

gem

by  EAGLESTONE

Redefined urban vibes

Commercieel bestek



In compliance with article 7 of the Breyne law.



Gegevens van de betrokken partijen

OPDRACHTGEVER

Eaglestone Investment nv en Eaglestone nv

Louizalaan 480

B-1050 Brussel

Website : www.gembyeaglestone.be

Karolien VAN STICHEL

Administrative Sales Advisor

Tel. +32 2 627 87 17

Mail: karolien.vanstichel@eaglestone.group

CUBICS SRL

Ann-Françoise Cuvelier

Customer Advisor & Management

Rue du Fond Cattelain 1/1

1435 Mont-Saint-Guibert

Tel : +32 10 24 42 90

Website: ww.cubics.be

ARCHITECT

ARCHITECT

AXENT ARCHITECTS bv

Paul Lautersstraat 1

B-1000 Brussel

NOTARIS

Notariskantoor Actalys

Waterloolaan 16

B-1000 Brussel

Jérôme Conradt

Tel. +32 2 513 89 55

Mail: jc@actalys.be

STUDIEBUREAUS

LANDSCHAPSARCHITECT

Racine Carrée srl

Chemin de Launiouille, 2
1370 Jauchelette (Jodoigne)

STABILITEIT

TPF nv

de Haveskerckelaan 46
B-1190 Brussel

SPECIALE TECHNIEKEN

CRITERIA bv

Tervurenlaan 448
B-1150 Brussel

EPB

CRITERIA bv

Tervurenlaan 448
B-1150 Brussel

AKOESTIEK

A tech srl

Rue Antoine de Saint Exupéry, 2
6041 Gosselies

COÖRDINATOR CONTROLEBUREAU

Buildtis

Drève Richelle, 161/57
1410 Waterloo

VEILIGHEIDS- EN GEZONDHEIDSCOÖRDINATOR

Coseas bv

Leuvensteenweg 25
B-1300 Waver

LEVERANCIERS

KEUKENS

Ambiance Cuisine

Waterloosesteenweg 1138
B-1180 Brussel

Dhr. Benoît Smits

Tel. +32 2 375 24 36

Mail. Benoit.smits@ambiancecuisine.com

SANITAIR

Facq

Leuvensesteenweg 536
B-1930 Zaventem

| Tél. +32 2 719 85 20

TEGELS

Quadrus

Brusselsesteenweg 112
B-1410 Waterloo

| Tel. +32 2 358 34 48

gem

*“Wonen in de stad
is nog nooit
zo waardevol.”*

BENOIT GALOUX
CCO



Inhoudstafel

01	Ligging en voorstelling van het project	
1.1	Voorwoord	10
1.2	Meetcode	12
1.3	Wijzigingen	12
1.4	Wijzigingen aangevraagd door kopers	12
	1.4.1 Keuzes zonder toeslag	12
	1.4.2 Extra werken en wijzigingen	12
	1.4.3 Geschrapte werken	12
	1.4.4 Uitvoering van de werken	12
02	Beschrijving van de werken en de materialen	
2.1	Ruwbouw en dakconstructie	14
	2.1.1 Voorbereiding van de werken	14
	2.1.2 Grondwerken, funderingen en wegen	14
	2.1.3 Structuur	14
	2.1.4 Dragende muren en scheidingswanden	15
	2.1.5 Dak	15
	2.1.6 Leidingen, riolering en waterafvoer	15
	2.1.7 Terugwinning van regenwater	15
	2.1.8 Gevels	15
	2.1.9 Buitenschrijnwerk	16
	2.1.10 Akoestische en thermische isolatie	16
	2.1.11 Terrassen en balkons	17
2.2	Speciale technieken	17
	2.2.1 Verwarming	17
	2.2.2 Ventilatie	20
	2.2.3 Sanitaire installaties	20
	2.2.4 Afvoerleidingen	20
	2.2.5 Elektriciteit	20
	2.2.6 laadstation voor elektrische voertuigen	21
2.3	Afwerking van de gemene delen	21
	2.3.1 Gemeen delen	21
	2.3.2 Afwerkingen van de particuliere delen	23
	2.1.1 Sanitair van de appartementen	32
03	Algemene opmerkingen	
3.1	Kosten en lasten	37
3.2	Werfbezoeken	37
3.3	Opleveringen	37
3.4	Gebruik van de woonruimtes en andere lokalen	37
3.5	Onderhoud van de gebouwen en de appartementen	37

