

# **THE RESIDENCE**

Verkoopslastenboek | 08.06.2017

## INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE .....	2
HOOFDSTUK 1: INLEIDING.....	4
Ligging.....	4
Situering.....	4
Ontsluiting.....	4
Fasering.....	4
Algemeen.....	4
HOOFDSTUK 2: BESCHRIJVING DER WERKEN .....	5
Algemeen.....	5
Het afsluiten van de bouwplaats.....	5
Afbraakwerken.....	5
Diverse aansluitingen.....	5
Warmtenet Antwerpen Zuid.....	5
Voordelen van het Warmtenet.....	5
Grondwerken.....	6
Funderingen, ondergrondse constructies en kelders.....	6
Dragende structuurelementen.....	6
Dragende vloerelementen.....	6
Rielingen.....	6
Metselwerk.....	6
Keldermetselwerk.....	6
Dragend metselwerk.....	7
Gemene scheidingsmuren.....	7
Niet-dragende binnenwanden.....	7
Gevelafwerking.....	7
Buitenschrijnwerkerij.....	7
Dakbedekking.....	7
Regenwaterafvoeren.....	7
Terrassen.....	7
Thermische isolatie.....	8
Akoestische isolatie.....	8
HOOFDSTUK 3: AFWERKING VAN DE GEMENE DELEN.....	9
Gelijkvloerse gemeenschappelijke inkomhal.....	9
Traphal, liftbordes en gemeenschappelijke hallen.....	9
Autostaanplaatsen.....	9
Bergingen.....	9
Fietsenstalling.....	10
Binnenschrijnwerkerij.....	10
Publieke daktuin.....	10
Infrastructuur.....	10
HOOFDSTUK 4: TECHNISCHE UITRUSTING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN.....	11
Lift.....	11
Brandvoorziening.....	11
Elektrische inrichtingen.....	11
Water.....	11
HOOFDSTUK 5: AFWERKING VAN DE PRIVATIEVE DELEN.....	12
Pleisterwerken.....	12
Vloer- en muurbekleding.....	12
Vloertegels.....	12
Wandtegels.....	12
Parket.....	13
Tussendorpels.....	13
Algemeen.....	13
Binnenschrijnwerk.....	13
Binnendeuren.....	13
Decoratiewerken.....	13
HOOFDSTUK 6: TECHNISCHE UITRUSTING VAN DE PRIVATIEVE DELEN.....	14
Centrale Verwarming en warmwaterproductie.....	14
Hoe werkt het verwarmingssysteem in je woning?.....	14
Sanitair Warm Water (SWW).....	15
Ventilatiesysteem D.....	15
Dampkappen.....	15
Sanitaire uitrusting.....	15

Algemeen.....	15
Sanitaire toestellen badkamer en toilet.....	15
Budget .....	16
Keuken .....	16
Elektrische installatie .....	16
Videfooninstallatie.....	17
Teledistributie en telefoon.....	17
<b>HOOFDSTUK 7: ALGEMENE VOORWAARDEN .....</b>	<b>18</b>
Keuze van leveranciers, onderaannemers en bouwmaterialen .....	18
Toegang tot de werf.....	18
Verzekering & risico, overdracht. ....	18
Tienjarige aansprakelijkheid.....	18
Opleveringen - uitvoeringstermijnen.....	19
Oppervlakte .....	19
Zettingen .....	19
Waarborgen.....	19
Commerciële beelden en 3D-renderingen.....	19
Meer- en minwerken .....	19
Dienst Interieuradvies .....	19

# HOOFDSTUK 1: INLEIDING

## Ligging

Het project is gelegen op het Zuid in Antwerpen grenzend aan het befaamde nieuwe gerechtsgebouw, nabij het historische centrum. De appartementen maken deel uit van een grotere herontwikkeling met hotel en horeca, benzinstation, kantoren, winkels en ondergrondse autostaanplaatsen. De gehele site is gelegen tussen het nieuwe park aan de achterzijde van de ontwikkeling Nieuw Zuid, Gentplaats, Jan Van Gentstraat en Bolivarplaats. Het residentiële gedeelte grenst aan het nieuwe park.

## Situering

The Residence maakt deel uit van de herontwikkeling van de sites De Smet & Van Diest, Total, Zillion en de achterliggende bovengrondse parking grenzend aan het gerechtsgebouw. Het residentiële gedeelte ligt aan de zuid- en westzijde van het nieuwe bouwblok.

The Residence bestaat uit 93 appartementen gespreid over 6 niveaus en is gelegen op een gemeenschappelijke ondergrondse parking met zowel een openbaar als privaat gedeelte. Het parkinggedeelte met betrekking tot het residentiële luik is gelegen op niveau -2. De publieke parking die uitgraaf gaat worden door APCOA ligt op niveau -1. Vanuit de ondergrondse parking, met eveneens privaat kelders, kunnen de bewoners via 5 kernen toegang krijgen tot de gemeenschappelijke circulatie van de appartementen.

Naast de inkompartijen voor de appartementen zal het volledige gelijkvloers van het residentiële bouwblok ingericht worden als kantoorruimte. Hierboven zullen de appartementen gebouwd worden. Alle appartementen zijn uitgerust met een zonnig zuid, zuidwest of west georiënteerd terras dat grenst aan het nieuw aan te leggen park met prachtig uitzicht op Nieuw Zuid, gerechtsgebouw en voor de hoogst gelegen appartementen uitzicht op de Schelde en de nieuw aan te leggen gedempte zuiderdokken.

Jonge starters, gezinnen en ouderen kunnen we in The Residence een appartement op maat aanbieden. De ontwerpers hebben immers een grote diversiteit aan typologieën gecreëerd met in het bijzonder aandacht voor grote terrassen. In The Residence vinden we zowel compacte 1 slaapkamer appartementen terug als ruime penthouses op de bovenste verdieping met bureau en drie slaapkamers. Elk appartement beschikt in de voorgevel over een terras van minstens 11 m<sup>2</sup> maar enkele genieten van grotere terrassen tot wel 60m<sup>2</sup>.

## Ontsluiting

De appartementen kunnen per auto bereikt worden via de Gentplaats waar de gemeenschappelijke inrit van de ondergrondse parking ligt. Voetgangers en fietsers kunnen via een ontsluiting rondom het gebouw, grenzend aan het park, de toegangen bereiken en/of gebruik maken van de inrit aan de Gentplaats.

## Fasering

De gehele realisatie van The Residence, alsook de overige projectdelen, worden in één fase gerealiseerd. Afhankelijk van de finale planning zal de hinder beperkt blijven tot de gehele realisatie en inrichting van de desbetreffende projectdelen. De omgevingsaanleg zal waar mogelijk parallel verlopen met de oprichting van de constructies.

## Algemeen

De gebouwen worden opgetrokken in duurzame kwaliteitsvolle materialen. Alle werken, leveringen en diensten zullen worden toegewezen aan erkende en geregistreerde aannemers en onderaannemers.

In de hierna volgende hoofdstukken wordt een beschrijving gegeven van de uit te voeren werken. De ontwikkelaar behoudt zich het recht voor om de keuze van materialen en uitvoeringswijze aan te passen, in functie van het architecturaal concept, noodzaak (bijvoorbeeld beschikbaarheid van materialen op de markt) technische of esthetische overwegingen in overleg met de ontwerper(s). De uitvoering zal echter altijd gelijkwaardig zijn met hetgeen beschreven is.

In de navolgende teksten komt de terminologie “bouwheer”, “ontwikkelaar”, “promotor”, “klantenbegeleiding” en/of “dienst interieuradvies” voor. Om misverstanden te vermijden wordt gesteld dat het hier handelt over dezelfde rechtspersoon, namelijk Democo NV in samenwerking met THV Jan Van Gent bestaande uit Building today for tomorrow bvba en DMI Vastgoed NV.

## HOOFDSTUK 2: BESCHRIJVING DER WERKEN

### Algemeen

De oprichting van het gebouw gebeurt in overeenstemming met de bouwvergunning, de uitvoeringsplannen en onderhavig verkoopplannenboek. In geval van afwijking primieren de meest recente door de bouwheer goedgekeurde plannen op de oudere plannen. In geval voor de afwijkingen, voorzien in de uitvoeringsplannen, een wijziging in stedenbouwkundige vergunning vereist is, staat de ontwikkelaar in voor het bekomen van deze vergunning, dit op zijn risico en kosten. Aanpassingen op vraag van de koper mogen geen aanleiding geven tot een nieuwe stedenbouwkundige aanvraag.

De architect staat in voor het opstellen van de plannen, de technische beschrijvingen en de periodieke controle op de werf tijdens de duur van de werken. Alle wijzigingen die de stedenbouwkundige vergunning in het gedrang kunnen brengen, dienen zijn goedkeuring te dragen.

