



# GREENFOREST

*In het hart van de gemeente Vorst*

COMMERCIEËLE BESCHRIJVING | MAART 2024









# INHOUD

1. ALGEMEEN	5
2. BUITENINRICHTING	7
3. BEVEILIGING	7
4. BOUWWERKEN	8
5. APPARTEMENTEN	11
6. GEMEENSCHAPPELIJKE RUIMTES	13
7. KELDERS EN PARKINGS	13
8. VERWARMING & WARMWATERPRODUCTIE	13
9. ELEKTRICITEIT	14
10. VENTILATIE	16
11. UITRUSTING	16
12. OPLEVERING	18
13. ALGEMENE BEPALINGEN	19





## DEELNEMERSLIJST

### TERREINEIGENAAR

#### **BF3 Garden**

Ilya Prigoginelaan 1 | 1180 Brussel

### OPDRACHTGEVER

#### **Cottage III(C3) bv**

Ilya Prigoginelaan 1 b1 | 1180 Brussel

### ARCHITECT

#### **DDS+ cvba**

Louizalaan 251-7 | 1050 Brussel

### SPECIALE TECHNIEKEN & EPB

#### **MATRIciel nv**

Place de l'Université 25 | 1348 Louvain-la-Neuve

### STABILITEIT

#### **MC Carré bvba**

Avenue Albert Einstein 11a | 1348 Louvain-la-Neuve

### EPB-ADVISEUR

#### **MATRIciel nv**

Place de l'Université 25 | 1348 Louvain-la-Neuve

### GEZONDHEIDS- & VEILIGHEIDSCOÖRDINATIE

#### **PS2 bvba**

Rue Arthur Pouplier 113 | 7190 Ecaussinnes

### AKOESTIEK

#### **Sweco Belgium bv/srl**

Arenbergstraat 13 b1 | 1000 Brussel

### CONTROLEBUREAU

#### **Buildtis**

Drève Richelle 161/57 | 1410 Waterloo

### LANDMETER

#### **Nog te bepalen**

Vanderkinderestraat 467 | 1180 Brussel



Station Vorst-Zuid  
Station Ukkel-Stalle  
Station Vorst-Oost



Tram 82  
Tram 97



Bus 74, 50, 54, 74

# 1. ALGEMEEN

Deze commerciële beschrijving is bedoeld om de koper een goed beeld te geven van de algemene kwaliteit van het project wat betreft de ruwbouw en de afwerking en technische details van de gemeenschappelijke en private delen.

Bepaalde elementen die in dit document zijn opgenomen, zijn niet noodzakelijk van toepassing voor alle wooneenheden. Sommige informatie over de uitrusting of afwerking moet worden beschouwd met de specifieke indeling en ligging van elke woning in het achterhoofd. Tijdens het lezen van deze beschrijving is het aanbevolen om ook het commerciële plan van elke woning te raadplegen.

## 1.1. LIGGING

GREEN FOREST is ideaal gelegen ten zuidwesten van Brussel. Het bevindt zich in het hart van de gemeente Vorst, tussen verschillende interessante locaties en woonwijken, en strekt zich uit van de Neerstalsesteenweg 184 tot aan de Auguste Lumièrestraat.

De Neerstalsesteenweg, die zelf recent gerenoveerd werd, is een belangrijke verkeersader die verschillende wijken van de gemeente met elkaar verbindt. Hierdoor kan het project bogen op een centrale en vlot bereikbare ligging voor bewoners, werknemers van bedrijven en bezoekers. De wijk is bovendien vlot bereikbaar met het openbaar vervoer. In de buurt bevinden zich verschillende stations en ook de Ring is niet veraf.

De nabijheid van het Bemptpark is een extra troef en biedt de bewoners toegang tot groen in de buurt en wandelpaden zoals de Groene Wandeling. Op die manier ontstaat een harmonieuze woonomgeving, waarbij het stadsleven naadloos aansluit bij de omringende natuur.

Bovendien bevinden zich in de omgeving verschillende recreatiegebieden en sportclubs, zoals Football Club Vorst en Royal Hockey Uccle Sport.

De ligging van GREEN FOREST staat garant voor een ideaal evenwicht tussen het gemak van de stad en de levenskwaliteit van een natuurlijke, aantrekkelijke en praktische omgeving.

## 1.2. VOORSTELLING VAN HET PROJECT

### ALGEMENE BESCHRIJVING

Zowel op stedelijk als op landschappelijk vlak is dit een bijzonder ambitieus project.

De nadruk ligt daarbij op de maatschappelijke en menselijke aspecten, het bevorderen van ontmoetingen en een verantwoorde insteek op ecologisch en klimaatvlak, met een tuin geïnspireerd op de methode van de Japanse plantkundige Akira Miyawaki.

De gemeenschappelijke en private tuin en het onbelemmerde uitzicht (open landschapsontwerp) bieden de toekomstige bewoners een hoogwaardige en diverse leefomgeving, met uiteenlopende appartementen, moduleerbare woningen (benedenverdieping als grote werkruimte of woonkamer), een commerciële ruimte en een oefenzwembad (met momenten waarop vrij kan worden gezwommen).

### ARCHITECTURALE BESCHRIJVING VAN HET PROJECT

Het gebouw aan de Neerstalsesteenweg omvat 49 wooneenheden, waarvan 8 appartementen met 3 slaapkamers, 23 appartementen met 2 slaapkamers, 9 appartementen met 1 slaapkamer en 9 studio's.

Meer naar binnen op het terrein bevinden zich 5 eengezinswoningen met 3 slaapkamers, en aan de Auguste Lumièrestraat, naast het project GREEN FOREST, nog eens 5 eengezinswoningen met 3 slaapkamers.

De wooneenheden beschikken over heel wat troeven, ramen in verschillende gevels en een buitenruimte (balkon of loggia op de bovenverdiepingen en privétuin op de benedenverdieping). Alleen bij de studio's en appartementen met 1 slaapkamer zijn er exemplaren met ramen in slechts één gevel.

Het project beschikt verder over een groot aantal fietsenstallingen (ook voor bakfietsen) aan de binnenzijde, een grote landschappelijk ingerichte gemeenschappelijke binnentuin, ondergrondse garages en een handelsruimte.

De woningen op de benedenverdieping liggen boven het straatniveau om inkijk vanaf de straat te vermijden. Ze zijn richting de gemeenschappelijke tuinen georiënteerd en hebben een eigen privétuin.





### 1.3. ENERGIEPRESTATIES & AKOESTIEK

Het project streeft naar een laag energieverbruik, dat voornamelijk wordt bereikt door een goede isolatie van de buitenschil.

De technische installaties worden geselecteerd op basis van ecologische criteria en het ontwerp is zo uitgewerkt dat er geen fossiele energie vereist is.

Voor de verwarming en het sanitair warm water wordt gebruikgemaakt van een warmtepompsysteem. De warmtepompen zelf maken gebruik van zonnepanelen (voor de appartementen).

Elke woning beschikt over balansventilatie met warmteterugwinning.

De technische voorzieningen beantwoorden aan de geluidsnormen en de aanbevelingen van Leefmilieu Brussel.

Dankzij de verschillende toegepaste technieken wordt voldaan aan de akoestische criteria van de norm NBN S01-400-1 (v2008) voor woongebouwen.

Om het risico op oververhitting in de appartementen te beperken, zullen buitenzonweringen worden geïnstalleerd op plaatsen waar dat volgens de EPB-voorschriften nodig is.

Op basis van die elementen behalen de wooneenheden een EPB-score van A- of B+ (afhankelijk van de oriëntatie).

## 2. BUITENINRICHTING

In deze beknopte beschrijving wordt verwezen naar het plan voor de inrichting van de gemeenschappelijke buitenruimten (de stedenbouwkundige plannen hebben voorrang op deze beschrijving).

De directe omgeving is opgesplitst in twee zones naargelang ze bestemd is voor gebruik door de mede-eigendom of privégebruik.

