

II. BOUWTEAM

De Residentie "QUEENS" wordt verwezenlijkt door:

1. Promotie: ImmoFlandria R.E.D. NV
Cederdreef 9
9200 Wetteren
Tel.: 09/369 19 74
2. Architectuur : Crepain Binst Architecture nv
Vlaanderenstraat 6
2000 Antwerpen
Tel.: 03/2136161
3. Stabiliteitstudie: ir. R. Thomas
Leuvensesteenweg 17
1800 Vilvoorde
Tel.: 02/251 61 02
4. Technische studies en EPB: Gebotec bvba
Baron de Celleslaan 8
2650 Edegem
Tel.: 0478/ 42 43 38
5. Veiligheidscoördinatie: VC Den Hartigh bvba
Prins Boudewijnlaan 142
2610 Wilrijk
Tel.: 03/ 449 17 10
6. Basisakte: Notaris Segers
Moleneinde 14
2381 Weelde
Tel.: 02/511 31 62
7. Project Management : ImmoFlandria ComVA
Cederdreef 9
9200 Wetteren
Tel.: 09/369 19 74

III. BESCHRIJVING DER MATERIALEN EN CONSTRUCTIES

Voorafgaandelijke opmerking :

De verkoper behoudt zich het recht voor om, zonder voorafgaandelijke bericht, elk produkt of materiaal van één der merken die hierna ten titel van inlichting worden vermeld, te vervangen door een evenwaardig produkt of materiaal.

Alle beschreven werken zullen uitsluitend worden uitgevoerd door de onderaannemers gekozen en aangeduid door de algemene aannemer in overleg met de bouwheer.

Indien de koper bepaalde werken en/of forfaits niet wenst te laten uitvoeren of deze niet bij de algemene aannemer bestelt zal de totale kostprijs van deze werken en/of forfaits worden terugbetaald met aftrek van 25% voor administratieve kosten en winstderving. Er wordt aan herinnerd dat, tot de voorlopige aanvaarding en de terbeschikkingstelling van de privatieven, werken enkel mogen uitgevoerd worden door aannemers aangesteld door de algemene aannemer, en onder leiding en verantwoordelijkheid van deze laatste.

Indien de algemene aannemer aanvaardt werken te laten uitvoeren door een onderaannemer voorgesteld door de koper, zal hij recht hebben op een coördinatiefee van 25% op de waarde der werken uitgevoerd door de onderaannemer.

1. UITGRAVINGEN EN FUNDERINGEN:

De afbraak van bestaande gebouwen en alle uitgravingen zijn voorzien in de huidige aanneming.

De bouwput moet gedurende de tijd nodig voor het bouwen van de fundering en keldering droog gehouden worden. De aannemer is vrij het systeem toe te passen dat hij verkiest.

De juiste diepte der uitgravingen zal opgegeven worden door de ingenieur, volgens voorafgaandelijke grondsonderingen en controleproeven.

Alle funderingen zullen uitgevoerd worden in gewapend beton tot op de vaste grond, zoals voorgeschreven door het studiebureau.

2. ONDERGRONDS METSELWERK:

Alle ondergrondse constructies in aanraking met de grond zullen uitgevoerd worden in gewapend beton, en uitgevoerd conform de instructies van de ingenieur stabiliteit voor een perfecte waterdichtheid van de keldermuren.

De binnenmuren in de kelderverdieping worden uitgevoerd in betonblokken, meegaand opgevoegd, en in gewapend beton voor de dragende wanden.

3. ISOLEERLAGEN:

Alle nodige slabben en isoleerlagen zijn voorzien, zowel tegen opstijgend vocht door capillariteit als tegen de vochtigheid die zich door graviteit in de spouwen zou kunnen manifesteren.

4. RIOLERINGEN:

De rioleringen in volle grond zullen uitgevoerd worden volgens de gemeentelijke reglementen en voorschriften. De rioleringen in de technische kokers en deze opgehangen in de kelderverdieping(en) zijn uit te voeren in PVC met toepassing van alle bijhorende hulpstukken zoals ellebogen, T-stukken, spuitstukken, toezichtkleppen, enz...De buizen mogen geen enkel gebrek vertonen en mogen in geen geval geplooid worden; hiervoor zijn steeds de speciale hulpstukken te gebruiken.

Na afwerking van het gebouw zal een rioleringsplan ter beschikking gesteld worden van de syndicus van het gebouw.