### Het afsluiten van de bouwplaats

De ontwikkelaar zorgt voor de voorlopige afsluiting van de bouwplaats. Deze afsluiting moet beletten dat derden zich toegang verschaffen tot de werf. Op de afsluiting zijn de veiligheidsvoorschriften aangegeven die door iedereen die de werf betreedt moeten gerespecteerd worden. De ontwikkelaar heeft het recht om publiciteit aan te brengen op de afsluiting, op de werfzone en/of op het gebouw.

### Afbraakwerken

De werken omvatten alle afbraakwerken die nodig zijn tot het oprichten van de nieuwe gebouwen.

### Diverse aansluitingen

Alle tellers worden opgesteld, volgens de richtlijnen van de respectievelijke nutsmaatschappijen, in de lokalen zoals aangeduid op de architectuurplannen.

De voorlopige aansluitingskosten voor water en elektriciteit nodig voor de werf, zijn ten laste van de ontwikkelaar. De definitieve indienststellings- en aansluitingskosten en het plaatsen van de tellers voor water, elektriciteit, alsook het aansluiten voor teledistributie en telefoon zijn ten laste van de koper en niet inbegrepen in de verkoopprijs.

Voor verwarming en warmwater zal het bouwblok worden aangesloten op het warmtenet Antwerpen Zuid.

De diverse definitieve aansluitingskosten zullen gefactureerd worden aan de koper en moeten voldaan zijn voor de voorlopige oplevering van het appartement.

Bij de voorlopige oplevering van het appartement worden de abonnementen met betrekking tot de nutsvoorzieningen overgedragen aan de koper.

#### Warmtenet Antwerpen Zuid

In de wijk Antwerpen Zuid staat een warmtecentrale dat vergeleken kan worden met een grote cv-ketel. Hierin warmt men water op tot de gewenste temperatuur. Via ondergrondse geïsoleerde leidingen verdeelt men het warme water over de gebouwen in de wijk.

In alle appartementen staat een afleverset, die de klassieke verwarmingsketel vervangt. Via die afleverset stroomt het warme water in de radiatoren of vloerverwarming en verwarmt zo de kamers. Met een kamerthermostaat stel je zelf de gewenste temperatuur in. Het afgekoelde water stroomt terug naar de warmtecentrale, waar het opnieuw wordt opgewarmd.

Ook het warm sanitair water wordt via de afleverset verzorgd.

#### Voordelen van het Warmtenet

##### *Comfortabel*

Het warm water voor de radiatoren en vloerverwarming is altijd beschikbaar. Het water in je keuken en badkamer heeft altijd de juiste temperatuur. Kortom: meer comfort!

##### *Veilig*

De installaties en leidingen voldoen aan de strengste veiligheidseisen. Het warmtenet wordt de klok rond bewaakt en technici verhelpen eventuele storingen meteen.

##### *Zekerheid van levering*

Bij warmte@zuid laat men niets aan het toeval over om je warmtelevering te garanderen. Komt er toch een storing aan het warmtenet of aan het onderstation in het gebouwblok, dan wordt dit meteen verholpen.

##### *Ruimtebesparend*

De afleverset in de meterkast of berging is kleiner dan een verwarmingsketel. Ook een afvoerkanaal voor rookgas is niet nodig. Er wordt dus ruimte bespaard.

### *Duurzaam*

Met dit systeem worden minder broeikasgassen uitgestoten dan via individuele aardgasgestookte cv-ketels. Dat is beter voor het milieu, nu en later.

Meer informatie kan worden teruggevonden op de web-site <http://www.warmteatuid.be>

## **Grondwerken**

De werken omvatten alle uitgravingswerken volgens de plannen voor het uitvoeren van de funderingen, kelders en rioleringen. De uitgravingen zijn diep genoeg om stevige funderingen te bekomen en tevens het aanleggen van sleuven, riolen, onderzoekskamers en eventuele draineringwerken mogelijk te maken. De grond afkomstig van uitgravingen, zal voor zoveel als mogelijk terug uitgespreid worden op de bouwwerf. De overtollige grond wordt afgevoerd.

## **Funderingen, ondergrondse constructies en kelders**

Op basis van een grondsondering wordt door de ingenieur stabiliteit een funderingsstudie uitgewerkt. Er wordt gefundeerd tot op de vaste draagkrachtige grond.

De dikte van de betonwanden van de kelder en de ondergrondse constructies worden uitgevoerd ten einde een waterdichte kuip te krijgen. De vloer is voornamelijk glad gepolierd. Het is mogelijk dat er krimpscheuren verschijnen in deze vloer, doch de waterdichtheid is door de aannemers gegarandeerd.

## **Dragende structurelementen**

De dragende structuur van het gebouw wordt gevormd door de dragende binnen- en buitenmuren enerzijds en de trap- en liftkernen anderzijds. De dragende muren worden uitgevoerd in beton of in verlijmd blokken in kalkzandsteen of metselwerk. Waar nodig worden beton kolommen en balken in het metselwerk geïntegreerd.

De dragende structuur wordt uitgevoerd conform de stabiliteitsstudie. Alle dragende structurelementen worden berekend door een stabiliteitsingenieursbureau.

De berekeningen gebeuren volgens de geldende Euronormen en codes.

Stabiliteitsplannen hebben altijd voorrang op de architectuurplannen.

Het is de kopers verboden, zonder voorafgaande toestemming van de ontwikkelaar en de ingenieur stabiliteit, enige wijziging aan deze structurelementen aan te brengen.

## **Dragende vloerelementen**

De dragende vloer- en dakplaten worden uitgevoerd in welfsels, gewapend beton of geprefabriceerde breedvloerplaten met betonopstorting in functie van de richtlijnen van de ingenieurs stabiliteit.

De dikte is bepaald in functie van de overspanningen en de belastingen (mobiele overlasten en de scheidingswanden die op de plannen zijn aangegeven).

## **Rioleringen**

De riolering wordt conform de plannen en de bepalingen opgelegd door de overheid uitgevoerd met een afzonderlijk afvalwatersysteem voor enerzijds regenwater (RWA) en anderzijds vuil water (DWA).

De grondeigenaar zorgt voor de aansluitingen op de openbare rioleringen.

De RWA, afvoer van het regenwater, zal deels gebufferd worden en deels geloosd worden in een WADI. Bij een wadi worden in stedelijke gebieden straten en daken van huizen afgekoppeld van de riolering. Het hemelwater dat op deze verharde oppervlakken valt wordt via een hemelwaterriolering afgevoerd naar een wadi waar het kan infiltreren in de bodem, of vertraagd kan worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Op deze manier wordt voorkomen dat schoon water naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie gaat en wordt tevens bereikt dat het grondwater wordt aangevuld.

De leidingen vertonen een voldoende helling en doorsnede teneinde een vlugge lozing te verzekeren. Buitenriolering en riolering in volle grond wordt uitgevoerd in kunststof (benor-kwaliteit). Het rioleringsnet wordt voorzien van de nodige toezichtputten en reukafsluiters, rechtstreeks aangesloten op de openbare riolering en uitgevoerd volgens de vigerende voorschriften opgelegd door de plaatselijke instanties.

De riolering zal worden gekeurd door een erkend keuringsorganisme.

## **Metselwerk**

### Keldermetselwerk

Binnenmuren van de kelder worden uitgevoerd in metselwerk uit betonblokken achter de hand gevoegd.

### Dragend metselwerk

De metselwerken, in combinatie met de betonconstructie, worden op traditionele bouwwijze uitgevoerd. De dragende muren worden uitgevoerd in kalkzandsteen, snelbouwstenen van gebakken aarde, betonblokken, silicaatblokken of betonwanden en dit volgens de dikte aangeduid op de plannen. De dimensionering is in overeenstemming met de geldende normen en bepaald in overleg met de verantwoordelijke ingenieur stabiliteit.

### Gemene scheidingsmuren

De muren tussen twee wooneenheden en de muren tussen appartement en gemeenschappelijke ruimte worden uitgevoerd met de nodige aandacht voor akoestische eisen. Dit betekent dat deze muren ofwel dubbelwandig worden uitgevoerd, ofwel uitgevoerd worden als een massieve wand met voldoende massa, voorzien van een lichte voorzetwand.

### Niet-dragende binnenwanden

De niet-dragende binnenwanden worden uitgevoerd in traditioneel metselwerk in snelbouw, kalkzandsteen of gipsblokken, volgens dikte vermeld op de bouwplannen, bepaald in overleg met de verantwoordelijke ingenieur.