### 2.1. INGANGEN VAN HET PROJECT

De appartementen en de 5 huizen binnen het gebouwenblok zijn toegankelijk via twee portalen. Die leiden naar de gemeenschappelijke tuin en naar de hallen van de gemeenschappelijke ruimtes. De vloerbekleding van de portalen wordt gekozen door de architect. Aan de straatzijde komen poorten om de toegang te beveiligen en te privatiseren.

De veiligheid van de site wordt tevens gegarandeerd door een toegangscontrolesysteem via een elektrisch slot rechts van de toegangen tot de gemeenschappelijke ruimtes. De ondergrondse parking is toegankelijk met een afstandsbediening en/of een smart key.

De studiebureaus hebben bijzondere aandacht geschonken aan de omgevingsverlichting in het portaal en in de gemeenschappelijke tuin, wat zal bijdragen aan de veiligheid.

Voor het overige is het de verantwoordelijkheid van de mede-eigendom om de interne veiligheidsvoorschriften te bepalen.

### 2.2. INRICHTING GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

De zone aan de buitenkant is ingericht als een promenade met straatstenen en grind die naar de ingangen van de gebouwen leidt. Door het gebruik van inheemse planten worden de omringende fauna en flora niet verstoord.

De weg die naar de ingangen van de huizen leidt, is bedekt met straatstenen.

De zone in het midden van het gebouwenblok is een gemeenschappelijke tuin die strikt is voorbehouden aan de bewoners van het flatgebouw en de huizen.

### 2.3. INRICHTING PRIVATE DELEN

De terrassen met privétuin zijn duidelijk afgebakend en worden van de gemeenschappelijke ruimten gescheiden door een betonnen boordsteen, een hoogteverschil of een haag. De tuinarchitect kiest de specifieke plantensoorten.

De terrassen zijn betegeld. Elk terras beschikt over verlichting. Het type wordt door de architect gekozen om de esthetische uniformiteit van het project te garanderen.

## 3. BEVEILIGING

### 3.1. TOEGANG TOT DE WONINGEN

Alle woningen beschikken over inbraakwerende deuren die zijn voorzien van een veiligheidsslot met sleutel.

### 3.2. BRANDBEVEILIGING

Wat brandveiligheid betreft, voldoet het volledige project aan de vereisten beschreven in het verslag van de DBDMH (Brusselse Hoofdstedelijke Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp).

Dankzij brandwerende deuren, brandblussers, brandhaspels, verluchtingskoepels, noodverlichting, drukknoppen, brandmelders enzovoort zijn de gebouwen uitgerust volgens de geldende normen.

Meer bepaald wordt een centraal brandmeldsysteem met drukknoppen en sirene geïnstalleerd in de gemeenschappelijke ruimten, inclusief de parkeergarage. Boven elk gemeenschappelijk trappenhuis bevindt zich een rookafvoersysteem dat geopend en gesloten kan worden op de benedenverdieping van de gemeenschappelijke ruimtes.

In geval van nood is elke woning toegankelijk voor de brandweer. De wooneenheden zijn niet uitgerust met autonome rookmelders (alleen verplicht bij verhuring van de woning), met uitzondering van de eengezinswoningen aan de binnenzijde van het gebouwenblok, waar op vraag van de DBDLH wel melders worden geplaatst.

## 4. BOUW

### 4.1. BOUWONDERNEMING

De aannemer, belast met de ruwbouwwerken en de afwerking, is erkend.

### 4.2. MATERIALEN

De voor de ruwbouw en de dakafdichting gebruikte materialen zijn van goede kwaliteit, gewaarborgd door een technische goedkeuring of een gelijkwaardig ander attest. Ze staan borg voor stabiliteit, een lange levensduur en een mooie afwerking van het geheel.

### 4.3. GRONDWERKEN

Tijdens de grondwerken wordt de ruimte uitgegraven die nodig is voor de aanleg van de ondergrondse kelders, de funderingen, de aanaarding en de algemene nivellering van het terrein. De overtollige grond na aanaarding wordt weggevoerd van de site.

### 4.4. FUNDERINGEN

De funderingen worden gemaakt van gewapend beton. De uitvoering en de soort fundering worden bepaald door de stabiliteitsingenieur, afhankelijk van de bodemsoort. Die studies worden uitgevoerd op basis van de resultaten van het bodemonderzoek door een gespecialiseerde firma.

### 4.5. DRAAGSTRUCTUUR

De dragende delen van het gebouw zijn gemaakt van beton en gemetselde kalkzandsteenblokken. Sommige onderdelen kunnen gebouwd zijn met gemetselde betonblokken en staal. De structuur omvat de pilaren, balken, binnen- en buitenwanden, tegels en trappen van gewapend beton. Sommige onderdelen kunnen worden geprefabriceerd. De trappen van de huizen zijn van hout.

De studies, de instructies en het tekenen van de bouwplannen inzake gewapend beton worden toevertrouwd aan een bureau van stabiliteitsingenieurs.

De aandacht van de koper wordt gevestigd op de omstandigheid dat, om stabiliteitsredenen, bepaalde zeldzame muurvakken van beton niet mogen worden ingesneden om sleuven te maken.

De permanente belasting (inclusief scheidingswanden, dekvloeren en muren) is 300 kg/m<sup>2</sup>. De veranderlijke belasting is 200 kg/m<sup>2</sup>.

### 4.6. ONDERGRONDSE STRUCTUUR

Het muurwerk in de kelder bestaat uit betonwanden en zichtbetonblokken. Voor de muren op de kelderverdieping is geen afwerking voorzien. De secanspalen mogen zichtbaar blijven.

### 4.7. SCHEIDINGSMUREN

De niet-dragende scheidingswanden in de wooneenheden zijn gebouwd uit gipsblokken van 10 cm dik, zoals in de plannen staat. De dragende scheidingswanden en de enkele buitenmuur binnen in de wooneenheden zijn gemaakt uit kalkzandsteenblokken, in betonwanden, in blokken of zijn ter plaatse gestort of geprefabriceerd.

### 4.8. VLOEREN VAN DE ONDERGRONDSE PARKINGS & DE KELDERS

De vloer van de kelderverdieping is van gepolijst beton. De toegangshelling van de parking is van geborsteld beton.

### 4.9. TOEGANG TOT DE PARKING

De poort van de parkeergarage is uitgevoerd in een kleur die bij het gebouw in zijn geheel past en wordt geopend en gesloten met een afstandsbediening. Een opengewerkt rooster zorgt voor de nodige luchttoevoer voor de mechanische ventilatie van de parkeergarage en de CO-ventilatie.

### 4.10. GEVELS

De gevelbekleding verschilt afhankelijk van de specifieke locatie van de muur in kwestie. Het kan gaan om rode of beige baksteen, een lichte pleisterlaag, een grijze metalen gevelbekleding of een blauwgrijze bekleding in leisteen.



De ramen van alle gevels zijn van thermisch onderbroken gepoedercoat aluminium. De kleur wordt door de architect bepaald. De ramen zijn vast, gaan open of hebben een kiepstand, afhankelijk van de specificaties van de verkoopplannen. Ze hebben een constructie van lichtmetaallegering, zijn afgedicht met mastiek/siliconen en hebben dubbele of driedubbele beglazing. De dikte van de glaslagen is berekend volgens de belasting en de EPB-eisen.

#### 4.11. TERRASSEN EN BALKONS

De vloeren van de terrassen worden afgewerkt met tegels in een kleur en afmetingen die door de architect worden gekozen.

De balkons zijn van beton of zijn geprefabriceerd in architectonisch beton, afhankelijk van hun locatie, op hoekijzers of verbonden met thermische onderbrekers. De veranderlijke belasting is 400 kg/m<sup>2</sup>.

De dorpels van deuren, vensterdeuren en vensters zijn van gepoedercoat aluminium in de kleur van de ramen of, volgens de detailplannen, van natuursteen.