5. OPGAAND METSELWERK:

Alle opgaand metselwerk der buitenmuren en dragende binnenmuren zullen uitgevoerd worden in metselwerk van kalkzandsteen of in gewapend beton, volgens de stabiliteitsstudie. De scheidingsmuren tussen appartementen onderling en tussen appartementen en gemeenschappelijke delen zullen uitgevoerd worden in wanden van gewapend beton of in metselwerk van kalkzandsteen met een dikte van ± 20 cm en een isolerende voorzetwand in Gyproc.

De niet-dragende binnenwanden worden uitgevoerd d.m.v. scheidingswanden in Gyproc met een totale dikte van 10 cm, bestaande uit dubbele beplating aan weerszijden waartussen 5 cm isolatie in rotswol, bevestigd op een Metalstud structuur en behangklaar afgewerkt volgens de voorschriften van de leverancier. In lokalen waar een grote vochtconcentratie mogelijk is (badkamers en douches) worden platen met een hoge weerstand tegen vocht gebruikt.

6. GEWAPEND BETON:

Voor het gewapend beton zijn bindend voor de aannemer de voorschriften uit de laatste editie van de NBN. Het moet beantwoorden aan de hoogste eisen van goed en degelijk werk. Alle betonwerken moeten strak, loodrecht en waterpas worden afgeleverd.

Alle gaten en uitsparingen in het beton welke noodzakelijk zijn in verband met de afvoerleidingen, waterleidingen, verwarmings- en verluchttingsinstallaties, elektrische leidingen, enz. zijn door de aannemer te maken volgens de aanduidingen welke tijdens de uitvoering der werken gegeven worden.

De bewapening zal volkomen in overeenstemming uitgevoerd worden met de plannen en borderellen van het studiebureel. De bewapening moet op afstand van de bekisting worden gehouden met behulp van speciale P.V.C.afstandhouders, zodanig dat een correcte betondekking verzekerd is.

Voor het gewone betonwerk is de aannemer vrij de bekistingswijze toe te passen die hij verkiest, hetzij een geprefabriceerde stalen bekisting, hetzij een traditionele houten bekisting. Hij is evenwel gehouden ze zuiver loodrecht en waterpas te stellen.

Voor de uitvoering der niet zichtbaar blijvende vlakken kan gebruik gemaakt worden van ruwe bekisting die nochtans dient verwijderd te worden na verharding van het beton.

Alle zichtbaar blijvende konstruktiedelen in gewapend beton zullen uitgevoerd worden met een gladde bekisting.

Voor wanden en vloeren zal de aannemer vrij kiezen welke soort bekisting hij wenst te gebruiken. Zo kan hij bv. gebruik maken van breedplaatvloeren (type Predal) voor de uitvoering der vloeren.

Hij dient er echter wel rekening mee te houden dat op het ontkist beton geen gewone bepleistering zal aangebracht zal worden, doch een gladde spuitpleister.

Voor het aanbrengen van de spuitpleister zullen de wanden en plafonds bijgewerkt worden als volgt:

- verwijderen van eventuele betonuitlopen,
- bijplamuren van grintnesten, naden in bekisting, enz...
- dichten van alle openingen die dienstig zijn geweest voor het verbinden der bekistingswanden.

7. GEVELBEKLEDING:

De gevelvlakken van de zuid- en oostgevels van het gebouw worden uitgevoerd in grijze gevelstenen in Waalformaat, Domus Graniet van Warneton of evenwaardig; naderhand op te voegen met een aangepaste voegspecie.

De vulpanelen tussen de raamgehelen van de noord- en westgevels worden uitgevoerd in Oregon Pine (of een evenwaardige houtsoort).

Alle betonnen terraselementen op de verdiepingen zijn uit te voeren in uitgezuurde architectonische betonelementen in grijze kleur, volgens de detailplannen en beschrijving van de architect, en de terzake geldende richtlijnen van het W.T.C.B.

De schakeringen van de elementen van eenzelfde betonsoort moeten gelijkmatig zijn. In de tint zijn afwijkingen zoals in natuursteen kunnen voorkomen toegelaten, dit mits zij het algemeen aspect van de gevel niet storen.

Bevestigingsmiddelen moeten voldoende sterkte en stijfheid bezitten om blijvend weerstand te kunnen bieden aan alle daarop werkende statische en dynamische belastingen, en na afstelling de elementen in goede uitlijning te houden.

De voegen tussen de elementen zijn elastisch, met een breedte afhankelijk van hun plaats van toepassing en voldoende diep om een volledige waterdichtheid

te bekomen.