## **Gevelafwerking**

De gevels worden afgewerkt conform de plannen, doch de ontwikkelaar houdt zich het recht voor bepaalde materialen te wijzigen in het kader van de uitvoering. De kwaliteit van de gewijzigde materialen zal nooit minderwaardig zijn t.o.v. de oorspronkelijke materialen.

De voorgevel is opgebouwd uit drie bouwdelen. De plint van het gebouw wordt uitgevoerd in architectonisch beton met lichte kleur. De inkompartijen worden geaccentueerd door een terug liggende houten gevelbekleding. Op de type verdiepingen worden de terrassen opgetrokken in prefab beton waarvan de kleur aansluit bij deze van de plint. In het dieperliggende vlak worden de wanden bekleed met thermisch behandeld hout. De tussenschermen van de terrassen worden met datzelfde hout uitgevoerd zodat een homogeen, warm geheel wordt gerealiseerd.

De dakverdieping tenslotte wordt volledig aangekleed met dit thermisch hout waarin een horizontaal accent uit zink wordt aangebracht. Ook de dakranden worden met dit zinken materiaal afgewerkt.

De achtergevel van het project dat uitsteekt op het binnengebied wordt uitgevoerd met een lichte sierpleister op isolatielaag. De uitpandige terrassen zijn uit prefab beton.

## **Buitenschrijnwerkerij**

De ramen worden uitgevoerd in gemoffelde thermisch onderbroken aluminium profielen. De kleur wordt door de architect en ontwikkelaar bepaald.

Per leefruimte wordt minimum één draaikip raam voorzien, conform aanduiding op de plannen.

Het buitenschrijnwerk wordt voorzien van thermisch isolerende beglazing, aangepast aan de geldende normen m.b.t. EPB en windbelasting. Alle buitenschrijnwerk is voorzien van het nodige hang- en sluitwerk.

## **Dakbedekking**

De daken worden afgewerkt met een dakbedekking bestaande uit een meerlaagse bitumineuze waterdichting. Alle daken boven ruimten die tot het beschermd volume horen worden geïsoleerd.

Enkele daken worden afgewerkt met een extensief groen dak. Op de wortelbestendige dakdichting wordt een beschermlaag aangebracht. Hierop komt de volledige opbouw van het groene dak bestaande uit een drainage-, filter- en substraatlaag met de vegetatielaag. Een extensief groendak is niet betreedbaar tenzij voor onderhoud.

Alle aangewende materialen bezitten een ATG keurmerk. De uitvoering zal gebeuren door een gespecialiseerd aannemer die een 10-jarige waarborg geeft op de dakdichting.

## **Regenwaterafvoeren**

De regenwaterafvoeren worden ofwel niet zichtbaar geïntegreerd in de verticale leidingenkokers ofwel voorzien in zink. Platte daken worden bijkomend voorzien van spuwers om overbelasting van het dak bij verstopping van de regenwaterafvoeren te voorkomen.

## **Terrassen**

Om constructieve en bouwkundige redenen is het mogelijk dat er aan de terrassen een opstap noodzakelijk is. In voornoemd geval zal dit op de verkoopplannen duidelijk worden aangegeven.

De dakterrassen worden waterdicht afgewerkt. Een degelijke afwatering van de terrassen is voorzien. Waterstagnatie van enkele mm is toelaatbaar. Elk terras is dienstig voor een privaat element van het gebouw.

De terrassen aan de parkzijde worden afgewerkt met thermisch behandeld hout. Aan de achtergevel zijn de terrassen uitgevoerd in een afgewerkt prefab betongeheel. Indien gewenst kunnen deze optioneel met hetzelfde houtmateriaal worden afgewerkt.

De terrasborstweringen worden aan de voorzijde van het gebouw uitgevoerd in glas. Op de achtergevel zijn de borstweringen opgebouwd uit verticale stalen spijltjes, met uitzondering van de borstwering van de bovenste verdieping die, net als de voorzijde, in glas voorzien is. De detaillering van de borstweringen worden uitgevoerd volgens het ontwerp van de architect.

### **Thermische isolatie**

In overeenstemming met de EPB regelgeving op moment van indienen van de bouwaanvraag, zullen de gebouwen voorzien worden van de nodige thermische isolatie om aan de geldende eisen te voldoen.

Alle onderdelen van het zogenaamde "beschermd volume" (buitengevels, vloeren en daken) worden geïsoleerd, type isolatie en dikte volgens de EPB berekeningen.

### **Akoestische isolatie**

Om te voldoen aan de akoestische eisen van "normaal akoestisch comfort", in overeenstemming met de Belgische norm NBN S01-400-1, worden diverse maatregelen getroffen op gebied van luchtgeluid-, contactgeluid- en gevelgeluidisolatie. Tussen de verschillende lokalen binnen eenzelfde appartement worden geen akoestische eisen gesteld, wel tussen de appartementen onderling en tussen de appartementen en de gemeenschappelijke ruimten.



## HOOFDSTUK 3: AFWERKING VAN DE GEMENE DELEN

### Gelijkvloerse gemeenschappelijke inkomhal

De inkomdeur en de sasdeur van de gemeenschappelijke inkomhal op het gelijkvloers zijn voorzien in massief hout met glas, voorzien van het nodige hang- en sluitwerk, inclusief deurdranger.

De inkomdeur kan altijd geopend worden.

De sasdeur wordt voorzien van een elektrisch slot, zodat via de videofoon in het appartement de deur kan geopend worden voor bezoekers. Deze deur kan met de sleutel van de inkomdeur van het appartement geopend worden, maar kan niet op slot gedaan worden (geen "nachtslot", enkel "dagschieter"), omdat de deur in geval van nood altijd moet kunnen geopend worden, zonder sleutel, om het gebouw te verlaten.

In het inkomstas wordt een brievenbusensemble met ingebouwde videofooninstallatie en appartementennummering voorzien.

De vloer van inkomhal en inkomstas wordt uitgevoerd met keramische tegels en bijpassende plinten. De wanden en plafonds worden geverfd.

De verlichting zal aangestuurd worden via een bewegingsdetectiesysteem.

### Traphal, liftbordes en gemeenschappelijke hallen

In het gebouw zijn verschillende trapkernen waarin de liften en de evacuatietrappen zijn voorzien. Het trapbordes, de op- en tegentreden zijn uitgevoerd in zichtbaar beton met ingewerkte trapneus. De trappen worden voorzien van trapleuningen in gelakt staal volgens het ontwerp van de architect.

De wanden en plafonds van de traphal, liftsas en gemeenschappelijke hal worden gepleisterd en geschilderd. Enkel op de kelder verdiepingen worden de betonnen vloeren, wanden en plafonds van de trap- en liftkernen in het zicht gelaten.

Op de vloer van het liftsas en de gemeenschappelijke hal wordt op de bovengrondse verdiepingen een keramische tegel geplaatst met bijpassende plinten of een tapijtbekleding met hoogwaardige hotelkwaliteit volgens keuze van de interieurvormgevers.

De lichtpunten in de traphal en op het liftbordes worden aangestuurd via een bewegingsdetectiesysteem. De noodverlichting wordt voorzien volgens de geldende voorschriften.

De brandwerende deuren die uitgeven op de traphal zijn voorzien van deurdrangers met uitzondering van de inkomdeuren van de appartementen.

### Autostaanplaatsen

De ondergrondse autostaanplaatsen bevinden zich in een afgesloten parkeerbak onder de bouwblokken. De inrit naar de ondergrondse verdieping is voorzien aan de Gentplaats. De gemeenschappelijke toegangspoort is een geautomatiseerde poort, uitgevoerd in RAL kleur met afstandsbediening en sleutelcontact of kaartlezer. Eén handzender (of sleutel, of kaart) per parkingplaats wordt voorzien. Bijkomende handzenders zullen via de syndicus kunnen aangekocht worden.

De plafonds zijn uitgevoerd in beton. Ook de wanden zijn grotendeels opgetrokken uit beton of in betonblokken, meegaand gevoegd. De muren en plafonds worden niet geverfd. De belijning en nummering van de parkeerplaatsen worden geschilderd in een witte of gele vloerverf. De keldervloer wordt afgewerkt als industriële bevloering 'gepolierde kwartsvloer'.

In de parkeergarage wordt voldoende verlichting voorzien, aangesloten op een aparte teller welke ten laste is van de gemeenschap. De verlichting werkt met een bewegingsdetectiesysteem met tijdschakelaar om het energieverbruik te beperken.

### Bergingen

De individuele bergingen worden zo geconcepieerd dat deze afzonderlijk afsluitbaar zijn en het veilig opbergen van materiaal kan worden gegarandeerd. Hierbij dient wel de opmerking gemaakt dat kelderbergingen niet geschikt zijn voor het stockeren van vochtgevoelige materialen.