De muurafdekkingen of randprofielen zijn eveneens van gepoedercoat aluminium. De koper zorgt ervoor dat de terrassen en balkons als een voorzichtig en redelijk persoon worden gebruikt.

De scheidingsschermen van de terrassen of balkons bestaan uit geperforeerd plaatstaal, waarvan de kleur wordt bepaald door de architect, in een metalen frame. Ze zijn aan de gevel en/of de vloer bevestigd.

#### 4.12. BALUSTRADES

Naargelang de locatie zijn de balustrades van de terrassen en balkons uitgevoerd in glas of in gelakte metalen profielen.

#### 4.13. DAK

De platte daken zijn gemaakt van betontegels en bedekt met isolatie en een afdichtingscomplex. Volgens de plannen zal hier ook een terras worden aangelegd. De niet-toegankelijke (behalve voor onderhoud) platte daken zijn ingericht als extensief groendak of bedekt met grind. Er worden zichtbare technische voorzieningen op de daken geplaatst.

#### 4.14. AFVOER VAN HEMELWATER

Het hemelwater, afkomstig van de daken, wordt afgevoerd langs valpijpen in zink of PEHD (indien binnen). Het hemelwater wordt via wateropvangzones ook gedeeltelijk opgevangen in een regenwaterput. Overtollig regenwater wordt afgevoerd via de riolering. Deze daken moeten regelmatig worden onderhouden.

Het water van de regenwaterput wordt gebruikt voor de toiletten van de appartementen en voor de tuinen.

#### 4.15. VOCHTWERING

##### KELDERPLAAT EN KELDERWANDEN

De plaat wordt afgedicht door de constructie van gewapend beton.

Het dichtheidsniveau van de parkeergarage en de kelderverdiepingen is klasse 1 (NBN EN 1992-3)

##### DAK BOVENVERDIEPING

De afdichting van de daken gebeurt door de plaatsing van een meerlaagse bitumineuze bekleding.

#### 4.16. GELUIDSISOLATIE

Een gespecialiseerd studie bureau heeft een akoestische analyse gedaan om normaal comfort te garanderen en aan de geldende normen te voldoen.

De kopers moeten de nodige voorzorgen nemen om de correcte werking van bouwonderdelen die de akoestiek beïnvloeden, niet te verstoren. Zij mogen in geen geval wijzigingen aanbrengen die de akoestiek beïnvloeden, zoals het doorboren van muren, het plaatsen van lawaaierige toestellen, een ingreep doen waardoor er contact ontstaat tussen de zwerende dekvloer en de andere delen van de constructie.

## HORIZONTALE ISOLATIE

Om de contactgeluiden te beperken, werd in alle wooneenheden het principe van de zwevende dekvloer toegepast. Deze oplossing verbetert de geluidsisolatie. In het algemeen zijn de dekvloeren als volgt samengesteld: een isolerende onderlaag, een geluidsisolerende mat en een zwevende dekvloer waarop de uiteindelijke vloerbekleding komt. Rondom de dekvloer is de geluidsisolerende mat tegen de muren naar boven gevouwen om de dekvloer volledig te scheiden van de afwerklagen.

## VERTICALE ISOLATIE

De scheidingsmuren tussen twee wooneenheden zijn uitgevoerd met twee wanden die door een geluidsisolerende mat van elkaar worden gescheiden.

## 4.17. THERMISCHE ISOLATIE

Tijdens de ontwerpfase werd de hulp van een EPB-adviseur ingeroepen om te voldoen aan de eisen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest voor de energieprestaties van gebouwen. Er werd bijzondere aandacht besteed aan warmte-isolatie en de primaire energiefactor.

Dit zijn de vooropgestelde labels:

- | Huizen APRE:  
A- of B+ afhankelijk van de locatie.
- | Appartementen Neerstalle:  
A- of B+ afhankelijk van de locatie.

Leefmilieu Brussel zal de definitieve labels bepalen.

## GEVELS

De buitenmuren zijn geïsoleerd.

Ze bestaan uit:

- | een dragende muur (metselwerk of betonwand).
- | (voldoende) dikke isolatie om de vereiste energieprestaties te verkrijgen.
- | gevelbepleistering of -steen of metalen bekleding naargelang het geval.
- | vensters met dubbele of driedubbele beglazing.

## DAKEN

Met de totale isolatie van de daken kan een globale isolatiewaarde worden bereikt die overeenstemt met de gewenste energieprestaties.





## 5. HUIZEN & APPARTEMENTEN

### 5.1. TOEGANGSDEUREN

De toegangsdeuren van de huizen binnen het gebouwenblok zijn beveiligd. Ze zijn massief of voorzien van beglazing.

De toegangsdeuren tot de appartementen zijn van het brandwerende type conform de geldende normen. Ze zijn tegen inbraak beveiligd met een meerpuntsslot.

Met het meerpuntsslot is de deur over de volledige hoogte vergrendeld. Het slot heeft een cilinder die met een sleutel werkt (drie sleutels afgeleverd). De cilindersloten en de sleutels zijn genummerd en kunnen worden bijgehaakt op vertoon van de referentie.

### 5.2. BINNENDEUREN

De binnendeuren van de wooneenheden, de kelderdeuren en de deuren van de gemeenschappelijke ruimten zijn "verfdeuren" met een massieve of tubespaankern en buitenpanelen in hardboard. Ze worden geplaatst met kozijnen en omlijstingen van geschilderd hout. Het geheel "deur, kozijn en omlijsting" is behandeld met een witte voorbereidende primer. De krukken en rozetten zijn van aluminium of roestvrij staal.

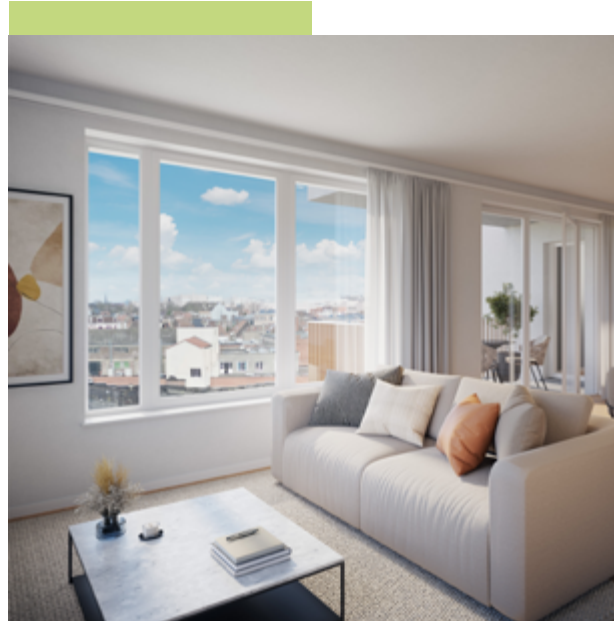
De deuren zijn onderaan afgeschaafd voor de ventilatie. De kelderdeuren worden geopend met de sleutel van de woning.

Alle deuren van de gemeenschappelijke ruimten en de kelders krijgen een witte afwerklak.

### 5.3. VLOERBEKLEDING

De structurele vloerplaat is bedekt met een dekvloer waarop tegels of parket kunnen worden gelegd. Op bepaalde plaatsen heeft de dekvloer warmte-isulerende en/of geluiddempende eigenschappen.

Alle binnenruimten van eenzelfde woning bevinden zich op hetzelfde niveau, zelfs als van vloerbedekking wordt veranderd. Bepaalde terrassen en/of balkons zijn bereikbaar via een trede.



### NACHTHAL, WOONKAMER, SLAAPKAMER

In de woonkamers, de nachthallen en de slaapkamers (van de appartementen met 1, 2 of 3 slaapkamers en van de huizen) worden de vloeren bedekt met gevernist semimassief eiken parket. De verkoopwaarde van het parket is vastgesteld op 50 €/m<sup>2</sup> voor verkoop aan het publiek, exclusief btw en exclusief plaatsing. De plinten zijn gemaakt van in wit voorgeschilderde mdf.

