- 7 | algemene voorwaarden



1. beschrijving van het project

De residentie Kempisch Dok omvat 9 appartementen en ondergrondse fietsenstalling. Het project is gelegen aan de hoek Kempischdok- Westkaai te Antwerpen. Je staat op enkele minuten in de stad. Het pand licht in een bruisende buurt, dicht bij uitvalswegen en openbaar vervoer.

De volledige residentie geniet van een E-peil van E30 of lager. De strenge isolatienormen bieden tal van voordelen op lange termijn. Het gebouw is omringd door andere blokken en bestaat uit een 6 verdiepingen en een gelijkvloers met garage. Elk appartement heeft een privé terras. De volledige onderkeldering van het gebouw voorziet elke koper van een berging en fietsenstalling.

2. fundering

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

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

Aldus bepaalt de ingenieur het exacte funderingstype, afmetingen en samenstelling.

3. rioleringen

Het rioleringsnet wordt uitgevoerd in PVC-buizen of gelijkaardig volgens de geldende normen, met de nodige toezichtputten. De aansluiting op het openbare rioleringsnet wordt uitgevoerd conform de stedenbouwkundige voorschriften.

De aanduiding van het rioleringsstracé (inclusief verluchtingen) op de plannen, is enkel indicatief en wordt definitief bepaald door de studie van de verantwoordelijke aannemer technieken.

Er wordt aan regenwaterrecuperatie gedaan. Het water zal van de daken worden opgevangen in een collectief waterreservoir teneinde dit te hergebruiken voor onder andere de toiletspoelingen van de appartementen.

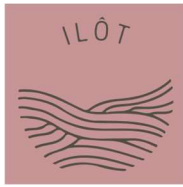
4. bovengrondse bouwwerken

Het gebouw zal opgetrokken worden volgens de traditionele bouwmethodes. Met gemetste muren en betonnen vloeren, conform de plannen van de ingenieur en de architect.

Eventuele balken en kolommen dewelke niet vermeld staan op de architectuurplannen, maar wel nodig blijken volgens de ingenieur stabiliteit dienen aanvaard te worden.

4.1. gevelafwerking

De voor- en achtergevel worden gelijkwaardig afgewerkt in rode tinten van beton, baksteen en aluminium. Het buitenschrijnwerk bestaat uit donker rode aluminium geïsoleerde profielen.



4.2. terrassen

De terrassen op de verdiepingen worden afgewerkt met een donkerrode gemoffeld spijlen leuning.

4.3. thermische en akoestische isolatie

Het beschermd volume omsloten door gevels, ramen, dak en vloer zal een maximale K-waarde hebben conform de heersende EPB-regelgeving bij bouwaanvraag. Elk appartement heeft een E-peil kleiner dan E30. Daarenboven zal er voldaan worden aan de opgelegde ventilatienorm.

De scheidingswanden en -vloeren tussen de appartementen zullen akoestisch geïsoleerd worden evenals de vloeren volgens de heersende akoestische normen voor woongebouwen (normaal akoestisch comfort).

De vloeren en muren tussen twee appartementen zullen beantwoorden aan de opgelegde U-waarde conform de EPB-regelgeving op het moment van de bouwaanvraag.

De binnendeuren dienen omwille van de ventilatie circa 9 mm van de vloer te staan. Hetgeen de geluidskwaliteit van de deur reduceert. Verder wordt er voor de uitvoering van de binnenzijde van de appartementen geen akoestische norm gehanteerd.

4.4. platte daken

Er is geopteerd voor een plat dak met zonnepanelen op gemonteerd. Het plat dak wordt waterdicht afgewerkt en de opbouw van het dak voldoet aan de EPB-norm.

4.5. ramen

De raamprofielen bestaan uit thermisch onderbroken aluminium profielen die beantwoorden aan de algemene prestatiecriteria zoals luchtdichtheid, waterdichtheid, mechanische sterkte, bestendigheid tegen winddruk en warmtedoorgangscoefficiënt. Rolluiken of screens worden niet toegelaten omwille van technische redenen. De raamdorpels worden in een kleur en materiaal gekozen door de leidinggevende architect.