Waar mogelijk (om brand-technische redenen) worden de tussenwanden niet over de volledige verdiepingshoogte uitgevoerd zodat een betere ventilatie van de bergingen bekomen wordt.

Per private berging is er één lichtpunt voorzien welke bediend wordt via een aanwezigheidsdetector met tijdschakelaar. De verlichting van de bergingen is aangesloten op de gemeenschappelijke teller van de parking.

## **Fietsenstalling**

In de ondergrondse parking worden verschillende ruimten voorzien waar bewoners van de appartementen hun fiets kunnen stallen. Deze fietsstallingen zijn bereikbaar via de inrit maar ook via drie ruime liften: 1 lift aan de Jan Van Gentstraat en 2 liften aan de parkzijde. Ook op het openbaar domein langs het nieuwe park en Bolivarplaats zullen fietsen gestald kunnen worden.

## **Binnenschrijnwerkerij**

Alle binnendeuren in de gemeenschappelijke delen zijn vlakke, afgewerkte en tubespaan verfdeuren. Waar de brandnormen het eisen worden zelfsluitende brandwerende deuren voorzien zoals aangegeven op de architectuurplannen. Alle deuromlijstingen worden uitgevoerd in metaal, hout of gelijkwaardig materiaal om te verven. Alle binnenschrijnwerk in de gemeenschappelijke delen is voorzien van het nodige hang- en sluitwerk.

## **Publieke daktuin**

Bovenop het winkelgedeelte tussen de verschillende bouwblokken in, komt een daktuin die bereikbaar is voor alle inwoners van The Residence. De aanleg en inrichting zullen gebeuren conform het plan van de architect.

## **Infrastructuur**

Het openbaar terrein, uitbreiding park en Bolivarplaats, rondom het gebouw wordt door de grondeigenaar aangelegd conform de richtlijnen van de stad Antwerpen. Voor het ontwerp doet men beroep op landschapsarchitect Bas Smets die instaat voor het gehele masterplan van Nieuw Zuid. The Residence zal hier naadloos op aansluiten.

Het gebouw zal bereikbaar zijn via een weg met het statuut van woonerf zodat enkel bewoners er toegang toe hebben en sluijverkeer wordt vermeden.

## HOOFDSTUK 4: TECHNISCHE UITRUSTING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

### Lift

Alle appartementen zijn bereikbaar met een lift. Elke lift in het project is voorzien van telescopische schuifdeuren, beantwoordend aan alle voorschriften betreffende veiligheid en gekeurd voor indienststelling door een erkend controle organisme. Het nuttige draagvermogen bedraagt 630 kg, tenzij anders opgelegd door het studie bureau. De liftkooi voldoet aan de toegankelijkheidsnorm voor andersvaliden.

De wanden van de kooi worden bekleed in decoratief plaatmateriaal. De vloer van de lift wordt bekleed met hetzelfde materiaal als in de inkomhal.

### Brandvoorziening

De gebouwen voldoen aan de meest recente normen en voorschriften inzake brandveiligheid.

De gemeenschappelijke delen van het volledige gebouw zijn uitgerust met een branddetectie installatie en met brandhaspels en brandblusapparaten, met inbegrip van de ondergrondse parking.

Boven elke traphal is een rookkoepel voorzien, te openen vanaf het gelijkvloers, conform de voorschriften van de brandweer en geldende reglementering.

### Elektrische inrichtingen

De elektrische inrichting voldoet aan het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties en aan de voorschriften van de netbeheerder. De installatie wordt gekeurd door een erkend controleorganisme.

Het merk en type van verlichtingsarmaturen en noodverlichtingsarmaturen in de gemeenschappelijke delen worden bepaald door de architect in overleg met de ontwikkelaar. De technische eigenschappen worden bepaald door het studie bureau technieken. Ze worden aangestuurd door bewegingsmelders met ingebouwde tijdschakelaars. Alle afdekplaten van inbouw materiaal zijn uitgevoerd in kunststof, type Niko Original of gelijkwaardig.

De elektrische installatie voor de gemeenschappelijke delen wordt aangesloten op een aparte teller die zich in de kelder bevindt. De kosten van het gemeenschappelijke elektriciteitsverbruik worden vastgesteld door de distributiemaatschappij en worden verrekend door de syndicus.

Alle kosten voor de aansluitingen zijn ten laste van de kopers en worden verrekend pro rata het aandeel in de gemeenschappelijke delen.

### Water

Het water wordt door de watermaatschappij in de kelder van het gebouw gebracht en verder verdeeld. Er is per appartement een afzonderlijke meter voorzien, en een meter voor de gemeenschappelijke delen. De meters worden geplaatst in een gemeenschappelijk meterlokaal in de kelder, volgens de voorschriften van de maatschappij voor watervoorziening. De kosten voor het binnenbrengen van de leiding en de aansluiting van de meters valt ten laste van de kopers, en worden verrekend pro rata de aandelen in de gemeenschappelijke delen.

# HOOFDSTUK 5: AFWERKING VAN DE PRIVATIEVE DELEN

## Pleisterwerken

Uitvoering gebeurt volgens de regels der kunst volgens de richtlijnen van het WTCB.

De dragende wanden worden afgewerkt met pleisterwerk (al dan niet fijnpleister in functie van de ondergrond).

De niet dragende wanden worden uitgevoerd in gipsblokken, vlak afgewerkt, klaar voor de schilder.

De plafonds worden bedekt met een fijnpleister.

De muren en plafonds zullen klaar voor de schilder afgewerkt worden.

Geen enkele verantwoordelijkheid kan de ontwikkelaar ten laste worden gelegd voor kleine scheurtjes die zich zouden kunnen voordoen als gevolg van het zetten van de nieuwbouw.

Het is aangeraden om niet onmiddellijk te schilderen of te behangen omwille van de vochtigheid van de pleister en om scheuverbruggend behang te gebruiken.

Nota: klaar voor de schilder wil zeggen dat de schilder de kleine oneffenheden nog dient te plamuren, te schuren en af te kitten.

## Vloer- en muurbekleding

De keuze van parket, vloer- en muurbetegeling dient te geschieden in de door de ontwikkelaar aangeduide toonzaal.

De vloeren worden geplaatst volgens de regels der kunst. Op de verdiepingen wordt een akoestische vloercontactisolatie voorzien.

### Vloertegels

De vloertegels worden gekleefd op de cementchape of geplaatst in een mortelbed. Bijpassende plinten worden voorzien. Tegels zijn voorzien in de badkamer, toilet en indien voorkomend de berging.

De keuken wordt eveneens betegeld, tenzij bij een open keuken waar dezelfde vloerbekleding als in de leefruimte zal voorzien worden.

De plaatsing is inbegrepen in de aankoopprijs van het appartement voor zover het gekozen formaat van de vloertegels tussen de 20/20 cm en 46/46 cm is.

Voor de keuze van de vloerbekleding zijn volgende budgetten voorzien. Het betreft particuliere handelswaarde, inclusief 21 % BTW:

Eén slaapkamerappartement:

- ✓ Vloer: 43,00 € /m<sup>2</sup>
- ✓ Plinten: 11,00 € /lm

Overige wooneenheden:

- ✓ Vloer: 48,00 € /m<sup>2</sup>
- ✓ Plinten: 13,00 € /lm

### Wandtegels

De wandtegels voorzien in de badkamer worden geplaatst op de aangrenzende delen van de wanden van het bad en /of douche (appartement afhankelijk), tot plafondhoogte.

De opstaande randen van baden, worden steeds bekleed. De wandtegels sluiten onmiddellijk op de vloer aan.

Stopprofielen en kitwerken voor de in basis voorziene wandtegels zijn voorzien alsook de nodige waterdichting achter de wandtegels.

De wandtegels, die inbegrepen zijn in de aankoop van het appartement, hebben afmetingen die groter zijn dan 15/15 cm en kleiner dan 35/35 cm. Voor kleinere en/of grotere formaten, geresectificeerde tegels, afwijkende (= niet rechte) plaatsingspatronen, sierlijsten, e.d. zal er een supplementaire plaatsingsprijs gevraagd worden.

Voor de keuze van de wandbekleding zijn volgende budgetten voorzien. Het betreft particuliere handelswaarde, inclusief 21 % BTW:

- ✓ Wanden één slaapkamerappartement: 30,00 € /m<sup>2</sup>
- ✓ Wanden overige appartementen: 36,00 € /m<sup>2</sup>

## Parquet

Voor alle appartementen wordt de levering en plaatsing van een massief eiken parket voorzien, afgewerkt met olie. De klant heeft keuze uit minstens vijf verschillende kleurtinten in de olieafwerking. Leefruimten, slaapkamer(s), nachthall en inkomzone worden met parketvloeren afgewerkt.