### HAL, KEUKEN, BADKAMER, WASRUIMTE & WC

In de hallen, badkamers, toiletten, keukensruimten en wasruimten van de appartementen en huizen is de vloer bedekt met tegels van fijn gres in de afmetingen 45x45 cm, serie LECCO of soortgelijk, verkrijgbaar in 5 kleuren. De verkoopwaarde van de betegeling is vastgesteld op 29,95 €/m<sup>2</sup> voor verkoop aan het publiek, exclusief btw en exclusief plaatsing. De plinten zijn van betegeling die past bij de gekozen vloer.

In de verblijfsruimte van de studio's zijn de vloeren bekleed met parketlook tegels in de afmetingen 20x120 cm, serie VIGGO of soortgelijk, verkrijgbaar in 4 kleuren. De verkoopwaarde van de betegeling is vastgesteld op 42,95 €/m<sup>2</sup> voor verkoop aan het publiek, exclusief btw en exclusief plaatsing. De plinten zijn gemaakt van in wit voorgeschilderde mdf.

### OVERGANGSPROFIELEN

De scheiding tussen tegelvloer en parket wordt bedekt met een overgangsprofiel van aluminium.



## 5.4. AFWERKING VAN DE MUREN

### BEPLEISTERING & VERF

De muren in traditioneel metselwerk of betonwanden krijgen een eenlaagse bepleistering. Op de breedplaten, de plafonds en het metselwerk in kalkzandsteen wordt vliespleister aangebracht. De wanden in gipsblokken en de gipsplaten worden geëgaliseerd. De wooneenheden worden opgeleverd met een witte werklaag op de muren.

### BADKAMER

In de badkamers en doucheruimten zijn de muren van de bad- en douchezones, afhankelijk van de indeling van de wooneenheden, bekleed met WITTE faïence 30x60 cm, serie PEARL WHITE mat of soortgelijk. De verkoopwaarde van de betegeling is vastgesteld op 24,95€/m<sup>2</sup> voor verkoop aan het publiek, exclusief btw en exclusief plaatsing. De niet-betegelde delen krijgen een afwerkingslaag.

## 5.5. AFWERKING VAN DE PLAFONDS

De wooneenheden worden opgeleverd met een witte afwerklaag op de plafonds.

Afhankelijk van het type woning hebben bepaalde ruimten een verlaagd plafond van gipsplaten waarin het interne ventilatiesysteem van de woning verborgen zit. Aan het verlaagde plafond mag de koper geen apparaten hangen die meer wegen dan 5 kg per verlaagd plafond.

De was- en bergruimten worden nooit voorzien van een verlaagd plafond. Eventuele ventilatiebuizen die aan het plafond zijn opge-



## 6. GEMEENSCHAPPELIJKE RUIMTES

### 6.1. HAL

De vloer van de inkomhallen van het flatgebouw is bekleed met tegels die de architect heeft gekozen. De plinten passen bij de vloer. De deurmat is ingewerkt in de vloer. De muren en plafonds zijn bedekt met afwerkverf.

Volgens de detailtekeningen van de architect bevinden de brievenbussen zich rechts van de toegangsportalen.

### 6.2. GEMEENSCHAPPELIJKE HALLEN OP DE VERDIEPINGEN

De vloeren van de overlopen zijn bedekt met tegels van fijn gres in de afmetingen 45x45 cm, serie LECCO of soortgelijk, kleur te kiezen door de architect. De plinten passen bij de vloer. De muren en plafonds zijn geschilderd met witte afwerkverf.

### 6.3. TRAPPENHUIZEN

Op de kelderverdieping bestaan de muren van de trappenhuisen uit zichtbeton en zichtbare betonblokken.

Op de bovengrondse verdiepingen zijn de muren geschilderd (kleur te kiezen door de architect). De treden van de trap bestaan uit glad beton waaruit telkens een traprand gesneden is. De leuningen en de dragers zijn van geveerd metaal.

## 7. KELDERS & PARKINGS

### 7.1. KELDERS

De kelders hebben een verlichtingssysteem dat aangesloten is op de meter van de gemeenschappelijke ruimten. De deuren zijn aan de onderzijde afgeschaafd.

De vloer van de kelders is van gepolijst beton. De muren en plafonds zijn ruw, zonder afwerking.

### 7.2. PARKINGS

De muren zijn van zichtbare betonstructuur en/of betonblokken. De plafonds zijn van niet-geschilderd ruw beton. De parkeerplaatsen zijn aangeduid met witte verflijnen en genummerd.

### 7.3. TECHNISCHE INSTALLATIES

Alle technische installaties op de kelderverdieping (leidingen, kabels, ventilatiebuizen, ...) zijn zichtbaar.

Om technische redenen kunnen de leidingen van de gemeenschappelijke delen niet alleen door gemeenschappelijke lokalen, maar ook door privélokalen en -ruimten lopen.

## 8. VERWARMING & WARMWATER-PRODUCTIE

De gemeenschappelijke gangen, de parking, de kelders en de technische ruimten worden niet verwarmd. Leidingen die kunnen bevriezen, zullen van geschikte isolatie worden voorzien.

Voor de appartementen worden het sanitair warm water en het water voor de verwarming geproduceerd door gecentraliseerde warmtepompen op het dak. Die bieden een veel groter rendement dan een klassieke verwarmingsinstallatie, om het energieverbruik maximaal te beperken.

De huizen worden verwarmd met individuele warmtepompen. Ze beschikken tevens over een boiler voor sanitair warm water.

Bij een buitentemperatuur van  $-8^{\circ}\text{C}$  worden de volgende kamertemperaturen gegarandeerd:  $20^{\circ}\text{C}$  voor de woonkamer en keuken,  $18^{\circ}\text{C}$  voor de slaapkamers,  $24^{\circ}\text{C}$  voor de badkamer/douches en  $16^{\circ}\text{C}$  voor de hal.

De algemene regelaar in de verwarmingsruimte zorgt ervoor dat de basistemperatuur voor de verwarmingstoestellen varieert op basis van de buitentemperatuur. In de woonkamer hangt een kamerthermostaat met een weekprogramma.

## 8.1. WARMTEVERSPREIDING

De woningen beschikken over convectoren met thermostatische kraan. De verwarmings-toestellen worden aangestuurd door een kamerthermostaat.

De bad- en douchekamers worden verwarmd met behulp een handdoekradiator. Om de temperatuur en dus ook het comfort bij het gebruik van deze ruimtes te kunnen verhogen, hangen deze radiators niet af van de algemene thermostaat.

Het aantal radiators en de grootte ervan worden bepaald op basis van de berekende warmteafgifte. Het warm water voor de verwarming wordt met een maximumtemperatuur van 50°C door een netwerk van multiskinbuizen gepompt. De verbindingbuizen van de verwarmingstoestellen zijn beschermd met een pvc-huls.

# 9 ELEKTRICITEIT

## 9.1. ELEKTRISCHE UITRUSTING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE RUIMTEN

De stroom voor de gemeenschappelijke voorzieningen van de hele residentie (portaal, videoparlofonie, verlichting rond het gebouw, technische ruimten ...) loopt via een gemeenschappelijke meter op de kelderverdieping.

De inkomhal, de gangen en de trappenhuisen van het gebouw worden verlicht door plafondlampen die verbonden zijn met een bewegingssensor. De verlichtingsapparatuur is geïnstalleerd. In de trappenhuisen hangt noodverlichting die aangeeft waar de nooduitgangen zijn.

De stroom voor de gemeenschappelijke voorzieningen in de parkeergarage (garagepoort, verlichting en ventilatie) loopt via een onafhankelijke meter op de kelderverdieping. Er is voorzien in noodverlichting die aangeeft waar de nooduitgangen zijn. De verlichtingsapparatuur is geïnstalleerd (halfgesloten armaturen met tl-buizen).