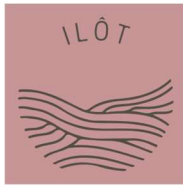
Voor de beglazing wordt er gebruik gemaakt van heldere, dubbele beglazing. De typebeglazing wordt bepaald door de EPB-studie en de studie akoestiek. De gelaagdheid van de beglazing wordt voorzien conform de norm NBN S23-002. Eventuele zonwerende beglazing wordt toegepast indien nodig conform EPB om oververhitting te voorkomen.

5. gemeenschappelijke delen

5.1. traphal

De gemeenschappelijke traphallen worden afgewerkt naar het voorstel van de architect. Alle wanden en plafonds worden geschilderd en voorzien van de nodige pictogrammen. De vloeren worden voorzien van keramische tegels. De trappen worden uitgevoerd in beton en voorzien van een leuning in overleg met de architect.

In de inkomhallen wordt een videofooninstallatie voorzien en de bellen. De brievenbussen worden geplaatst overeenkomstig de geldende voorschriften in een inkomkas bij het betreden van het gebouw.



5.2. lift

De traphal beschikt over een moderne liftinstallatie in overeenstemming met de nieuwe Europese normering. De lift zelf is voorzien van een telefooninstallatie die 24/24 u in rechtstreekse verbinding staat met een oproepcentrale met GSM-module. De bordesdeuren worden uitgevoerd in inox. Kleur is te bepalen door leidinggevend architect.

6. afwerking privatieven

Alle appartementen zijn voorzien van een basisuitrusting waarvan de budgetten zijn beschreven in het verkooplastenboek. Het verkoopplan geeft een indicatie van wat de inrichting kan zijn.

De meubels hierop ingetekend zijn uiteraard niet inbegrepen. De koper krijgt keuzemogelijkheden aangeboden.

Wijzigingen worden met voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de koper verrekend. Hiertoe heeft de koper recht op professionele begeleiding door een verantwoordelijke voor klantenbegeleiding.

Indien de koper de keuken niet bij de promotor bestelt, kan hij 70% van het basisbedrag terugvorderen. De overige keuzes kunnen niet geschrapt worden omwille van de technieken en vloerafwerking.

Ten gepaste tijde en ruim op voorhand zal de koper worden gecontacteerd door de aangestelde klantenbegeleider voor het bespreken van de door de verkoper gewenste inrichting.

De koper zal zijn keuze maken in de aangeduide toonzaal en zal hier ook een offerte bevestigen. De toonzaal zal de ondertekende offerte bezorgen aan de kopersbegeleiding. Deze zal op haar beurt een technische controle doorvoeren en een finale offerte, al dan niet toegevoegd met meerprijzen, bezorgen aan de koper ter goedkeuring. Pas na goedkeuring van deze verrekening op een document van de kopersbegeleiding, wordt de keuze als definitief beschouwd. Wijzigingen na deze goedkeuring kunnen enkel doorgevoerd worden mits de goedkeuring van de koperbegeleider of tegen betaling. Grote wijzigingen brengen ook een verlenging van de uitvoeringstermijn met zich mee. Dat zal per geval bekeken worden en vooraf gemeld. Hiervoor zijn we afhankelijk van derden.

Gedurende de werkzaamheden kunnen de kopers twee maal de werf bezoeken, dit steeds onder begeleiding van en op afspraak met de kopersbegeleiding. Werken door derden, aangesteld door de koper worden niet toegestaan vóór de voorlopige oplevering.

Aan de gemeenschappelijke delen zijn geen wijzigingen toegestaan, hetzelfde geldt voor de technische lokalen in het appartement.