8. DAKBEDEKKING:

a) Verdichting boven horizontale gedeelten:

Boven steunvlak in lichte helling voor een goede afwatering, plaatsing van thermische isolatie (8 cm. polyurethaan of PUR) over de volledige oppervlakte en asfaltische dichting volgens een door het B.U.T.G. aanvaard systeem.

b) Verdichting boven de ondergrondse garages: zelfde uitvoering als hiervoor maar zonder thermische isolatie. De PVC dichting zal bestand zijn tegen inworteling van de aanplanting bovenop de garages.

Uitvoering door gespecialiseerde firma, die het attest van 10-jarige waarborg zal afleveren, onder voorbehoud van regelmatig onderhoud door de mede-eigenaars.

9. REGENWATERAFVOEREN:

De zichtbare regenwaterafvoerbuizen, goten en uitlopers worden uitgevoerd in zink.

De niet zichtbare regenwaterafvoerbuizen zijn in PVC.

De regenwaterafvoer van de overstekende terrassen in architectonisch beton gebeurt door evacuatie via de helling van het terras, dat voorzien is van een druipprofiel met spuwvers.

10. PLEISTERWERKEN:

De muren in alle bewoonbare lokalen worden behangklaar afgewerkt.

- Dunpleister op metselwerk in kalkzandsteen en op gladde betonwandenuit te voeren volgens de regels van de kunst.
- Scheidingswanden in Gyproc worden afgewerkt volgens de gangbare methode voorgeschreven door de fabrikant.
- Geprefabriceerde breedplaatvloeren met gladde bekisting (type Predal) worden afgewerkt met een dunpleister
- Verlaagde plafonds worden uitgevoerd in gyproc waar vereist voor de toepassing van de technieken. In hoofdzaak in natte cellen en delen van hall of nachthall. In de bergingen blijven de technieken zichtbaar en toegankelijk.

Er wordt speciaal de aandacht op gevestigd dat er zich in de eerste jaren, ter plaatse der voegen in de breedplaatvloeren, en op plaatsen waar verschillende bouwmaterialen samengevoegd worden, lichte krimpscheurtjes kunnen voordoen, die echter geen enkel gevaar opleveren op gebied van stabiliteit. Deze krimpscheurtjes 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 en zullen zij zich nadien normaal gezien niet meer vertonen.

De liftportalen zullen worden afgewerkt (naar keuze van de architecten) met een witte crépi, rechtstreeks gespoten op het metselwerk of de wanden in gewapend beton, of met schilderwerk op traditioneel pleisterwerk of dunpleister.

De muren, kolommen, balken en plafonds van de kelders, de manoeuvreer ruimte, de autostandplaatsen, enz... alsmede van alle utiliteitslokalen worden niet gepleisterd maar uitgevoerd in beton met gladde bekisting, of in naderhand opgevoegd metselwerk in sierbetonblokken.

In de kantoor- of handelsruimten worden enkel de muren en kolommen gepleisterd. Plafonds en balken blijven ongepleisterd. De plaatsing van verlaagde plafonds in die ruimten blijft ten laste van de kopers ervan..

11. **BRANDBEVEILIGING:**

De gebouwen zullen opgericht worden overeenkomstig de wettelijke bepalingen en/of de gemeentelijke verordeningen, in voege op datum der toekenning van de bouwvergunning, om te voldoen aan de eisen betreffende brandbeveiliging.

12. **EPB REGELGEVING**

De energieprestatieregelgeving is van kracht voor dit gebouw. De bouwheer heeft conform deze wetgeving een energieprestatieverslaggever aangesteld.

Het gebouw wordt energiezuinig ontworpen en voldoet aan strenge eisen m.b.t. isolatiewaarden (K45), energieprestaties (max. E100), ventilatie en luchtverversing met warmterecuperatie.

13. **ISOLATIE:**

a) **Horizontaal tussen appartementen:**

Akoestische isolatie tegen luchtgeluiden hangt in de eerste plaats af van massa: de zware vloerstructuur en de toepassing van vlottende chapes is hiervoor bijzonder geschikt.

Voor de isolatie tegen contactgeluiden, wordt de vloerplaat in gewapend beton aan de bovenzijde geïsoleerd door middel van een vlottende chape, rustend op een isolerende laag van 5mm Plastifoam.

Deze isolatie in Plastifoam wordt vervangen door een thermische isolatie van 7 cm gespoten polyurethaanschuim voor de vloerplaat boven onverwarmde lokalen in de kelderverdieping.

b) **Verticaal tussen appartementen:**

De scheidingsmuren tussen de appartementen onderling en tussen de appartementen en de gemeenschappelijke delen worden uitgevoerd in massieve wanden van kalkzandsteen van ±20cm dikte en een voorzetwand in Gyproc, waartussen 2cm rotswol isolatie.

c) **Horizontaal in dak:**

8 cm. dikke platen in polyurethaan .

d) Gevels :

6 cm. minerale wol

Gebruik van Heratherm als verloren bekisting van betonbalken en kolommen waar gevaar bestaat voor thermische bruggen.