Om, met het oog op de naleving van de EPB-regelgeving, het primaire energieverbruik te compenseren, zijn sommige eenheden uitgerust met fotovoltaïsche zonnepanelen.

Voor alle parkeerplaatsen bestaat de mogelijkheid om een laadpunt voor een elektrische wagen toe te voegen.

De plaatsen voor bakfietsen zijn standaard uitgerust met een gewoon stopcontact.

## VIDEO-PARLOFOONSISTEEM

Een videoparlofoniesysteem is inbegrepen. Bij de ingangen aan de straatkant is een bedieningspaneel met de belknoppen, een buitenparlofoon en een camera geïnstalleerd. In de woonkamer van elke wooneenheid is een wandvideoparlofoon geïnstalleerd.

## TOEGANG TOT DE PARKING

De parking is toegankelijk via een toegangshelling met verkeer in beide richtingen (afwisselend in- en uitgang). Het verkeer wordt geregeld door twee verkeerslichten: één aan de straatzijde en de andere onderaan de toegangshelling. Aan de buitenzijde wordt de poort bediend met een afstandsbediening, een toetsenbord of een smart key. De poort sluit automatisch. Bij het verlaten van de parking gaat de poort open via een detectielus, infrarooddetectie of een drukknop (naar keuze van de architect). De poort sluit automatisch.

## 9.2 ELEKTRISCHE UITRUSTING VAN DE APPARTEMENTEN EN HUIZEN

De elektrische installatie is conform de voorschriften van de elektriciteitsleverancier.

Elke wooneenheid beschikt over een aparte eenfasige dubbele meter die zich in de gemeenschappelijke "meterruimte" in de kelder bevindt, en een apart verdeelbord op een discrete, maar toegankelijke plaats (vestiaire, toilet, washok of keuken). Het verdeelbord heeft een hoofdzekering met een differentieelschakelaar van 300 mA en een tweede differentieelschakelaar van 30 mA op de kringen van vochtige ruimten.

Er is nog geen verlichting geïnstalleerd in de woningen. Op de voorlopige verlichtingspunten zit een lampfitting met een spaarlamp. De lichtschakelaars en ingebouwde stopcontacten zijn van het type Niko Original of van gelijkaardige kwaliteit (kleur te kiezen door de architect). Alle stopcontacten zijn geaard.



In vochtige lokalen bevinden de stopcontacten zich buiten de “douchezone” (beschermingsvolume voorgeschreven door de geldende normen). De verlichting die de koper zelf aanschaft en plaatst, moet waterdicht zijn en voldoen aan de geldende normen.

De specifieke plannen over de ligging en het aantal elektrische stopcontacten, schakelaars en verlichtingspunten zijn opgesteld door het studiebureau. Ze zijn aangepast aan de indeling van elke wooneenheid.

Over het algemeen heeft elke wooneenheid:

#### KEUKEN

- | 1 verlichtingspunt aan het plafond en 1 verlichtingspunt onder de bovenkast, te bedienen met 1 schakelaar.
- | 1 of 2 dubbele stopcontacten afhankelijk van het type appartement.
- | 5 enkele stopcontacten (kookplaat, koelkast, vaatwasser, afzuigkap, oven) en 1 stekker voor een microgolfoven in de huizen.

#### WOONKAMER

- | 1 of 2 verlichtingspunten aan het plafond, bediend met één of 2 schakelaars naargelang het type wooneenheid.
- | 1 enkel stopcontact en 2 dubbele stopcontacten.
- | 1 contactdoos TV (coax).
- | 1 datacontactdoos (RJ45).
- | 1 thermostaat.

#### NACHTHAL

- | 1 of 2 verlichtingspunten aan het plafond, bediend met 1 schakelaar of tweewegschakelaars naargelang het type wooneenheid.

#### INKOMHAL

- | 1 of 2 verlichtingspunten aan het plafond, bediend met 1 schakelaar of tweewegschakelaars naargelang het type wooneenheid.
- | 1 enkel stopcontact.
- | 1 belknop aan de buitenzijde, naast de voordeur.
- | 1 videoparlofoon.

#### WC

- | 1 verlichtingspunt verbonden met 1 schakelaar.

#### GROTE SLAAPKAMER

- | 1 verlichtingspunt, bediend met 1 schakelaar (voor de appartementen) of met 2 schakelaars (voor de huizen).
- | 3 enkele stopcontacten.

#### ANDERE SLAAPKAMERS

- | 1 verlichtingspunt in het plafond verbonden met 1 schakelaar.
- | 2 enkele stopcontacten.

#### BADKAMER & DOUCHEKAMER

- | 1 verlichtingspunt aan het plafond en 1 verlichtingspunt boven de wastafel, bediend met 1 schakelaar.
- | 1 dubbel stopcontact.

#### WASRUIMTE (naargelang het type wooneenheid)

- | 1 verlichtingspunt verbonden met 1 schakelaar.
- | 1 of 2 enkele stopcontacten voor wasmachine en droogkast (als er onvoldoende plaats is voor twee apparaten, moet een combitoestel worden geplaatst).
- | 1 stopcontact voor telefoon-/teledistributieaansluiting.
- | 1 stopcontact voor het balansventilatiesysteem.

#### PRIVEKELDER (voor bepaalde appartementen)

- | 1 verlichtingspunt verbonden met een bewegingssensor.
- | 1 geleverd verlichtingstoestel.

#### TERRASSEN EN BALKONS

- | 1 waterdichte wandlamp (gekozen door de architect) verbonden met een binnenschakelaar.

#### ANDERE

Aangezien de installatiekanalen door de verlaagde plafonds lopen, zullen (en mogen) er geen elementen in de verlaagde plafonds worden geplaatst.

Indien de koper toch beslist om uitrusting in te bouwen, kunnen de bouwheer of de aannemer niet aansprakelijk worden gesteld voor de mogelijke schade die deze installatie veroorzaakt.

## 10. VENTILATIE

### 10.1. VENTILATIE VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE RUIMTEN

Door de verluchting in de parking wordt koolstofmonoxide (CO) beperkt. Dit gebeurt op een mechanische manier met een afvoersysteem dat is afgestemd op de vereisten van de milieuvergunning. Verse lucht wordt op natuurlijke wijze aangevoerd via het toegangshek en vervuilde lucht wordt mechanisch afgevoerd via schachten in het dak.

Het vuilnislokaal wordt verlucht met een buisventilator. De vervuilde lucht wordt via het dak afgevoerd.

### 10.2. VENTILATIE VAN DE APPARTEMENTEN

De wooneenheden worden mechanisch geventileerd met individuele balansventilatiegroepen, verbonden met gemeenschappelijke leidingen die lucht aan- en afvoeren via het dak. Dit systeem is volledig conform de EPB-normen en -reglementering die van toepassing zijn op het ogenblik dat de stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd.

Via het buizen netwerk wordt verse buitenlucht in de woonkamer en de slaapkamers geblazen, terwijl de vervuilde lucht uit de woning wordt afgevoerd via de keuken, de badkamer en het toilet. Om het energieverbruik in de winter te beperken, kan een warmtewisselaar de aangevoerde buitenlucht opwarmen door warmte uit de afgevoerde lucht te recupereren.

In de wooneenheid zelf circuleert de lucht door de spleten onder de deuren en de ventilatieventielen in de plafonds en de muren.

#### OPMERKINGEN

- | De keukens zijn uitgerust met een afzuigkap met een recirculatiesysteem en een actieve koolstoffilter.
- | Er is niet voorzien in extractiekanalen voor klassieke droogkasten. De bewoners zullen alleen condensatiedroogkasten kunnen gebruiken.
- | Open haarden zijn strikt verboden.

## 11. UITRUSTING

### 11.1. SANITAIRE INSTALLATIE

Het project is aangesloten op het "drinkwater-netwerk" om het sanitair en de verwarming te voorzien van water.