6.1. afwerking wanden en plafonds

De plafonds van de appartementen worden voorzien van een gipspleister op de betonnen draagvloeren. De wanden worden afgewerkt tot een schilderklaar geheel, dit wil zeggen 'klaar voor de schilder'. De schilderwerken in de privatieve delen zijn niet voorzien. De schilder dient te zorgen voor de voorbereiding van de ondergrond (schuren en plamuren). De toegelaten toleranties inzake afwerkingsgraad zijn in overeenstemming met de Technische Voorlichting van Buildwise (het vroegere WTCB). Er wordt speciaal de aandacht op gevestigd dat er zich in de eerste jaren, ter plaatse van de voegen daar waar verschillende bouwmaterialen samengevoegd worden, lichte krimscheurtjes kunnen voordoen, die echter geen enkel gevaar opleveren op gebied van stabiliteit.

Deze krimscheurtjes zijn inherent aan de gebruikte bouwmethode en dienen als dusdanig door de kopers aanvaard te worden. Bij een eerstvolgende schilderbeurt kunnen zij op een eenvoudige manier gedicht worden. Deze scheurvorming kan dan ook nooit beschouwd worden als een verborgen gebrek. De kosten voor het herstellen van schilder- en behangwerk, et cetera kunnen nooit ten laste worden gelegd van de aannemer en architect.

Indien nodig kan beslist worden door het bouwteam om leidingen uit het zicht te onttrekken en zal een verlaagd plafond worden geplaatst. Omwille van de toegankelijkheid tot de apparaten en leidingen blijven al de leidingen in de berging in het zicht.

6.2. keramische tegels

In alle ruimtes wordt een keramische vloertegel (en MDF-plinten) geleverd en geplaatst. De tegels worden gekleefd op de chape in een recht op recht patroon en ingevoegd met een grijze voeg. Bij een laattijdige keuze van de keramische vloertegel, zal het afwerkingspakket vastgelegd worden op 12 mm beschikbare dikte.

Wandtegels worden voorzien achter de wanden van het bad tot aan het plafond, voorzien van een waterdichting zodat u ook kan douchen in uw bad. In het toilet worden geen wandtegels voorzien.

Het basisbudget van de keramische vloertegel van 60 x 60 cm bedraagt € 40 excl. btw

Het basisbudget van de MDF plint bedraagt € 8 excl. btw

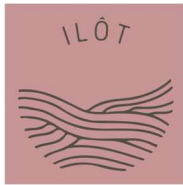
Het basisbudget van de wandtegel 20x20 tot 25x50 bedraagt € 30 excl. btw

Speciale patronen, voegen kleiner dan 3 mm, listels, plaatsing van natuurstenen vloeren, afwijkende afmetingen, gerectificeerde tegels, speciale uitvoeringsmethodes en voegkleuren die niet grijs zijn, zullen deel uitmaken van een afzonderlijke offerte. Er worden geen sokkels voorzien aan de verschillende collectoren. Dit kan wel worden uitgevoerd mits goedkeuring.

6.3. binnendeuren

De inkomdeur van het appartement is een tubespaandeur in een houten kader en heeft een brandweerstand van dertig minuten. Ze is voorzien van een veiligheidscilinderslot met driepuntsluiting. Om de uniformiteit van de gemene delen te waarborgen zal de buitenzijde geschilderd worden in de kleur door de architect bepaald. De binnenzijde dient de koper te schilderen. De binnendeuren in het appartement zijn schilderdeuren met deurblad in volspaantubespaan, met aluminium of inox krukken en deurbeslag. Het deurblad en de omlijsting van de binnendeuren wordt afgewerkt in MDF. Waar nodig in het kader van ventilatie worden ze onderaan voorzien van een speling tussen deurblad en vloerafwerking, ten nadele van het akoestisch comfort binnen één appartement.

Alle binnendeuren worden in standaard uitvoering voorzien, hierin is geen keuzemogelijkheid.