Superisolerende beglazing ($U = 1.1 \text{ W/m}^2\text{K}$).

Voormelde isolatiematerialen zijn vermeld ten titel van inlichting, zij kunnen vervangen worden door andere materialen met eenzelfde isolatievermogen.

14. BUITENSCHRIJNWERKEN:

a) Ramen en deuren worden uitgevoerd in houten profielen, Oregon Pine (of een evenwaardige houtsoort), met ingebouwde sluitingssystemen.

Systeem der opengaande delen volgens de aanduidingen op plan: in principe zijn de kleinere raamgehelen van het type draai-kip, de grotere raamgehelen die uitgeven op de terrassen zijn vast maar voorzien van een opendraaiend deurvenster. Rondom zijn de ramen op te voegen met een plastische voeg in butyl of dergelijke.

Aan de straatkant zijn de ramen en inkomdeuren van de handels- en kantoorruimten uitgevoerd in aluminium.

b) Garagepoorten en kelderdeuren:

De individuele bergingen in de kelderverdieping worden afgesloten door voorgeschilderde houten standaarddeuren in een metalen omlijsting.

Kelderdeuren die rechtstreeks uitgeven op het garagecompartiment zijn van het brandwerende type Rf30'.

Garageboxen in de kelderverdieping worden afgesloten door voorgeschilderde metalen standaard kantelpoorten.

Alle deuren en poorten zijn voorzien van combinatieslot.

De algemene inrijpoort naar de garages is een zelfsluitende aluminium sectionaalpoort met bediening d.m.v. afstandsbediening (1 zender per standplaats) en sleutel.

15. GLASWERKEN:

Alle ramen zijn voorzien van superisolerende beglazing met U waarde = $1.1 \text{ W/m}^2\text{K}$, en hebben een warmtedoorgangscoefficient conform de vigerende normen op het ogenblik van de vergunning.

16. BORSTWERINGEN:

Alle borstweringen worden uitgevoerd, volgens de nauwkeurige detailplannen van de architect, in wit gelakte stalen profielen, stevig vastgeankerd d.m.v. speciale verankeringsstukken.

De scheidingspanelen op terrassen tussen 2 aanpalende appartementen worden uitgevoerd in witte kunststof.

17. BINNENSCHRIJNWERKERIJ:

a) Binnendeuren:

Vlakke schilderdeuren met binnenkast en deuromlijsting in hout. De binnendeuren zijn voorzien van het nodige hang- en sluitwerk met deurkruk. Totale handelswaarde 160€ per deur, exclusief plaatsing en BTW.

De inkomdeur van het appartement is een vlakke schilderdeur (brandwerend Rf 30') met binnenkast en deuromlijsting. De deur is voorzien van het nodige hang- en sluitwerk (3-punt sluiting) met deurkruk. Totale handelswaarde 305€ per deur, exclusief plaatsing en BTW.

b) Sluitwerk:

De veiligheidssloten zijn van het type combinatieslot volgens een basis sleutelprogramma: eenzelfde sleutel opent de algemene inkomdeur en de inkomdeur van het appartement, de kelderdeur en/of de individuele garagepoort, de brievenbus, en de algemene inrijpoort van de garages.

18. BEVLOERINGEN:

a) Keuken, berging, W.C, en badkamers:

Keramische tegels 30/30/1 (handelswaarde ongeplaatst 24 €/m² excl. BTW), geplaatst evenwijdig met de muren.

Aangepaste keramische plinten (handelswaarde ongeplaatst 10 €/m excl. BTW), behalve waar de wandbetegeling tot op de vloer doorloopt. Tegels te kiezen bij de aangeduide leverancier.

b) Hall, living/eetkamer, bureel slaapkamers:

Samengesteld parket van het type kliksysteem, losliggend op een egaliserende ondervloer, met een totale dikte van 10mm en een toplaag van 2 à 3 mm massief eik (handelswaarde ongeplaatst 32 €/m² excl. BTW), geplaatst loodrecht op de dominerende lichtinval. Kleuren naar keuze in het voorgesteld assortiment bij de aangeduide leverancier. Plinten in MDF voorgeschilderd in een witte grondlaag (handelswaarde ongeplaatst 3 €/m excl. BTW).

c) Terrassen en toegangswegen:

De uitkragende terrassen worden uitgevoerd in architectonisch beton, voorzien van de nodige helling voor de afvoer van het regenwater.