“Een plek waar elke dag iets nieuws inluidt

NATACHA MERTENS

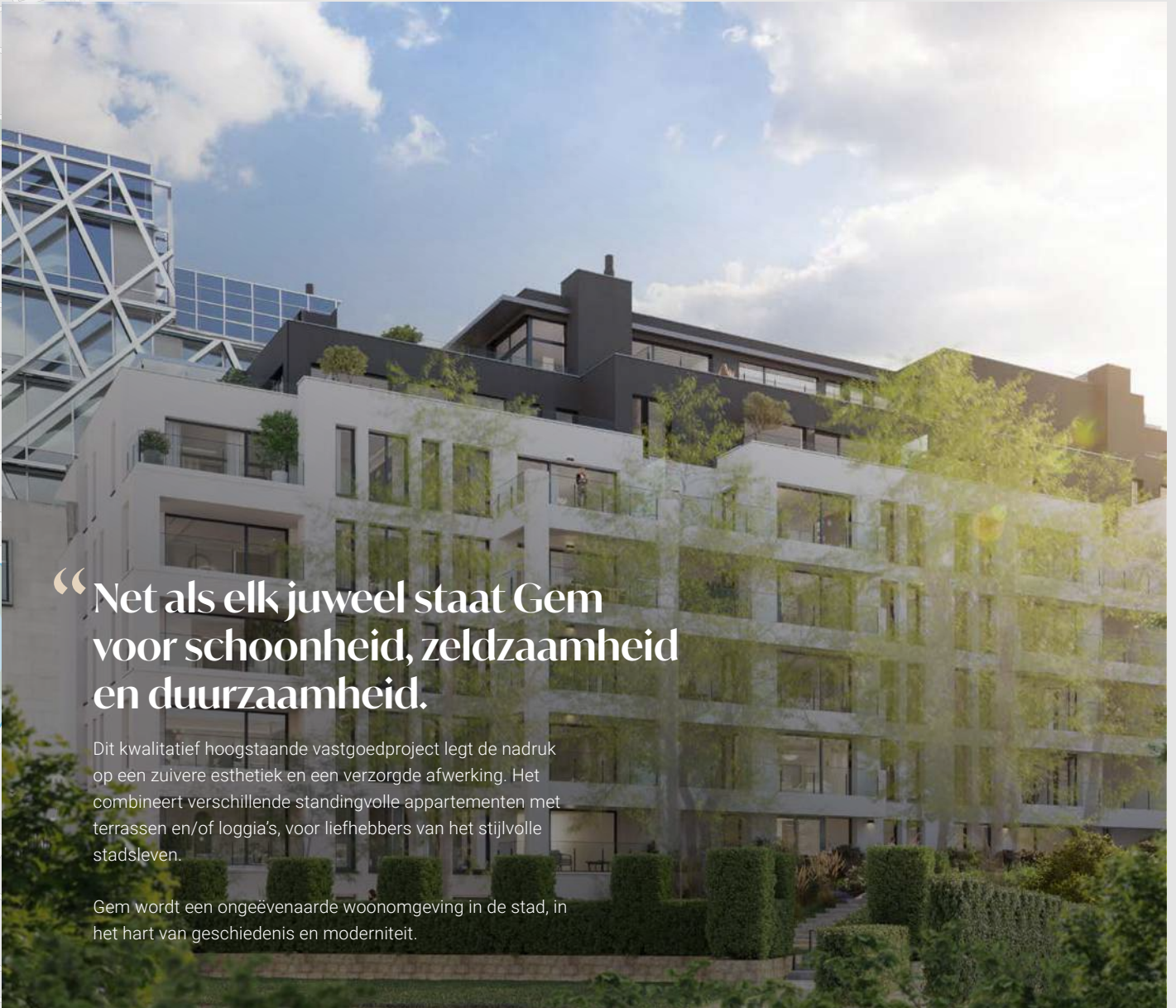
Marketing & Communication Manager

« Bruxelles ma belle », fredonnait Dik Annegarn, amoureux transi de ce joyau urbain il y a 50 ans. Aujourd'hui, Gem ambitionne à son tour de sublimer la capitale de l'Europe, source de toutes les plus belles inspirations! Merveilleusement situé à proximité de l'avenue Louise, du boulevard de Waterloo et de nombreux trésors historiques et culturels (Palais Royal et son magnifique Parc, Bibliothèque Nationale, Bozart, Palais de Justice, Musée Magritte, Mont des Arts, Eglise Notre Dame, Sablon, Manneken Pis...) cet écrin urbain s'intègre aussi bien au dynamisme de la ville qu'à sa tranquillité.