6.4. keukens

Van iedere keuken is een basisopstelling uitgewerkt, die past binnen het vooropgestelde budget. Het voorziene budget als geheel, voor meubelen en toestellen, dient volledig te worden opgenomen. De dampkap is steeds van het type recirculatie-dampkap. Indien de keuken uit de opdracht gehaald wordt, kan de koper 70% van het budget recupereren. Bij het niet plaatsen van de keuken is er ook geen keukenkraan en zal de koper dus zelf instaan voor de waterkeuring na de voorlopige oplevering.

Iedere vloerbekleding kan, in zoverre de staat van de werken dit toelaat en conform de voorziene procedure naar keuze worden gewijzigd mits verrekening. De keuze dient gemaakt te worden bij de leverancier aangeduid door de bouwheer-promotor.

Enkel de voorlopige wateraansluiting valt ten laste van de bouwheer-promotor. De definitieve aansluitingskosten op water (tem de waterteller) en riolering zijn ten laste van de bouwheer.

Het basisbudget voor het leveren en plaatsen van de keuken incl. keukentoestellen en sanitaire toestellen in de keukens bedraagt:

€ 7.500 excl. btw voor appartementen: A0.1 & A1.1 & A1.2 & A2.1 & A2.2 & A5.2

€ 12.000 excl. btw voor appartementen: A3.1 & A 4.1 & 5.1



6.5. sanitair

De voedingsleidingen voor de sanitaire toestellen worden voorzien ingewerkt in de chape. In de technische berging zullen de collectoren wel in het zicht opgesteld staan.

De badkamers zijn volledig afgewerkt en voorzien van bijhorende toestellen volgens de gedetailleerde offerte van de leverancier sanitair. Er is een koud-water aansluiting voorzien voor de wasmachine, de handenwasser in de wc en de vaatwasser.

Indien er een bad en douche op het plan staan ingetekend, wordt één van de twee toestellen voorzien en is het tweede toestel een optie om bij te kopen.

Indien er een sanitair meubel op het plan staan ingetekend, is steeds één lavabo voorzien en is de tweede lavabo een optie om bij te kopen.

Enkel de voorlopige wateraansluiting valt ten laste van de bouwheer-promotor. De definitieve aansluitingskosten op water (tem de waterteller) en riolering zijn ten laste van de koper.

Het basisbudget voor het leveren en plaatsen van de sanitaire toestellen bedraagt:
€ 3.000 excl. btw voor appartementen: A0.1 & A1.1 & A1.2 & A2.1 & A2.2 & A3.1 & A5.2

€ 5.500 excl. btw voor appartementen: A5.1

€ 7.000 excl. btw voor appartement: A4.1

We werken met de volgende toonzalen of een gelijkwaardige toonzaal:

- **RG tegels - Liersebaan 206 - 2240 Massenhoven**
- **Ixina keukens – Antwerpsesteenweg 29 - 2630 Aartselaar**
- **Desco sanitair te Lier – Joseph Van Instraat 14 – 2500 Lier**

Wij vragen om steeds een afspraak te maken vóór een toonzaalbezoek zodat je optimaal ontvangen kan worden. De gegevens van onze contactpersonen worden u bij aanvang van de keuzes door de klantenbegeleiding doorgegeven.



6.6. elektriciteit

De elektrische installatie van de appartementen in basis ziet eruit als volgt:

inkomhal

- 1 lichtpunt met schakelaar, of meerdere indien nodig
- 1 stopcontact
- 1 rookmelder

leefruimte

- 2 lichtpunten met 3 schakelaars
- 4 stopcontacten
- 1 dubbel stopcontact
- aansluitpunt teledistributie
- aansluitpunt internet
- aansluitpunt thermostaat
- videfooninstallatie

keuken

- 1 lichtpunt met 1 schakelaar
- 1 dubbel stopcontact op werkbladhoogte
- 1 enkel stopcontact
- aansluiting recirculatiekap
- aansluiting elektrisch vuur
- aansluiting oven
- aansluiting koelkast
- aansluiting vaatwasmachine

badkamer

- 2 lichtpunten met 1 schakelaar (waarvan 1 voeding voor spiegelkast)
- 1 dubbel stopcontact op tablethoogte
- 1 stopcontact voor een elektrische verwarming