Dakterrassen, met inbegrip van de terrassen van de achtertuin, worden uitgevoerd in sierbetondallen, met open voegen geplaatst op regelbare tegelhouders boven de asfaltverdichting.

De voetgangerspaden en terrassen op volle grond worden uitgevoerd in sierbetondallen of in klinkers, te bepalen door de tuinarchitect. Rijwegen uit te voeren in klinkers.

d) Privaatkelders, nutslokalen, garages,:

Industriële vloerbekleding in gepolijst beton.

e) Hoofdinkom:

Decoratieve vloerbekleding en plinten volgens de instructies en detailplannen van de architecten.

- f) Liftportalen:
Keramische tegels (handelswaarde ongeplaatst 24 €/m², excl. BTW) en
aangepaste plinten (handelswaarde ongeplaatst 10€/m excl.BTW).
- g) *Handels- en kantoorruimten:*
Chape geplaatst op 12 mm onder de vloerpas.
- Alle bevloeringen worden uitgevoerd onder voorbehoud van eventuele
tintschakeringen algemeen aanvaard door de fabrikanten.
19. MUURBEKLEDINGEN:
Enkel in badkamers:
Keramische tegels 20/20 of 30/30 (handelswaarde ongeplaatst 20 €/m² BTW
excl.) geplaatst tegen de badopstand en boven het bad tot 1,50m boven de
vloerpas, en tot 2.10m boven de vloerpas in de douche.
Tegels te kiezen bij de aangestelde leverancier. De tegels worden wit
opgevoegd.
Alle muurbekledingen worden uitgevoerd onder voorbehoud van eventuele
tintschakeringen algemeen aanvaard door de fabrikanten.
20. TRAPPEN:
Alle treden tegentreden en overlopen, in de ingesloten trapzalen worden
uitgevoerd in gladde beton voorzien van anti-slip neuzen.
De trapleuningen worden uitgevoerd in gegalvaniseerde metalen profielen.
21. ALGEMENE INKOM:
De afwerking van de inkomhalls zal gebeuren volgens de detailplannen van de
architect, volledig aangepast aan de standing van het gebouw.
De inkomdeur is voorzien van een combinatieslot en inbraakvrij glas en wordt
bediend door een elektrische deuropener
Het geheel van brievenbussen, belknoppen en videfoon wordt geplaatst
onder een luifel aan elke afzonderlijke gemeenschappelijke ingang van het
gebouw. Kleur en keuze van de brievenbussen naar keuze van de architect.
Een vloermat Coral Brush, geplaatst in aluminiumkader, is voorzien in elke
gemeenschappelijke inkomhall.
22. DEURDREMPELS EN RAAMTABLETTEN:
De overgang tussen vloermaterialen van verschillende aard zal uitgevoerd
worden met een natuurkleurige aluminium lat.
Raamtabletten worden uitgevoerd in Spaanse natuursteen met 2 cm oversteek.
23. INRICHTING KEUKEN:
De keukeninrichting wordt verzorgd door een gespecialiseerde firma
aangesteld door de verkoper en omvat de levering en plaatsing van een

volledig geïnstalleerde keuken, elektrische apparatuur, inox gootsteen en gechromeerde mengkraan inclusief.

Voorziene budgetten (exclusief BTW) voor levering en plaatsing van de keukens:

- Appartementen met 1 slaapkamer: 5.000€
- Appartementen van het type D en E: 6.000€
- Appartementen AB3 en IJ3 : 10.000€
- Alle andere appartementen: 7.500€

24. VENTILATIE:

Individueel balansventilatiesysteem met afvoer van de dampkappen.

Bij balansventilatie wordt zowel toevoer als afvoer op mechanische manier doorgevoerd mits tussenschakeling van een warmterecuperatieblok. Dit toestel dat een warmterecuperatie van minimum 70% realiseert wordt geplaatst aan het plafond in de berging of WC en voorziet de volledige ventilatie van het appartement.

De bediening gebeurt per appartement en laat toe in functie van noodzaak de installatie naar minimum of maximum te regelen om een nog grotere besparing in energie te bekomen.

Bij deze opstelling zijn geen raamroosters nodig.

De afvoer van de gemotoriseerde dampkappen, met een maximum afvoer van 350m³/h, wordt voorzien via een shuntaansluiting op de verticale stijpkoker, of via een afzonderlijke individuele of gemeenschappelijke stijpkoker.

In elke handels- of kantoorruimte worden twee ventilatiekokers Ø 125mm voorzien, één voor afvoer en één voor toevoer verse lucht.