Voor de gemeenschappelijke ruimten wordt een algemene meter "van de maatschappij" geïnstalleerd in de technische lokalen op verdieping -1. Voor koudwater heeft elk wooneenheid een individuele meter "van de maatschappij". De installaties voor de aan- en afvoer van water zijn berekend in overeenstemming met de normen. De drinkbaarheid van het water is gegarandeerd, aangezien alle beschermings- en veiligheidsmaatregelen van de leverancier werden toegepast.

### 11.2. SANITAIRE TOESTELLEN

Het warme en het koude water worden van de collectoren naar de diverse sanitaire apparaten in de woningen geleid via in de dekvloer en/of de wanden verzonken leidingen.

De sanitaire ruimten worden in de verkoopplannen beschreven. Naargelang de locatie en de indeling van elke wooneenheid zijn ze uitgerust met de volgende toestellen:

#### BADKAMER

- | 1 meubel met één of twee wastafels (volgens plan), type Mundo van Sanijura, bestaande uit een tablet met geïntegreerde keramische wastafel op een hangmeubel met deuren. Het bovenste deel heeft een spiegel met 1 of 2 lampen aan de bovenzijde (volgens de configuratie).
- | de wastafels beschikken over een HANSA-mengkraan met chromafwerking, type Hansabasic.
- | 1 bad in wit acryl, type GALAXY van Duravit, afmetingen afhankelijk van de indeling van elke wooneenheid, met een verchromde bad-/douchemengkraan van HANSA, type Hansabasic, voorzien van een doucheset met slang en handdouchekop.



## DOUCHEKAMER (eventueel)

- | 1 douchebak in wit acryl, type Dino van Duravit, afmetingen afhankelijk van de indeling van de wooneenheid.
- | 1 douchedeur in hardglas, type D-Motion van Huppe of een inloopwand van Inda, afhankelijk van de indeling van de wooneenheid.
- | 1 afvoerdekseel met sifon.
- | 1 Hansa-mengkraan met chroomafwerking, type Hansabasic + doucheset.

## WC

- | 1 hangtoilet in wit porselein, type Saval van Villeroy&Boch.
- | 1 waterbesparende spoelbak (2 standen) VI Connect van Villeroy&Boch.
- | 1 witte wc-bril (softclosing).

## HANDWASBAKJE (voor aparte wc's), alleen voor het gastentoilet

- | 1 handwasbakje in wit porselein, type O. ovo van Villeroy&Boch.
- | 1 verchromde Hansgrohe-wastafelkraan voor koud water, type Vernis blend.

Deze beschrijving wordt ter informatie gegeven. Een definitieve lijst wordt neergelegd bij Facq, Industrielaan 198 te 1070 Anderlecht, in het gelijkwaardige assortiment van de beschreven producten.

## 11.3. LIFTEN

De flatgebouwen hebben liften conform de geldende normen, meer bepaald de normen inzake de toegang voor personen met een beperkte mobiliteit, de geluidsnormen en de brandveiligheidsnormen.

De installatie wordt gecontroleerd door een erkende instelling vóór ze in gebruik wordt genomen. De cabines hebben schuifdeuren.

Elke lift is uitgerust met een telefoon voor noodoproepen met een voorgeprogrammeerd nummer.

De liften zijn niet gemaakt om voorwerpen te verhuizen.

## 11.4. MEUBILAIR EN UITRUSTING VAN KEUKENS EN WASRUIMTEN

### INGERICHTE KEUKEN

De keukens zijn ontworpen in een hedendaagse stijl. De deurfronten zijn van melamine.

Het werkblad is gelaagd.

De geleverde elektrische huishoudapparaten zijn aangepast aan de oppervlakte en het type wooneenheid.

De gootsteen is van roestvrij staal en uitgerust met een mengkraan.

Het budget en de inrichting van de keukens verschillen afhankelijk van de grootte en de indeling van de wooneenheden. De koper ontvangt een verkoopplan, een aanzicht en een gedetailleerde beschrijving van de te installeren keuken.

Er is niet in gastoevoer voor de keukens voorzien.

Deze beschrijving wordt ter informatie gegeven. Een definitieve lijst wordt neergelegd in een showroom in het gewest of in de Brusselse rand, in het gelijkwaardige assortiment van de beschreven producten.

### WASRUIMTE (volgens plannen)

De wasruimten hebben een elektriciteitsvoorziening voor een wasmachine en een droogkast (mogelijk - zie plannen) en een watertoevoer en afvoerleiding voor de wasmachine. In de studio's kan alleen een wasdroogcombinatie worden geplaatst.

Ter herinnering: toestellen zoals wasmachines en droogkasten zijn niet inbegrepen. Overigens zijn alleen condensatiedroogkasten toegestaan.

Bepaalde wasruimten zijn ook uitgerust met een "balansventilatiesysteem". Zo'n machine hangt vast aan de muur. Langs het plafond van dit lokaal lopen zichtbare ventilatiebuizen.

De collectoren voor sanitair warm water, verwarming en koud water zijn daar eveneens geïnstalleerd (in geval van technische beperkingen).

Deze systemen zouden ook kunnen worden geïnstalleerd in de bergruimte of op eender welke andere door de raadgevend ingenieur

## 12. OPLEVERING

Het appartement of het huis wordt schoon en afvalvrij opgeleverd. De vloeren, muren, sanitaire meubels en toestellen, de keukenmeubels en -toestellen en de ruiten worden schoongemaakt.

Het volgende wordt geleverd: waarborgdocumenten, gebruiksaanwijzingen, productinformatiebladen en sleutels.

De technieken (elektriciteit, sanitair, verwarming en ventilatie) werken op de dag van de voorlopige oplevering.

De overdracht van eigendom en genot vindt bij de voorlopige oplevering plaats.

### 12.1. OPLEVERINGSPRINCIPES

#### VOORLOPIGE OPLEVERING

De voorlopige oplevering gebeurt in twee fasen:

##### Oplevering van de gemeenschappelijke delen

De oplevering van de gemeenschappelijke delen (hallen, kelders, gemeenschappelijke ruimtes, daken, gevels ...) is bedoeld om de staat van de gemeenschappelijke delen te bepalen met het oog op de voorlopige oplevering van de private delen. Dat gebeurt om de aansprakelijkheid van de bouwonderneming te beperken bij beschadigingen aan de gemeenschappelijke delen wanneer de kopers verhuizen.

##### Oplevering van de private delen

De private delen (appartementen, huizen, kelders en parkeerplaatsen) worden opgeleverd in aanwezigheid van de koper, de algemene aannemer en een vertegenwoordiger van de bouwheer.

Noteer dat het proces-verbaal van voorlopige oplevering een aantal opmerkingen mag bevatten zolang die niet verhinderen dat het goed conform zijn bestemming wordt gebruikt.

Deze voorlopige oplevering officialiseert de inbezitneming van het goed door de koper. Op die dag:

- | ontvangt de koper de sleutels van het appartement of huis.
- | moet de koper de volledige prijs van het appartement of het huis betalen (en de toeslagen voor eventuele wijzigingen en de aansluitingskosten van de meters).

Bij deze voorlopige oplevering keurt de koper de uitgevoerde werken officieel goed, waardoor hij afstand doet van zijn recht op bezwaar met betrekking tot de opgeleverde werken en tot zichtbare gebreken.

Er zal nooit gevolg worden gegeven aan vastgestelde schade aan keukens, elektrische huishoudapparaten, binnen- en buitenschrijnwerk, sanitair, stucwerk, glaswerk, radiators, accessoires, vloerbedekking, thermostaten, kozijnen, muren en plafonds na de voorlopige oplevering.

De tienjarige aansprakelijkheid, bepaald door het Burgerlijk Wetboek, gaat in bij de ondertekening van het proces-verbaal van voorlopige oplevering.

De wooneenheid wordt opgeleverd in een normale afgewerkte staat, schoon en afvalvrij. Overeenkomstig de geldende wetgeving zal de koper een postinterventiedossier (PID) ontvangen.