Voor de appartementen van de eerste tot en met de vierde verdieping wordt massief eiken parket voorzien met een evenwijdig patroon en een handelswaarde van 75 €/m<sup>2</sup> incl 21% BTW geleverd en geplaatst.

Voor de appartementen op de vijfde en zesde verdieping wordt massief eiken parket voorzien met een dubbele visgraatpatroon en een handelswaarde van 85 €/m<sup>2</sup> incl 21% BTW geleverd en geplaatst.

**Noot:** De koper heeft mits tijdige beslissing de mogelijkheid om bij de door de bouwheer opgegeven parket leverancier, zijn eigen keuze te maken. Indien de koper de in basis voorziene massieve parketvloer (art. 5.1.2) wenst te wijzigen in een tegel-vloerbekleding dan kan dit volgens de daarvoor voorziene budgetten voor tegels en plinten.

De vloeren waarvoor parket wordt voorzien zullen afgewerkt worden met een voorgelakte MDF plint tegen de wanden.

## Tussendorpels

Onder de deuren tussen twee ruimtes waar de vloerbekleding langs beide zijden verschillend is (parket/tegels), wordt standaard een aluminium kleurig overgangsprofiel voorzien.

## Algemeen

Van de vooropgestelde budgetten materiaal en plaatsing kan niet in min worden afgeweken.

## **Binnenschrijnwerk**

### Binnendeuren

De binnendeuren zijn van het type schilderdeuren.

De inkomdeuren van de appartementen hebben een brandbestendigheid van ½ uur. De Rf-weerstand van het geheel wordt geattesteerd door het Benor-ATG merk. De deurvleugels zijn gemerkt met vermelding van de duur van de brandweerstand. De deurgehelen worden geplaatst door een erkende plaatser. De inkomdeuren zijn voorzien van een 3-puntssluiting, veiligheidscilinder, deurkruk, rozetten en een spionoog. De buitenzijde van de deur (zijde van de gemeenschappelijke delen) wordt geleverd in een kleur die door de architect en de ontwikkelaar wordt bepaald. Het verwerk aan de binnenzijde van de deur is niet voorzien en is ten laste van de koper.

### Decoratiewerken

Privatieve decoratiewerken zijn niet voorzien en dienen te gebeuren na de voorlopige oplevering van het appartement.

# HOOFDSTUK 6: TECHNISCHE UITRUSTING VAN DE PRIVATIEVE DELEN

## Centrale Verwarming en warmwaterproductie

### Hoe werkt het verwarmingssysteem in je woning?

Zoals aangegeven in hoofdstuk 2 wordt het bouwblok aangesloten op het warmtenet *warmte@zuid* voor de levering van ruimteverwarming en warm water.

Elk appartement wordt aan het warmtenet gekoppeld via een afleverset (elektronische satelliet). Het verwarmingssysteem van elk appartement bestaat uit een afleverset met warmtemeter en de binneninstallatie, zeg maar de radiatoren (indien van toepassing) of vloerverwarming en alles wat daarbij hoort.

Via de afleverset stroomt er warm water naar de binneninstallatie.

De warmtemeter meet je het calorisch verbruik per appartement.

In elk appartement wordt deze afleverset geplaatst die verbonden is met de centrale warmtewisselaar van het warmtenet via een CV leiding aanvoer en retour.

De afleverset heeft drie functies:

#### 1. Verwarming voor de woning

De afleverset zorgt dat er warm water naar je binneninstallatie gaat. Het water uit het warmtenet stroomt via de aanvoerleiding via de afleverset en collectoren naar de vloerverwarmingsinstallatie. Het afgekoelde water gaat via de retourleiding terug naar het warmtenet.

#### 2. Warm water leveren

In de afleverset zit ook een warmtewisselaar. Die verwarmt koud drinkwater voor in je keuken en je badkamer.

#### 3. Warmteverbruik registreren

De warmtemeter in je afleverset registreert het warmteverbruik in kilowattuur (kWh). De meter meet het verschil in temperatuur van het inkomende en uitgaande water en het aantal liters per uur.

De warmte-afgifte voor de appartementen gebeurt door middel van vloerverwarming omwille van het verlaagde energiegebruik.

De vertrek- en retourleidingen worden uitgevoerd in stalen buis, voorzien van 2 lagen roestwerende verf tot de warmtewisselaar in de kelder. Er worden voldoende ophangpunten voorzien, uit te voeren met geïsoleerde beugels. Alle leidingen, alsook kraanwerk en pomplichamen worden afdoende geïsoleerd. Alle collectoren van de vloerverwarming zijn uitgerust met een debietmeter en regelkraan om het debiet per kring te regelen. De vloerverwarming wordt uitgevoerd bestaande uit:

- dampscherm met daarop gegalvaniseerd wapeningsnet.
- kliksysteem voor verbindingen leidingen op gegalvaniseerd net.
- De leidingen op het net tot aan de verdeelcollectoren, welke in de chape geplaatst worden, worden uitgevoerd in PEX-A buis gecertificeerde zuurstofdichte buizen. Er wordt per vertrek minimum 1 kring voorzien.

Het afgifte systeem bestaat uitsluitend uit vloerverwarming op een temperatuurregime 40/30°C of 45/30°C.

Er wordt voorzien in 1 gestuurde verwarmingskring per wooneenheid.

Uitvoering gebeurt steeds volgens advies en studie van de installateur.

De studie met betrekking tot het warmteverlies wordt berekend volgens de oppervlakte van het individuele appartement en de complete situering van het gebouw. Deze studie wordt uitgevoerd door de aangestelde ingenieur.

De binnentemperatuur is instelbaar via een modulerende kamerthermostaat met buitenvoeler.

De sturing van de temperatuur gebeurt voornamelijk op een buitenvoeler gezien we gebruik maken van vloerverwarming als afgifte element.

Volgende lokaaltemperaturen worden gegarandeerd bij -8°C buitentemperatuur conform NBN B62-003:

woonkamer, keuken	21°C
Slaapkamer(s)	20°C
badkamer	22°C
toilet en inkomhal of nachthal	18°C

De verbruiksgegevens worden bijgehouden door het gebouwbeheerssysteem van Infrac. Het gebouwbeheerssysteem registreert per appartement het energieverbruik zodat dit rechtstreeks met Infrac kan worden afgerekend.

## Sanitair Warm Water (SWW)

Het SWW wordt per appartement geproduceerd via de afleverset. Deze module zal op temperatuur worden gehouden door de koppeling aan het warmtenet. Alle sanitaire apparatuur zoals beschreven in dit bestek wordt gevoed met warm en koud water vanaf de collector.

Bij de keuze van het kraanwerk dient de koper rekening te houden met het maximaal beschikbare debiet dat geleverd kan worden door de installatie (27 l/min bij delta T van 30°C of van 10 °C naar 40 °C). Daarom zal het studiebureau technieken bij wijzigingen van de installatie steeds eerst onderzoeken of bepaalde keuzes technisch mogelijk zijn.

## **Ventilatiesysteem D**

Het gebouw is voorzien van een ventilatiesysteem type D (mechanische aan- en afvoer van lucht) zodat alle appartementen voldoet aan de hoge ventilatie eisen die worden opgelegd door de EPB-reglementering.

De hygiëne ventilatie wordt voorzien via een balans ventilatiesysteem met warmterecuperatie. De extractie vindt plaats in de zogenaamde natte ruimtes zoals badkamer, keuken en toiletten. De pulsie in de overige ruimten zoals slaapkamers, leefruimte en eventuele bureauruimte.

De ventilatie-units worden aangesloten op gemeenschappelijke afblaas en aanzuig kanalen in de schachten bij de appartementen. Alle zichtbare lucht aan- en afvoerpunten worden uitgevoerd in witte ventilatieventielen. Alle luchtkanalen welke in het zicht komen worden weggewerkt in een verlaagd plafond met uitzondering van kanalen in de berging.

## Dampkappen

In dit project wordt geopteerd voor recirculatie-dampkappen met een actieve koolfilter. Deze dampkappen hebben het voordeel dat ze energetisch zijn (geen toevoer van koude compensatielucht) en de werking van deze dampkappen wordt niet verhinderd door het luchtdicht bouwen. Tevens zorgen zij niet voor een verstoring van het ventilatie-debiet bij een type D ventilatie met warmterecuperatie. Er dienen ook geen extra grote schachten voorzien worden noch brandkleppen om de afvoer van deze dampkappen naar buiten te brengen.