De verdere installatie in de handels- en kantoorruimten is ten laste van de kopers ervan.

25. SANITAIRE INRICHTING:

Het individuele waterverbruik wordt gemeten en verdeeld volgens de meting van de individuele watertellers geplaatst in de meterlokalen in de kelderverdieping.

a) Toevoerleidingen:

Koud- en warmwaterleidingen zullen uitgevoerd worden in kunststof buizen van voldoende doormeter geplaatst met de nodige toebehoren.

De warmwaterproductie in de appartementen wordt verzekerd door de individuele gaswandketels met ogenblikkelijke warmwaterproductie.

Voor appartementen met een tweede badcel wordt een ingebouwde boiler 40l toegevoegd.

In ieder appartement, behalve in de één-slaapkamerappartementen, is een aansluitmogelijkheid voorzien voor een wasmachine (dubbel-dienstkraan).

Het terras van de tuinappartementen beschikt over een dubbel-dienstkraan.

Elke kantoor- of handelsruimte is voorzien van een toevoer van koud water op

één centraal punt. De verdere sanitaire installatie in de kantoor- en handelsruimten is ten laste van de kopers ervan.

b) Afvoerleidingen:

Alle afvoerleidingen worden uitgevoerd in PVC buizen, vanaf de toestellen tot in de kelders, met aansluiting op het rioleringsysteem.

In ieder appartement, behalve in de één-slaapkamerappartementen, is een aansluitmogelijkheid voorzien voor een wasmachine/condensdroogkast.

Droogkasten dienen verplichtend van het condensstypetype te zijn.

Elke kantoor- of handelsruimte is voorzien van een afvoer voor afvalwater en faecaliën op één centraal punt. De verdere sanitaire installatie in de kantoor- en handelsruimten is ten laste van de kopers ervan.

c) Toestellen:

Volgende budgetten (particuliere prijs excl. plaatsing en excl. BTW) zijn voorzien voor de toestellen, in aantal zoals aangeduid op de plannen:

- Ligbad:	500€
- Douche:	500€
- Hangtoilet inclusief sanibloc:	450€
- Handenwasser:	275€
- Lavabomeubel in 1 ^{ste} badcel (klein model):	300€
- Lavabomeubel in 1 ^{ste} badcel (breed model):	500€
- Inbouw- of opbouw lavabo (klein model):	300€
- Opbouw lavabo cfr. modelapp. (breed model):	600€
- Hanglavabo in 2 ^{de} badcel:	300€

26. VERWARMINGSINSTALLATIE:

a) Algemeenl:

Om het globale confort in het gebouw te garanderen en de gevaren van vorstschade te vermijden, wordt vereist en verondersteld dat de bewoners altijd een minimumtemperatuur van 14°C aanhouden in hun privatieven. De algemene vergadering van mede-eigenaars kan beslissen om deze minimumtemperatuur te wijzigen binnen een marge van 2°C.

b) Appartementen:

De appartementen worden individueel verwarmd op aardgas met een individuele weersafhankelijke gaswandketel met ogenblikkelijke warmwaterproductie (+ ingebouwde boiler 42l voor appartementen met een 2^{de} badcel).

De ketel is van het gesloten type, condenserend, met concentrische rookgasvoerschouw die wordt aangesloten op een collectieve CLV-schouw. De verwarmingsketel zal voorzien worden in de berging (of bij ontstentenis in de WC) van elk appartement. Hij zorgt voor de verwarming van de radiatoren en de productie van het warm water.

De grotere appartementen, voorzien van badkamer en douchekamer,

worden uitgerust met een bijkomende ingebouwde boiler.
Sturing met dag- en nachtthermostaat geplaatst in de woonkamer.

De radiatoren zijn van het type Radson Integra in witte kleur met muuraansluiting, voorzien van een thermostatische radiatorkraan en regelbare ruimtethermostaat om aldus een gewaarborgde temperatuur te leveren bij een bij een buitentemperatuur van -10°C :

- Hall, woon- en eetkamer: 22°C

- Slaapkamers: 18°C

- Badkamers: 24°C

c) *Handels- en kantoorruimten:*

Elke handels- of kantoorruimte wordt individueel verwarmd op aardgas met een individuele weersafhankelijke gaswandketel.

De ketel is van het gesloten type, condenserend, met concentrische rookgasavoerschouw die wordt aangesloten op een collectieve CLV-schouw.

De verwarmingsketel zal voorzien worden op een nader te bepalen plaats in elke handelsruimte. Hij zorgt voor de verwarming van de radiatoren

Sturing met dag- en nachtthermostaat.