De aandacht van de koper wordt gevestigd op de omstandigheid dat tijdens de eerste jaren krimp-scheuren kunnen ontstaan. Dit is normaal, aangezien het gebouw nieuw is bij de inbezitneming. Deze scheuren zijn te wijten aan de normale zetting van het gebouw of de uitzetting van de materialen. Ze kunnen voorkomen in de muren, de plafonds en ter hoogte van de verbinding tussen verschillende materialen (muren, betonwanden, scheidingswanden, verlaagde plafonds, betegeling, tubs en badkuipen, ...). Deze scheuren vormen geen gevaar voor de stabiliteit. Ze zijn eigen aan nieuwbouw en kunnen niet worden toegeschreven aan een ontwerp- of uitvoeringsfout. De bouwheer, de architect of de raadgevend ingenieurs kunnen hiervoor niet aansprakelijk worden gesteld. Ze worden als dusdanig geaccepteerd door de kopers en het is de koper die instaat voor de reparatie van deze scheuren.

#### DEFINITIEVE OPLEVERING

De definitieve oplevering van de gemeenschappelijke en private delen moet ten minste 1 jaar na de voorlopige oplevering plaatsvinden.

Deze definitieve oplevering heeft als doel te controleren:

- | of er tijdens deze periode van 1 jaar of langer geen verborgen gebreken zijn opgedoken en of de staat van de bouwwerken niet verslechterd is.
- | of alle opmerkingen van de voorlopige oplevering zijn opgeheven.



## 13. ALGEMENE BEPALINGEN

### 13.1. UITVOERING VAN DE WERKZAAMHEDEN

De beschreven werken worden met de in het bestek beschreven materialen uitgevoerd door onderaannemers die door de algemene aannemer zijn gekozen en aangewezen in samspraak met de bouwheer en de architect.

Het is de koper niet toegestaan om vóór de voorlopige oplevering werken uit te voeren of door derden te laten uitvoeren in zijn eigendom.

Alle op de verkoopplannen getekende meubels worden als voorbeeld aangegeven en zijn niet inbegrepen (uitgezonderd het sanitaire meubel en de keukens - volgens plan van de keukeninstallateur).

De aanwijzingen in deze beschrijving vervangen of vervolledigen de aanwijzingen van de verkoopplannen. De 3D-beelden zijn niet bindend.

Door de koper zelf of in zijn opdracht door een aannemingsbedrijf uitgevoerde werkzaamheden of verhuizingen van toestellen of meubels zonder schriftelijke toestemming van de bouwheer, worden als bezetting van het goed beschouwd en gelden als voorlopige oplevering. Deze oplevering gebeurt stilzwijgend en zonder opmerkingen.

De tienjarige aansprakelijkheid van de aannemers en de architect, zoals bedoeld in art. 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek, gaat de dag na de voorlopige oplevering in voor elk vakgebied.

De mede-eigendom verbindt zich ertoe binnen 3 maanden na de ondertekening van het proces-verbaal van voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen onderhoudsovereenkomsten aan te gaan voor de technische installaties.

De bouwheer behoudt zich het recht voor de in deze beschrijving opgenomen materialen te vervangen door materialen van gelijkwaardige of hogere kwaliteit, hetzij om technische redenen of wegens leveringsproblemen, hetzij in het kader van het decoratie- of algemene

esthetische programma dat door de architect, ontwerper, is ontworpen.

### 13.2. AFMETINGEN & ANDERE AAN- DUIDINGEN OP DE PLANNEN

De oppervlakte wordt berekend in BVO-oppervlakte (bruto-vloeroppervlakte) volgens de richtlijnen voor opmetingen van de Belgisch-Luxemburgse Associatie van *Chartered Surveyors*. Elke wooneenheid wordt buitenwerks opgemeten vanaf de onbeklede gevelmuren tot de as van de scheidingsmuren en de volledige buitenoppervlakte van de muren van de gemeenschappelijke delen. De ingebouwde installatiekanalen zijn in de meting van de wooneenheid begrepen.

De oppervlakte in de beschrijving van het verkochte goed wordt niet gegarandeerd. De afmetingen die op de plannen staan, zijn de afmetingen van de ruwbouw en zijn niet gegarandeerd tot op de centimeter correct. Ieder positief of negatief verschil (5%) is een verlies of aanwinst voor de koper en zal niets veranderen aan de prijs. Het is aan de koper om de oppervlakte na te meten indien hij dat nodig acht.

De eventuele kasten, meubels, bars, verlichting en elektrische huishoudapparatuur op de plannen zijn enkel aangeduid ter informatie. Het meubilair is namelijk niet begrepen in de verkoopprijs, tenzij anders vermeld in dit document.

Wat betreft het sanitair, gaat de informatie in deze verkoopbeschrijving voor op de uitrusting die het commercieel plan weergeeft. Voor de keukens wordt een volledig en gedetailleerd plan verstrekt door de keukenfirma. Dat plan heeft voorrang op de commerciële beschrijving en het commerciële plan.

De verlichting wordt enkel meegeleverd voor de gemeenschappelijke delen en de kelders.

Door het plafond van bepaalde kelders en parkeerplaatsen kunnen technische voorzieningen lopen die noodzakelijk zijn voor de goede werking van het gebouw, zoals ventilatiekanalen, afvoerbuizen, elektriciteitskabels enzovoort.

### 13.3. PREROGATIEVEN VAN DE BOUWHEER, DE ARCHITECT & DE INGENIEURS

De bouwheer behoudt zich het recht voor om, in samenspraak met de architect en de studiebureaus, kleine wijzigingen in het bestek aan te brengen om technische, economische, logistieke of juridische redenen of om het comfort van de kopers te verbeteren.

Indien de bevoorrading vertraging oploopt, bepaalde onderdelen niet meer worden geproduceerd, nieuwe bouwmaterialen worden gebruikt of om de veiligheidsnormen en reglementaire voorschriften te respecteren of functionele en/of esthetische verbeteringen aan te brengen, heeft de bouwheer het recht om het bouw materiaal dat wordt opgelijst in deze beschrijving of aangegeven op de plannen, te vervangen door gelijkwaardig materiaal. Het is aan de architect om tijdens de goedkeuring van de technische fiches na te gaan of de kwaliteit en het prestatievermogen voldoen aan de eisen van deze commerciële beschrijving. Die wijzigingen leiden in geen geval tot een aanpassing van de verkoopprijs.

### 13.4. KEUZE VAN DE AFWERKINGSELEMENTEN

De kopers kopen wooneenheden waarvan de "basisafwerking" omschreven is in dit verkoopbestek. Door de voorlopige verkoopovereenkomst te ondertekenen, verklaren zij daarvan volledig op de hoogte te zijn.

De koper kan echter zonder prijstoeslag "varianten" kiezen voor de kleur van bepaalde afwerkingselementen (zoals voorgesteld in het verkoopbestek).

De afwerkingselementen waarvoor er "varianten" bestaan, zijn de kleur van de meubels, de achterwand en het werkblad van de keuken, de kleur van de vloerbekleding en de kleur van het badkamermeubel.

### 13.5. VERKOOPWAARDE

De term "verkoopwaarde", die meermaals terugkomt in dit document, staat voor de verkoopprijs voor particulieren van de bouwmaterialen die geleverd of geplaatst werden op de bouwplaats, exclusief btw. De merknamen worden slechts ter informatie gegeven.

### 13.6. DOOR DE KOPERS GEVRAAGDE AANPASSINGEN

De ondertekening van de voorlopige verkoopovereenkomst of het vervullen van de opschortende voorwaarden door de koper is het vertrekpunt voor eventuele verzoeken tot wijziging. Eerder kan geen rekening worden gehouden met welk verzoek ook.

Als de koper de plannen van de privatieve delen wenst te wijzigen of als hij andere materialen wenst dan die welke in het hem overhandigde bestek worden beschreven, moet hij de verkopers tijdig schriftelijk op de hoogte brengen van de gewenste wijzigingen, om de uitvoering van de werken niet te verstoren.