WC

- 1 lichtpunt met 1 schakelaar

berging

- 1 lichtpunt met 1 schakelaar
- 1 stopcontact
- zekeringkast en 2 stopcontacten voor internet
- 2 aansluitingen boiler en warmtepomp
- aansluiting ventilatie-unit
- aansluiting wasmachine
- aansluiting droogkast
- buitenvoeler

kleine slaapkamer

- 1 lichtpunt met 1 schakelaar
- 1 dubbel stopcontact
- 2 enkele stopcontacten

grote slaapkamer

- 1 lichtpunt met 2 schakelaars
- 3 enkele stopcontacten

terrassen

- 1 stopcontact
- Lichtarmatuur volgens keuze architect
- met 1 schakelaar (binnen opgesteld)



De promotor-bouwheer voorziet enkel de voorlopige aansluiting elektriciteit. De definitieve aansluitingskosten elektriciteit (tem de teller, incl kast) en de aansluiting op het telefoonnet en radio/ tv-distributie zijn niet inbegrepen. De bouwheer voorziet enkel de bekabeling voor telefoon en distributie tot in de woonkamer van de appartementen.

De kosten evenwel van aansluiting, van aanvraag tot aansluiting en abonnement zijn ten laste van de koper die op eigen initiatief de nodige stappen ter zake zal ondernemen na de voorlopige oplevering.

Verlichting: In de appartementen zijn geen verlichtingstoestellen voorzien. Op de gevels of onder de oversteken wordt één lichtarmatuur per appartement per terras voorzien (schakelaar binnen). Om uniformiteit van de buitengevels te bekomen, wordt het type armatuur en de juiste positie bepaald door de leidinggevend architect.

Videofoon: In al de appartementen zal een videofoon geplaatst worden waarmee de deur geopend kan worden aan de inkom.

6.7. verwarming

Er zal een warmtepomp geplaatst worden. Elke individuele warmtepomp zorgt voor warmtecaptatie uit de bodem om de appartementen te voorzien van sanitair warm water en verwarming. Deze toestellen hebben veel minder onderhoud nodig dan bijvoorbeeld gascondensatieketels.

Fossiele brandstoffen worden zo geëlimineerd en er is geen gasaansluiting nodig. Een bijkomend voordeel is dat deze installatie in de zomermaanden toelaat om koeling te voorzien in de appartementen. Als koper kan u dus als optie kiezen om ook passieve koeling te voorzien in uw appartement via de installatie van de vloerverwarming. Deze koeling is passieve koeling en kost slechts een minimum aan energie.

De installateur garandeert de volgende temperaturen bij een buitentemperatuur van -10°C

- leefruimte en keuken 22°C
- badkamer 24°C
- slaapkamers 20°C

6.8. ventilatie

De ventilatie wordt gerealiseerd door een individueel ventilatiesysteem type D in de appartementen. Systeem D bestaat uit een ventilator voor aan- en afvoer van lucht, inclusief een warmtewisselaar. De ventilatie-unit wordt in de berging geplaatst, Omkasting van deze unit is niet voorzien. In elke natte ruimte; zijnde het toilet, de badkamer, de berging en de keuken, wordt een afvoermond geplaatst en ingeregeld volgens de vigerende energieregelgeving om de lucht af te voeren. In de droge ruimtes; zijnde slaapkamers en leefruimtes wordt verse lucht ingeblazen.

De kanalen worden mee weggewerkt door middel van verlaagd plafonds. Enkel in de bergingen blijven deze zichtbaar. Ophangingen of doorvoeren van verluchtungsleidingen ter hoogte van de bergingen kan geen aanleiding geven tot discussies.



7. algemene voorwaarden

Alle prijzen hierboven zijn exclusief btw. Erelonen van architect, ingenieurs, veiligheidscoördinator zijn in de aankoopprijs inbegrepen. Volgende kosten en lasten zijn niet in de verkoopprijs inbegrepen; notariskosten, registratierechten en door u gevraagde wijzigingen.