De radiatoren zijn van het type Radson Integra in witte kleur met muuraansluiting, voorzien van een thermostatische radiatorkraan en regelbare ruimtethermostaat om aldus een gewaarborgde temperatuur van 21°C te leveren bij een bij een buitentemperatuur van -10°C :

27. ELEKTRISCHE INSTALLATIE

a) Algemene bepalingen:

De voeding van de appartementen gebeurt op basis van enkelvoudig tarief. De tellers staan gegroepeerd in de kelderverdieping. De installatie is strict individueel per appartement en omvat de plaatsing van alle verbindingen, draden, schakelaars et stopcontacten.

Ieder appartement is voorzien van een schakelbord met automatische zekeringen en differentiëlschakelaars.

De verlichtingsapparatuur is niet voorzien.

In de kelderverdieping en met name in de garages, kelders en nutslokalen blijven de elektrische leidingen zichtbaar in opbouw.

De elektrische inrichting zal uitgevoerd worden in overeenstemming met de voorschriften van de maatschappij die voor de bedeling zorgt en gekeurd worden door een erkend organisme.

b) Verlichting en elektrische uitrusting der appartementen:

De schakelaars en stopcontacten zijn van het type Niko Standaard in witte kleur.

Eventuele wandlichtpunten zijn voorzien op een hoogte van 1.90 m.

Voor ingebruikstelling wordt de elektriciteitsinstallatie van ieder appartement afzonderlijk nagezien op perfecte werking door een erkend keuringsorganisme.

De verschillende lokalen zullen telkens worden voorzien van de nodige lichtpunten en stopcontacten volgens aanduiding hierna. Deze lijst zal

aangepast worden in functie van de afmetingen van de appartementen; in principe geldt de hiernavolgende opsomming. In geval van tegenspraak tussen de hiernavolgende opsomming en het plan, zal het plan doorslaggevend zijn.

Type elektrische installatie van een appartement met 2 slaapkamers:

i) Living/Eetplaats/Terras:

- 1 centraal lichtpunt in eetplaats,
- 1 lichtpunt met armatuur op het terras
- 1 wachtleiding voor bediening van optionele zonnestore
- 1 stopcontact aangesloten op schakelaar,
- 6 stopcontacten,
- 1 stopcontact + aansluitpunt basisstation telefoon
- 1 wachtleiding met trekdraad naar ICS knooppunt.

ii) Keuken:

- 1 centraal lichtpunt,
- 1 voeding werkbladverlichting,
- aansluiting voor vaatwas, fornuis, dampkap, frigo,
- 4 stopcontacten boven werkblad.

iii) Hall:

- 2 lichtpunten,
- Videfoon en bel.

iv) Badkamer:

- 1 centraal lichtpunt,
- 1 wandlichtpunt,
- 1 stopcontact per lavabo.

v) Doucheceel:

- 1 wandlichtpunt,
- 1 stopcontact,

vi) Hoofdslaapkamer :

- 1 lichtpunt met dubbele aansteking,
- 4 stopcontacten ,
- 1 wachtleiding met trekdraad naar ICS knooppunt.

vii) Tweede kamer of bureau :

- 1 lichtpunt ,
- 2 stopcontacten.

viii) Berging:

- 1 centraal lichtpunt,
- dubbel stopcontact voor diverse toepassingen

stopcontact voor CV installatie

stopcontact voor warmterecuperatieblok van balansventilatie

dubbel stopcontact voor eventuele wasmachine/condensdroogkast (niet in 1-slaapkamerappartementen)

Het knooppunt van de ICS aansluiting is voorzien in de berging. Van hieruit zijn er wachtbuizen met trekdraad voorzien naar de diverse aansluitpunten. Dit biedt aansluitmogelijkheid voor TV/FM contactdozen via Telenet, en voor telefoonaansluiting via Telenet of Belgacom.

ix) WC:

1 wandlichtpunt boven handenwasser.

x) Autostandplaatsen:

1 tussenteller

1 centraal lichtpunt boven autostandplaats

1 supplementair centraal lichtpunt in eventuele berging in annexe

1 stopcontact geplaatst in eventuele berging of bij ontstentenis boven autostandplaats,

xi) Afzonderlijke bergingen in kelder:

1 tussenteller

1 centraal lichtpunt

1 stopcontact,

c) *Elektrische uitrusting handels- en kantoorruimten*

De elektrische installatie van de handels- en kantoorruimten is beperkt tot een verdeelkast en de kabelverbinding tussen meter en verdeelkast. De verdere installatie is tenlaste van de kopers.

d) Verlichting en elektrische uitrusting der gemeenschappelijke delen.