## **Sanitaire uitrusting**

### Algemeen

De sanitaire installatie wordt berekend en uitgevoerd conform de normen en voorschriften van het plaatselijk waterbedrijf en de van toepassing zijnde normen en reglementeringen. De diameters van afvoer- en toevoerleidingen zijn gedimensioneerd op basis van het aantal sanitaire toestellen opgenomen op de verkoopsplannen en op basis van standaard kraanwerk.

Alle stijgleidingen, aanvoerleidingen en afvoerleidingen zijn uitgevoerd in kunststofbuizen.

Elk appartement heeft zijn individuele watermeter in een gemeenschappelijk meterlokaal in de kelder.

De aanvoerleiding tussen de meter en het appartement heeft een aangepaste diameter. Elk appartement wordt voorzien van een algemene afsluitkraan, een terugslagklep en een collector waar elk vertrekpunt, aangegeven op de verkoopsplannen, is op aangesloten.

Het private waterverbruik wordt rechtstreeks aan de koper gefactureerd door de nutsmaatschappij.

De toestellen zoals weergegeven op het verkoopsplan en/of in onderstaande oplijsting, worden aangesloten op de aan- en afvoerleidingen. Het handwasbakje in het toilet van de inkomhal wordt enkel voorzien van koud water. In elk appartement wordt een koudwateraansluiting en afvoer voorzien voor de wasmachine.

Belangrijke opmerking: de droogkast dient van het condenserend type te zijn. Er is geen luchtkanaal voorzien.

Indien toestellen verplaatst, bijgevraagd of weggelaten worden – hetgeen wijzigingen in het sanitaire leidingnet veroorzaakt – wordt er een verrekening gemaakt op basis van de inplanting op het plan en de hoger vernoemde voorzieningen.

Opgelet: het verplaatsen of bijplaatsen van sanitaire toestellen kan een invloed hebben op het E-peil van uw appartement. De ontwikkelaar kan niet verantwoordelijk gesteld worden indien in dergelijk geval het vooropgestelde E-peil niet meer gehaald wordt.

### Sanitaire toestellen badkamer en toilet

Volgende toestellen zijn inbegrepen, inclusief de plaatsing en aansluiting ervan:

- ✓ Hangtoilet
- ✓ Handwasbakje incl. kraanwerk (enkel koud water aansluiting)
- ✓ Bad en/of douche met kraanwerk
- ✓ Badkamermeubel met wastafel(s) en spiegelpaneel

De koper heeft steeds de mogelijkheid tot het wijzigen van de sanitaire toestellen naar eigen keuze in samenspraak met de klantenbegeleiding.

### Budget

De particuliere handelswaarde van de badkamertoestellen wordt opgedeeld in functie van type appartement zoals hieronder opgelijst.

De prijzen zijn inclusief 21% BTW.

Van de vooropgestelde budgetten kan niet in min worden afgeweken.

✓ Eén slaapkamer appartementen (eerste tem vierde verdieping):	3.000 €
✓ Eén slaapkamer appartementen (vijfde verdieping):	3.600 €
✓ Twee slaapkamer appartement 1.08/2.08/3.08/4.08/5.08:	5.100 €
✓ Twee slaapkamer appartement (eerste tem vierde verdieping, overige):	4.250 €
✓ Twee slaapkamer appartement (vijfde verdieping, overige):	4.850 €
✓ Drie slaapkamer appartement (eerste tem vierde verdieping, overige):	4.850 €
✓ Drie slaapkamer appartement (vijfde verdieping):	5.450 €
✓ Appartementen dakverdieping:	6.000 €

### **Keuken**

Er wordt een geïnstalleerde keuken van hoogwaardige kwaliteit geplaatst volgens het ontwerp opgemaakt door de keukenleverancier.

De keukens worden standaard uitgerust met de hiernavolgende toestellen:

- ✓ Spoeltafel met eengreepsmengkraan
- ✓ Dampkap met actieve koolfilter
- ✓ Keramische kookplaat
- ✓ Conventionele oven
- ✓ Koelkast
- ✓ Vaatwasmachine

De handelswaarde van de keukens zijn inclusief 21% BTW en inclusief plaatsing. De handelswaarden worden opgedeeld in functie van type appartement:

✓ Eén slaapkamerappartementen (eerste tem vierde verdieping):	8.450 €
✓ Tweeslaapkamerappartement (eerste tem vierde verdieping):	10.250 €
✓ Drieslaapkamerappartement (eerste tem vierde verdieping):	12.000 €
✓ Eén slaapkamerappartementen (vijfde verdieping):	10.250 €
✓ Tweeslaapkamerappartement (vijfde verdieping):	12.000 €
✓ Drieslaapkamerappartement (vijfde verdieping):	14.000 €
✓ Appartementen dakverdieping:	18.000 €

De koper heeft steeds de mogelijkheid tot het bepalen van de keukenafwerking naar eigen keuze in samenspraak met klantenbegeleiding. Indien bepaalde toestellen afwijken van de basis, of er worden bijkomende toestellen gevraagd, dient steeds nagekeken te worden of er voldoende vermogen ter beschikking is. Hoewel er meer dan voldoende vermogen ter beschikking is bestaat de kans dat de elektrische installatie verzaard moet worden.

### **Elektrische installatie**

De koper ontvangt een elektriciteitsplan waarop de voorziene configuratie is uitgewerkt van stopcontacten, lichtpunten en schakelaars. Wenst de koper wijzigingen, dienen deze besproken te worden met Interieuradvies die eveneens de financiële consequenties nagaat. Het is verboden eigen wijzigingen aan de elektrische installatie aan te brengen vermits deze deel uitmaakt van een keuringsverslag.

De installatie wordt uitgevoerd volgens de Belgische normen, het Algemeen Reglement op de Elektrische Installatie (AREI) en de voorschriften van de plaatselijke elektriciteitsmaatschappij. De installatie wordt gekeurd door een erkend organisme.

Ieder appartement heeft een afzonderlijke dag- en nachtteller opgesteld in de kelder. Het individuele elektrische verdeelbord opgesteld in ieder appartement, voorzien van een mono-fasige aansluiting (230V – 40A), is uitgerust met automatische zekeringen, verliesstroomschakelaars (300 mA en 30 mA) en een aangepaste aarding. De elektrische kabels vertrekken vanaf dit verdeelbord naar de verschillende lichtpunten en contactdozen van het appartement.

In alle bewoonbare ruimten zullen de kabels ingewerkt worden in de muren, plafonds en vloeren. In de niet-bewoonbare ruimten, o.a. garage en kelderberging zullen ze zichtbaar zijn, in opbouw.

Alle afdekplaten zijn uitgevoerd in kunststof wit type Niko Original.



Er zijn geen lichtarmaturen voorzien in de privatieve delen. De koper dient dus zelf de verlichtingsarmaturen te plaatsen, na de voorlopige oplevering van het appartement. Spotjes mogen enkel geplaatst worden in valse plafonds. Om akoestische redenen mogen sparingen voor spots niet in de breedvloerplaten of welfsels gemaakt worden.

De verlichtingsarmaturen op de terrassen zijn wel in basis voorzien. Merk en type hiervan wordt gekozen door de architect en de bouwheer. De technische eigenschappen worden bepaald door het studie bureau technieken. De koper kan deze niet wijzigen aangezien dit een impact heeft op het uitzicht van het gebouw. In de kelderbering wordt 1 lichtpunt aan plafond voorzien met aanwezigheidsdetector of bewegingsmelder aangesloten op de teller van de gemeenschap.

Er worden geen stopcontacten, lichtpunten of schakelaars voorzien op de open autostaanplaatsen. De verlichting zal verdeeld worden over alle parkings/gangen zodat er een globale verlichting is.

Per appartement wordt een basis uitrusting voorzien, terug te vinden als bijlage 1 van dit document.

## **Videfooninstallatie**

In het brievenbusgeheel van het inkom van het appartementsgebouw wordt een oproep toestel geïnstalleerd. De videfoon ontvanger wordt in ieder appartement geïnstalleerd in de woonkamer. Deze bedient tevens de sasdeur van het inkom via een elektrisch slot.

Aan de inkomdeur van elk appartement wordt een beldrukknop voorzien welke een zoemer bedient die zich in de inkomhal bevindt.

## **Teledistributie en telefoon**

Het buizenet met standaardbekabeling voor de aansluiting van teledistributie en telefoon is voorzien in elk appartement.

Vanuit het technisch lokaal telefonie is er met elk appartement een verbinding met het centraal aansluitpunt dat voorzien wordt in elk appartement.

Elk appartement wordt uitgerust met 2 telefoon / data aansluitingspunten welke is verbonden via een datakabel (UTP cat 5) met een centraal aansluitingspunt in het appartement. Dit centraal aansluitingspunt is doorverbonden met het technisch lokaal voor telefonie van het volledige gebouw in de kelder.