Er wordt geen enkele wijziging aan de draagmuren aanvaard.

### TOEPASSINGSMODALITEITEN

De in deze commerciële beschrijving aangegeven appartementen en huizen zijn afgewerkte producten. Decoratieve elementen (gordijnen, overgordijnen, ...), verlichtingstoestellen, elektrische huishoudapparaten (uitgezonderd die welke in de keukenplannen worden aangegeven) en meubilair zijn niet inbegrepen.

Mogelijke wijzigingen door de koper zijn beperkt tot de keuze van de interieurafwerking van de wooneenheden.

Wijzigingen aan de structuur van het flatgebouw of de huizen, de belangrijkste technische voorzieningen, de schachten, de gevels, de daken of de gemeenschappelijke ruimten zijn niet mogelijk. Over het algemeen zijn geen wijzigingen toegestaan waarvoor een aanpassing van de stedenbouwkundige en de milieuvergunning vereist is.

Elke wijziging die eventueel door de koper wordt gevraagd en die aanvaard is door de bouwheer, kan pas worden doorgevoerd na schriftelijk akkoord over de kostprijs. Zonder akkoord van de koper binnen de toegewezen termijn wordt de basisafwerking toegepast.

Als voor bepaalde wijzigingen extra prestaties van de studiebureaus vereist zijn, komen die ten laste van de koper en worden ze hem vóór de uitvoering ter goedkeuring voorgelegd.

### BESLISSINGSPLANNING

Een bindende beslissingsplanning vermeldt de uiterste datums waarop de definitieve keuzes voor de afwerking en de locatie van de technieken gemaakt moeten zijn.



Nadat de deadline verstreken is, kunnen geen wijzigingen meer worden gevraagd.

### PROCEDURE OM WIJZIGINGEN TE VRAGEN

De koper moet aan de bouwheer of zijn vertegenwoordiger laten weten wat hij wil aanpassen. Die laatste is de enige persoon die kan inschatten of de aanvragen uitvoerbaar zijn. Zo ja, zal hij een kostenraming opstellen en de coördinatie organiseren met de architect, de studiebureaus en de algemene aannemer.

De wijzigingen die men wil laten doorvoeren, moeten wel voldoen aan de volgende voorwaarden:

- | Ze passen in de beslissingsplanning.
- | Ze hebben geen invloed op de algemene planning van de werken.
- | Ze hebben geen gevolgen voor de opleveringsdatum van de gemeenschappelijke delen.
- | Ze hebben enkel een invloed op het bouw materiaal voor de afwerking en/of de binneninrichting van de wooneenheid.
- | Ze zijn toegestaan volgens de toegekende stedenbouwkundige en milieuvergunningen.
- | Ze veranderen niets aan de energieprestaties of de akoestiek van het gebouw.
- | Ze hebben geen invloed op de structuur van het gebouw, de voornaamste technische voorzieningen, de gevels, de dakbedekking of de gemeenschappelijke ruimten. Zo kunnen de hoogte van de bovendorpels van deuren en het niveau en het type van dekvloeren niet worden aangepast.

Alle aanpassingen die de koper vraagt, worden pas uitgevoerd na ontvangst van zijn schriftelijke goedkeuring van het bedrag in de kostenraming, en zo nodig wordt er een nieuwe opleveringsdatum voor de wooneenheid genoteerd in de voorlopige verkoopovereenkomst of in de akte. De bijkomende werken worden aangerekend via een aparte factuur die ten laatste voor de voorlopige oplevering volledig moet zijn betaald.

Indien de koper zijn toestemming niet geeft binnen de toegestane termijn, heeft de bouwheer het recht om de uitvoering van de werken voort te zetten volgens de oorspronkelijke planning.



Bovendien wordt erop gewezen dat de bouwheer zich over het algemeen het recht voorbehoudt om eventuele verzoeken tot "wijziging" te weigeren, afhankelijk van de technische uitvoerbaarheid, de voortgang van de werken, de bestellingen bij de aannemers of andere overwegingen.

### KOSTENRAMING (OFFERTE) VOOR WIJZIGINGEN

Als de koper wijzigingen wenst (ongeacht hun omvang), worden dossierkosten voor een forfaitair bedrag van 550 EUR excl. btw aangerekend.

Als die wijzigingen extra prestaties van de architect en de verschillende studiebureaus vergen, zijn de kosten van laatstgenoemden volledig voor rekening van de koper.

De totale afrekening van de gewenste wijzigingen wordt ter goedkeuring voorgelegd.

Het bestek van de door de koper gevraagde wijzigingen wordt voor elke post opgemaakt in overeenstemming met de volgende regels:

- | Minderwerken (levering en plaatsing) worden voor 80% afgetrokken indien ze nog niet zijn uitgevoerd of besteld.
- | Meerwerken (levering en plaatsing) worden voor 100% meegeteld.

Voor de prijs van de wijzigingen wordt eveneens rekening gehouden met de volgende voorwaarden:

- | Voor betegeling, parketten en sanitaire toestellen kan een toeslag worden gevraagd als de plaatsing wordt gewijzigd (andere afmetingen, andere plaatsingsrichting, ...).
- | De kosten van studies en extra prestaties van het architectenkantoor en de diverse studiebureaus worden de koper aangerekend.

### 13.7. WERFBEZOEK

Tijdens de fase waarin de ruwbouw wordt aangelegd, is het voor de koper of zijn afgevaardigde strikt verboden om de bouwplaats te betreden.

Tijdens de laatste fase waarin het gebouw wordt afgewerkt, mag de koper of zijn afgevaardigde de bouwplaats enkel betreden als hij vergezeld wordt door een afgevaardigde van de bouwheer, nadat hij een afspraak heeft gemaakt en toestemming heeft gekregen van de architect en de bouwheer.

De koper krijgt maximaal 1 keer per semester op afspraak toegang tot de bouwplaats. Die toegang is beperkt tot de door de koper gekochte eigendom(men).

De koper of zijn afgevaardigde betreedt de bouwplaats dan op eigen risico. Het dragen van een helm en veiligheidsschoenen is verplicht.

### 13.8. RESPECTIEVE LASTEN

#### Zijn bij de verkoopprijs inbegrepen:

- | de erelonen van alle ontwerpers (architecten, ingenieurs, veiligheidscoördinator, ...).
- | de verzekering Alle bouwplaatsrisico's.
- | de verzekering Tienjarige waarborg.
- | de dossierkosten van de Brandpreventiedienst van het Brussels Gewest.
- | de bouw- en wegenbelasting.
- | de schoonmaakkosten vóór de oplevering.

#### Zijn niet bij de verkoopprijs inbegrepen:

- | de kosten voor het verlijden van de verkoopakte.
- | de registratierechten zoals beschreven in de voorlopige verkoopovereenkomst.
- | de btw zoals beschreven in de voorlopige verkoopovereenkomst.
- | de kosten voor het opstellen van de basisakte.
- | de kosten voor de aansluiting op de openbare riolering, de waterleiding, het gasnetwerk en het elektriciteitsnetwerk, de huur en bijdrage voor het openen van individuele meters en de gevraagde waarborgen van de leveranciers (die zullen worden doorgefactureerd aan de toekomstige kopers).
- | de individuele aansluitingen op het telefoon- en het distributienetwerk en het internet.
- | gemeenschappelijke voorzieningen zoals vuilniscontainers, gereedschap en onderhoudsmaterieel in het algemeen, zelfs als sommige van die elementen door de bouwheer werden geplaatst.
- | de premies van eventuele onderhoudsovereenkomsten voor gemeenschappelijke voorzieningen.
- | de verzekeringen voor de gebouwen en de wooneenheden vanaf de dag van de voorlopige oplevering.









# GREENFOREST

Dit niet-bindende en louter informatieve document kan gewijzigd worden.  
Niet-bindende afbeeldingen | Design & lay-out: [gaetanegeothals.be](http://gaetanegeothals.be)