Aangesloten op enkelvoudig tariefmeter.

Omvat de levering en plaatsing van alle lichtarmaturen in de gemeenschappelijke delen. Deze lichtpunten zijn aangesloten op verschillende kringen, waar nodig voorzien van bewegingsmelder. De buitenverlichting zal aangesloten zijn op een lichtsensoren en een uurwerk. De basisverlichting in de kelderverdieping, en de verlichting van de inkomhall zijn aangesloten op bewegingsmelders, zodat een adequate verlichting verzekerd is.

De armaturen in de manoeuvreerruimte van de garages zijn hermetisch en voorzien van TL-lampen. Deze voorzien eveneens de privatieve open autostandplaatsen van de nodige verlichting.

De armaturen voor buitenverlichting, hall en trapzalen zijn representatief voor de standing van het gebouw.

Noodverlichtingsapparaat is voorzien waar vereist door de brandweervoorschriften.

28. LIFT:

De aanneming omvat de levering en volledige montage van vijf elektrische liften bestemd voor het vervoer van 6 personen elk, volledig conform aan de meest recente normen. De liften zijn uitgerust met te schilderen schuifdeuren. De kabine is uitgevoerd met een wandbekleding in gestratifiëerde panelen en een vloerbekleding in Coral Duo. De afwerking omvat een spiegel tegen de achterwand en verlichting in kroonlijst of vals plafond.

29. SCHILDERWERKEN DER GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN:

a) Buitenwerk:

Alle houten buitenschrijnwerk wordt afgewerkt met 2 lagen matte vernis.

b) Binnenwerk:

Alle deurbekledingen worden voorzien van één grondlaag, daarna gekuist, gemastikeerd en geënduiseerd en vervolgens afgewerkt met 2 lagen watergedragen verf gesatineerd.

Alle deels voorgeschilderde deuren worden gekuist en 2 maal gespoten met een watergedragen gesatineerde verf. De plafonds worden vermaakt en gespoten met 2 lagen latexverf.

De wanden en plafonds van de gemeenschappelijke delen in de kelderverdieping (manoeuvreerruimte, doorgang naar kelders en andere utilitaire lokalen), en van muren en plafonds in de privatieven in de kelderverdieping blijven zichtbaar zonder verdere afwerking.

Metalen elementen worden gekuist, ontroest, voorgeschilderd met een roestwerende verf en 2 maal gelakt met een watergedragen verf.

Individuele standaardpoorten en kelderdeuren, met hun omljstingen zijn voorgeschilderd en krijgen geen verdere afwerking.

30. SCHILDERWERKEN DER PRIVATIEVE DELEN:

Deze werken zijn niet voorzien in dit kontrakt.

31. DIVERSE:

Kleerkasten in vestiaire en slaapkamers, zoals ook het overige meubilair, zijn enkel ten titel van inlichting op de plannen getekend, en vormen geen deel van huidige aannemingsovereenkomst

Op het gelijkvloers wordt een lokaal voorbehouden als gemeenschappelijke wasplaats. Alle nodige voorzieningen voor de plaatsing van een industriële wasmachine en droogkast, die van het condenstype dient te zijn, worden door de verkoper verzekerd.

De aankoop, levering en plaatsing van de machines blijven echter ten laste van de Vereniging der Mede-eigenaars.

32. FIETSSTANDEN:

In de fietsenbergplaatsen in de kelderverdieping worden 23 fietsshaken geplaatst en te koop aangeboden.

33. OPLEVERING:

Bezemschoon, met verwijdering van puin en afval, m.a.w.:

- ramen gereinigd en gezeemd,
- vloeren grondig gereinigd
- sanitaire apparaten en faience gereinigd.

34. TUINAANLEG en INFRASTRUCTUURWERKEN:

De tuinaanleg en de infrastructuurwerken zullen uitgevoerd worden volgens de plannen en instructies van een gevestigd tuinarchitect.

De werken omvatten de nivelleringswerken, de aanvoer van teelaarde boven de ondergrondse constructies, de aanplanting van gewassen aangepast aan de bodemstructuur, en de aanleg van de verkeersinfrastructuur met alle nodige aanhorigheden zoals riolering, verlichting e.a..

De tuinaanleg zal ontworpen worden met aandacht voor de privacy van de gelijkvloerse appartementen en kantoren.

De syndicus van het gebouw zorgt ervoor dat de tuin en verkeersinfrastructuur steeds onberispelijk onderhouden wordt.

Opgemaakt te Antwerpen, 1 mei 2009,

Crepain Binst Architecture nv