Elke appartement wordt uitgerust met 2 teledistributie aansluitingspunten beide zijn via een coaxkabel (goedgekeurd door de distributiemaatschappij) verbonden met een centraal aansluitingspunt in het appartement. Dit centraal aansluitingspunt is doorverbonden met het technisch lokaal voor teledistributie van het volledige gebouw in de kelder.

Deze dubbele bekabeling van UTP en coax heeft tot doel om keuzevrijheid van teledistributiemaatschappij toe te laten (Belgacom, Telenet, ...).

De kosten van aansluiting, van aanvraag tot aansluiting en abonnement zijn ten laste van de gebruikers die op eigen initiatief of door tussenkomst van de syndicus op hun verzoek, de nodige stappen ter zake zullen ondernemen.

## HOOFDSTUK 7: ALGEMENE VOORWAARDEN

### Keuze van leveranciers, onderaannemers en bouwmaterialen

Voor iedere post van afwerking is een leverancier of onderaannemer door de bouwheer gekozen. Deze firma's zijn op de hoogte van de standaardvoorzieningen. Het is aan de kopers toegestaan wijzigingen uit te voeren aan de keuze van materialen in hun appartement, doch slechts bij de aangeduide leveranciers, waarmee reeds contractuele bepalingen werden vastgelegd.

Het is de koper niet toegelaten werken, van om het even welke aard vóór de voorlopige oplevering van het gebouw door derden te laten uitvoeren.

De bouwheer neemt geen enkele verantwoordelijkheid voor wijzigingen waarvan hij niet werd op de hoogte gebracht. De koper mag pas wijzigingen uitvoeren i.v.m. werken en/of leveranciers en onderaannemers na de voorlopige oplevering. Indien een andere leverancier of onderaannemer door de koper wordt gekozen in overleg met de bouwheer, dan zal er een schadevergoeding van 30% ten aanzien van de vooropgestelde budgetten verschuldigd zijn ter compensatie van het risico en de winstderving. De bouwheer draagt in dat geval geen verantwoordelijkheid meer inzake organisatie en/of coördinatie over de door de koper aangestelde leveranciers en/of onderaannemers.

De wijzigingen die zouden aangebracht worden aan dit beschrijvend lastenboek op aanvraag van de kopers, zullen enkel de afwerking mogen betreffen. Bovendien mag hierdoor geen vertraging veroorzaakt worden in de termijn van uitvoering van het geheel der werken of schade berokkend worden aan de onderneming. De bouwheer, architect en ingenieur zijn volstrekt vrij al dan niet in te gaan op dergelijke vragen van de kopers. Op alle uitgevoerde veranderingswerken wordt een meerkost aangerekend voor de administratie en coördinatiekosten. De veranderingswerken worden gefactueerd en dienen betaald te worden pro rata de vordering van de werken, en worden dus mee opgenomen in de globale betalingsschijven. Mede omwille van redenen van coördinatie en verantwoordelijkheid kunnen de wijzigingen en meerwerken alleen uitgevoerd worden door aannemers aangeduid door de bouwheer.

Er wordt echter beklemtoond dat de bouwheer zich steeds, en onder welke voorwaarden hoegenaamd ook, uitdrukkelijk en exclusief het recht voorbehoudt, al dan niet in samenspraak of op initiatief van de architect, om aanpassingen of wijzigingen aan te brengen daar waar hij het nodige acht, zowel wat betreft de uiteindelijke keuze van de bouwmaterialen als de in uitvoering gebrachte bouwwerkzaamheden, zolang de prijs en de kwaliteit van deze materialen niet lager zal zijn dan oorspronkelijk voorzien.

De bouwheer is niet aansprakelijk voor de kleine wijzigingen inzake constructie, maten en kleuren, door de fabrikant aangebracht. Worden niet beschouwd als gebrek in de conformiteit, als een zichtbaar of verborgen gebrek: lichte verschillen in de kleur of lichte verschillen in de afmetingen van het goed, voor zover deze vanuit technisch oogpunt niet te voorkomen zijn of algemeen aanvaard zijn of eigen zijn aan de gebruikte materialen.

Alle meubilair, kasten en keuken en sanitair uitrusting vermeld op de bouw- en verkoopplannen zijn enkel vermeld ten indicatieve en informatieve titel. De gebouwen worden opgetrokken in duurzame materialen van eerste keus, vrij van alle gebreken, die de stevigheid en het esthetische uitzicht van het gebouw waarborgen.

### Toegang tot de werf

De koper zal slechts toegang hebben tot de bouwwerf mits voorafgaandelijk akkoord en voor zover hij begeleid is van een afgevaardigde van de bouwheer. Dit kan slechts na het voltooiën van de ruwbouwwerken en na afspraak, en dit op uitsluitend risico en gevaar van de koper, zonder enig mogelijk verhaal tegenover de bouwheer. Dit vooral om redenen van veiligheid en in overeenstemming met de verzekeringsvoorwaarden.

### Verzekering & risico, overdracht.

De bouwheer sluit een ABR-verzekeringsspolis ("Alle Bouwplaats Risico's") af die loopt tot aan de voorlopige oplevering. Na de voorlopige oplevering wordt deze ABR-verzekeringsspolis vervangen door een blokpolis. Deze blokpolis zal door de syndicus worden afgesloten en zal de kosten verbonden aan deze polis doorrekenen aan de kopers pro rata hun aandeel in de gemeenschappelijke kosten.

De overdracht van risico's overeenkomstig artikels 1788 en 1789 van het Burgerlijke Wetboek zal geschieden bij de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen van het gebouw of bij voorlopige oplevering van verkochte privativele elementen in het gebouw indien deze laatste oplevering, om welke reden ook, vroeger zou geschieden.

### Tienjarige aansprakelijkheid

Overeenkomstig artikels 1792 en 2270 van het Burgerlijke Wetboek neemt de tienjarige aansprakelijkheid een aanvang op datum van de voorlopige oplevering.

## Opleveringen - uitvoeringstermijnen

Na beëindiging van de afgesproken werken in het appartement, wordt het appartement voorlopig opgeleverd. Hiervoor zal het appartement bezemschoon achtergelaten worden. De definitieve sleutels zullen na deze oplevering en na integrale betaling van de afrekening overhandigd worden.

De oplevering gebeurt door een afgevaardigde van de bouwheer en de eigenaar.

Eén jaar na de voorlopige oplevering vindt de definitieve oplevering plaats.

## Oppervlakte

De oppervlaktes van de privatieve delen worden als volgt berekend:

- ✓ De maten worden genomen op de buitenzijde van de gevels en op de as van de gemeenschappelijke muur.
- ✓ De oppervlakten van de kokers worden niet afgetrokken.
- ✓ De terrassen, balkons en tuinen zijn opgemeten volgens hun omtrek, inclusief de eventuele steunmuren.

## Zettingen

De aandacht van de kopers wordt gevestigd op het feit dat het gebouw nieuw is en dat er zich bijgevolg nog zettingen kunnen voordoen waardoor lichte barsten mogelijk zijn. Noch de bouwheer, noch de architect, noch de ingenieur, noch de aannemer kunnen hierdoor verantwoordelijk worden gesteld. De bouwheer is tevens niet verantwoordelijk voor de schade teweeggebracht door te vroegtijdige schilder- en behangwerken door de kopers.

## Waarborgen

Overeenkomstig de voorschriften van het Burgerlijk Wetboek.

Verplichtingen der partijen:

- ✓ De verkoper is verplicht het appartement te leveren, bij het ondertekenen van het Proces-verbaal van voorlopige oplevering.
- ✓ De koper heeft de verplichting het appartement in ontvangst te nemen en er de prijs van te betalen overeenkomstig artikelen 1582, 1650 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

De koper zal het appartement niet in bezit nemen, vooraleer de bouwheer hem de sleutels hiervan heeft overhandigd. Voor de inbezitneming van het appartement wordt een proces-verbaal van oplevering opgemaakt in twee exemplaren en ondertekend door de 3 partijen (bouwheer, koper en aannemer) en indien aanwezig de architect. Slechts na het ondertekenen van voormeld P.V. en de algehele betaling van het verschuldigd bedrag worden de sleutels overhandigd. Door het betrekken van het appartement, uitvoeren of laten uitvoeren door derden, van werken, aanvaardt de koper stilzwijgend de overname.