De kosten van de aansluitingen van water, elektriciteit, telefonie en internet tot aan de meters zijn niet inbegrepen in de verkoopprijzen. Ook het openzetten van de tellers alsook de keuringskosten zijn individueel te verrekenen. Ook de werken door de aannemer uitgevoerd om de nutsleidingen aan te sluiten worden doorgerekend aan de kopers. Ook kosten die voortvloeien uit nieuwe wetwijzigingen zijn niet inbegrepen.

Kwaliteit en concept van het gebouw liggen vast, de aannemer/promotor echter kan ten allen tijde de hierboven beschreven materialen en/of installaties of de verwerking ervan wijzigen zonder echter de hoogwaardigheid te schaden. De plannen van het appartement welke aan de koper overhandigd werden, dienen als basis voor het opstellen van de verkoopovereenkomst.

Voor wat betreft de afwerking van de appartementen, zijn de aanduidingen op de plannen als louter indicatief te beschouwen. De beschrijving in dit lastenboek heeft dan ook steeds voorrang op de plannen. Maatwijzigingen aan de plannen zijn steeds mogelijk, ten gevolge van stabiliteits- of technische redenen.

De plannen werden ter goeder trouw opgemaakt door de architect na meting van het terrein. De verschillen welke zouden voorkomen, hetzij in meer hetzij in min, zullen beschouwd worden als aanvaardbare afwijkingen die in geen geval de overeenkomst op een of andere wijze zouden wijzigen.

Eventuele maten op de plannen dienen dan ook te worden aanzien als "circa" maten. Noodzakelijke aanpassingen uit constructieve, technische of esthetische redenen van algemeen belang zijn toegelaten zonder voorafgaandelijk het akkoord van de kopers te bekomen. Zichtbare balken en kolommen zullen als normaal beschouwd worden, evenals sommige zichtbare leidingen en ventilatiekanalen, al dan niet vermeld op de plannen.

De oplevering van de privatieve en gemeenschappelijke delen geschiedt stort-vrij en borstelschoon. De koper zal dus in staan voor het "grondig opkuisen" van zijn kavel. Eenmaal het goed voorlopig opgeleverd is, 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 men geen aanspraak kan maken op enige schadevergoeding bij het ontstaan van schade.

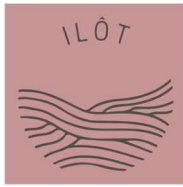
Omwille van veiligheidsredenen is de toegang tot de werf ten stelligste verboden tenzij de bouwheer of klantenbegeleiding u hiervoor uitnodigt.

Dit document wordt in twee exemplaren opgemaakt en ondertekend door de koper en de verkoper. Elke partij verklaart een ondertekend exemplaar ontvangen te hebben. De koper verklaart hierbij dat hij grondig kennis heeft genomen van hetgeen in dit bestek vermeld is.

Datum

De koper

De verkoper



UW BOUWTEAM

Het woonproject wordt gerealiseerd met een team van professionals waarbij respect, kwaliteit en persoonlijke aanpak centraal staan.

Volgende partijen zijn betrokken bij de realisatie van dit woonproject :

Bouwheer:

dhulst' nv
Duwijckstraat 18 te 2500 Lier

Architect:

WV architecten bv
Kruikstraat 22 te 2018 Antwerpen

Aannemer:

dhulst' nv
Duwijckstraat 18 te 2500 Lier

Veiligheidscoördinatie:

Danafix bv
Bredabaan 711 te 2930 Brasschaat

EPB-verslaggever en ventilatieverslaggeving:

Stabico bv
Ninoofsesteenweg 37 te 1750 Lennik

Ingenieur stabiliteit:

Lingk bv
Ivo Conrelijsstraat 11 te 2845 Niel

Ingenieur akoestiek:

M-gineers
Kolonel Begaultlaan 1c te 3012 Leuven