## Commerciële beelden en 3D-renderingen

Exterieur- en interieurafbeeldingen die door of in opdracht van de Bouwheer worden verstrekt, binden de Bouwheer niet. Hoewel de Bouwheer ernaar streeft deze afbeeldingen zo nauwkeurig mogelijk te laten zijn, mogen zij niet worden beschouwd als een exacte voorstelling van hetgeen wordt aangeboden. Qua materialisatie, afwerking en inrichting tonen de visualisaties diverse afwerkingen waaruit de verschillende mogelijkheden blijken. In basis zijn evenwel de budgetten uit het verkooplastenboek 'The Residence' van toepassing.

## Meer- en minwerken

De kosten tengevolge indelingswijzigingen of keuzes verschillend van de voorziene standaardmaterialen en uitrustingen zoals omschreven in dit lastenboek zijn niet inbegrepen. Een overzicht van deze kosten zal door Interieuradvies worden opgemaakt en voorgelegd ter ondertekening aan de koper. De betaling van de voorkomende meerwerken zal voor 50% geschieden bij ondertekening van dit opgemaakte overzichtsdocument, waarna de bestelling zal worden doorgegeven. Het saldo zal bij voorlopige oplevering worden betaald.

De kosten verbonden aan de aansluiting en indienststelling van de nutsvoorzieningen (water, gas, elektriciteit, teledistributie, riolering, telefoon, ...) zijn niet in de prijs inbegrepen. Deze zullen verdeeld worden over het aantal kavels, vermeerderd met een administratiekost van 75 euro excl BTW per kavel.

De koper wordt er op gewezen dat wijzigingen op het initiële verkoopplan mogelijk invloed heeft op het E- en K-peil van het appartement. De koper kan tegen vergoeding via de klantbegeleider een simulatie laten opmaken van het te verwachten K- en E-peil tengevolge deze wijzigingen. De ontwikkelaar kan niet verantwoordelijk gesteld worden voor het resultaat van deze afwijkingen en de mogelijke gevolgen ervan.

## Dienst Interieuradvies

De ontwikkelaar heeft de dienst interieuradvies van DMI vastgoed aangesteld om de kopers te ondersteunen en te begeleiden tijdens het ganse bouwproces. Zij zullen de contacten tussen u als koper, de bouwheer, de toonzalen, de werfleiding en de architect verzorgen met als doel, een perfect afgewerkt appartement volgens uw wensen.

Om de kopers niet te overladen met informatie zal de interieuradviseur in verschillende fases de nodige informatie bezorgen, zodat alles op een zo gestructureerd mogelijke manier verloopt. De interieuradviseur zal u hierover ruim op tijd contacteren en verder informeren.

Wijzigingen in het appartement kunnen in overleg met interieuradvies aangebracht worden. Zo bestaat de mogelijkheid bepaalde wijzigingen aan te brengen aan de indeling (niet dragende muren), de sanitaire installatie, de keuken, de elektrische installatie, de vloer- en wandafwerking, de binnendeuren en eventuele andere bijkomende wensen.

Zodra de werken van start gaan neemt interieuradvies contact met u om de begeleiding te starten.

Na beëindiging van de afgesproken werken wordt het appartement, bezemschoon, voorlopig opgeleverd. Interieuradvies stuur hiervoor tijdig een uitnodiging.

De definitieve sleutels zullen na deze oplevering en na integrale betaling van de afrekening overhandigd worden. Het betreft:

- De volledige facturatie én betaling van zowel het basisbedrag als goedgekeurde meerwerken en aansluitingskosten gas, elektriciteit en water.
- De vrijgave van de waarborg
- De ondertekening van het opleveringsdocument van privatieve delen.

Opgemaakt te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_ in tweevoud.

Voor akkoord,

Voor akkoord,

De Verkoper,

De Koper,

**BIJLAGE 1**

	druknop deurbel aan voordeur	kamerthermostaat	lichtpunt met armatuur	lichtpunt	lichtpunt werkblad	lichtpunt badkamermeubel	schakelaar	bewegingsmeider	enkel stopcontact	datapunt	coax aansluitpunt	voeding dampkap	voeding kookplaat	stopcontact oven	stopcontact koelkast	stopcontact vaatwasser	stopcontact wasmachine	stopcontact droogkaxt	voeding satelliet	voeding ventilatieunit	stopcontact voor comp TV en telefonie	verdeelpunt TV en telefonie
<b>1 SLPKMR   A1-5.01/.02/.05/.09/.12/.15</b>																						
Leefruimte	1	2				2		5	1	1												
Keuken			1		1			4				1	1	1	1	1						
Toilet			1			1																
Berging			1			1		1														
Badkamer			1		1	2		2														
Hoofdslaapkamer			1			2		3	1	1												
Terras			1			1																
Technische voorzieningen																	1		1	1	1	1
<b>2 SLPKMR   A1-5.03/.06/.13/.14   A1-4.16</b>																						
Leefruimte	2	2				2		5	1	1												
Keuken			1		1			4				1	1	1	1	1						
Inkomhal	1		1			2																
Toilet			1			1																
Berging			1			1		1														
Badkamer			2		1	2		2														
Douchekamer indien aanwezig			1		1	1		1														
Nachthal			1			2																
Hoofdslaapkamer			1			2		3	1	1												
Slaapkamer			1			1		2														
Terras			1			1																
Technische voorzieningen																	1	1	1	1	1	1

	druknop deurbel aan voordeur	kamerthermostaat	lichtpunt met armatuur	lichtpunt	lichtpunt werkblad	lichtpunt badkamermeubel	schakelaar	bewegingsmelder	enkel stopcontact	datapunt	coax aansluitpunt	voeding dampkap	voeding kookplaat	stopcontact oven	stopcontact koelkast	stopcontact vaatwasser	stopcontact wasmachine	stopcontact droogkaxt	voeding satelliet	voeding ventilatieunit	stopcontact voor comp TV en telefonie	verdeelpunt TV en telefonie
<b>2 SLPKMR   A1-5.08</b>																						
Leefruimte	2		2			2		5	1	1												
Keuken			1	1		2		4				1	1	1	1	1						
Inkomhal	1		1			2																
Toilet			1			1																
Toilet 2			1			1																
Berging			1			1		1														
Badkamer			1		1	2		2														
Douchekamer indien aanwezig			1		1	1		1														
Nachthal			1			2																
Hoofslaapkamer			1			2		3	1	1												
Slaapkamer			1			1		2														
Terras			1			1																
Technische voorzieningen																	1	1	1	1	1	1

	druknop deurbel aan voordeur	kamerthermostaat	lichtpunt met armatuur	lichtpunt	lichtpunt werkblad	lichtpunt badkamermeubel	schakelaar	bewegingsmelder	enkel stopcontact	datapunt	coax aansluitpunt	voeding dampkap	voeding kookplaat	stopcontact oven	stopcontact koelkast	stopcontact vaatwasser	stopcontact wasmachine	stopcontact droogkaxt	voeding satelliet	voeding ventilatieunit	stopcontact voor comp TV en telefonie	verdeelpunt TV en telefonie
<b>3 SLPKMR   A1-5.04/07/10/11</b>																						
Leefruimte	2	2				2		5	1	1												
Keuken			1		1			4			1	1	1	1	1							
Inkomhal	1		1			2																
Toilet			1			1																
Berging			1			1		1														
Badkamer			2		1	2		2														
Douche kamer			1		1	1		1														
Nachthal			1			2																
Hoofdslaapkamer			1			2		3	1	1												
Slaapkamer 1			1			1		2														
Slaapkamer 2			1			1		2														
Terras			1			1																
Technische voorzieningen																	1	1	1	1	1	1

	drukknop deurbel aan voordeur	kamerthermostaat	lichtpunt met armatuur	lichtpunt	lichtpunt werkblad	lichtpunt badkamermeubel	schakelaar	bewegingsmelder	enkel stopcontact	datapunt	coax aansluitpunt	voeding dampkap	voeding kookplaat	stopcontact oven	stopcontact koelkast	stopcontact vaatwasser	stopcontact wasmachine	stopcontact droogkaxt	voeding satteliet	voeding ventilatieunit	stopcontact voor comp TV en telefonie	verdeelpunt TV en telefonie
<b>3 SLPKMR   A1-4.17   A5.16</b>																						
Leefruimte	2		2			2		5	1	1												
Keuken			1	1		2		4				1	1	1	1	1						
Inkomhal	1		1			2																
Toilet			1			1																
Berging			1			1		1														
Badkamer			2		1	2		2														
Douche kamer			1		1	1		1														
Nachthal			1			2																
Sas keuken (enkel A1-3.17)			1			1		1														
Hoofslaapkamer			1			2		3	1	1												
Slaapkamer 1			1			2		3														
Slaapkamer 2			1			1		2														
Terras			1			1																
Technische voorzieningen																	1	1	1	1	1	1