01

Ligging en voorstelling van het project



“Net als elk juweel staat Gem voor schoonheid, zeldzaamheid en duurzaamheid.

Dit kwalitatief hoogstaande vastgoedproject legt de nadruk op een zuivere esthetiek en een verzorgde afwerking. Het combineert verschillende standingvolle appartementen met terrassen en/of loggia's, voor liefhebbers van het stijlvolle stadsleven.

Gem wordt een ongeëvenaarde woonomgeving in de stad, in het hart van geschiedenis en moderniteit.



gem



ENERGIEBLAD

gem



GEBOUWSCHIL



Scherp en
hoogwaardige
isolatie

WATER



Regenwa-
teropvang

VERWARMING



Hoogrendement
condensatieketel

VENTILATIE



Individuele
dubbele stroom

MOBILITEIT



Laadcontact-
dozen
& voorbedrading

Vind je duurzame en verantwoorde aspecten van je woning belangrijk? Eaglestone hecht het grootste belang aan duurzaamheid en doet er alles aan om de milieupact van het project tot het minimum te beperken. Dat impliceert een zo klein mogelijke koolstofvoetafdruk, een geavanceerde isolatie en ventilatie, goed voor een EPB van minstens niveau B-. Ook het beheer van het regenwater is een prioriteit, met extensieve groendaken en geïntegreerde systemen voor de opslag van hemelwater. Dit project is vooral bedoeld om een comfortabele en milieuvriendelijke leefomgeving te creëren, waarin moderniteit en natuur samengaan.

Daarnaast steunt en respecteert Eaglestone de EPB-normen, wat betekent dat Gem ontworpen is om aan de strengste milieueisen te voldoen.

Tot slot kiest Gem voor milieuvriendelijkheid en een visie op lange termijn. Elk thema met betrekking tot de energieaspecten van het project wordt in dit document aangeduid met een pictogram.

1.1 Voorwoord

De opdrachtgever, Eaglestone Investment nv en Eaglestone nv, hierna de 'opdrachtgever', is voor respectievelijk 62% en 38% een filiaal van de groep Eaglestone. De **opdrachtgever** heeft op 21 juni 2023 een gedeeltelijk gesloopt kantoorgebouw gekocht te B-1000 Brussel, Boomkwekerijstraat 16-32, ingeschreven in het kadaster onder divisie 4, sectie D, nummer 279EP0000, 299KP0000 en 279DP0000, 299HP0000, met vier bovengrondse en drie ondergrondse niveaus.

De opdrachtgever zal de volgende werken laten uitvoeren:

- Grondige renovatie van het bestaande kantoorgebouw met behoud van het merendeel van de bestaande structuur en vervanging van de gevels, de technieken en de afwerking van de bovengrondse niveaus.
- De ondergrondse niveaus zullen minder ingrijpend worden gerenoveerd; er zullen nieuwe technische installaties worden geïntegreerd.
- De volumes van het gebouw zullen worden gewijzigd (hierna het '**project**'). Het zal 36 wooneenheden omvatten, 2 kantoreenheden en 20 kamers voor een parthotel.

In het kader van de uitwerking en desgevallend de uitvoering van het project heeft de opdrachtgever de volledige architectuuropdracht toevertrouwd aan de architect (hierna de '**architect**'). De opdrachtgever heeft voor elke voor de uitvoering van het project vereiste opdracht een beroep gedaan op studie bureaus (hierna de '**studiebureaus**').

De opdrachtgever is houder van een stedenbouwkundige vergunning de dato 07.06.2024 met referentie 04/PFD/1906869 en een milieuvergunning de dato 18.06.2024 met referentie IPE/1B/2023/1906629 die de bouw van het project toestaan.

De woningen en de kantoorruimten die in het kader van het project worden ontwikkeld, zijn bestemd om per eenheid te worden verkocht aan kopers die ze zullen gebruiken of aan investeerders.

Deze beschrijving (hierna de '**beschrijving**') zet de contractuele staat van levering uiteen voor de toekomstige wooneenheden, samen met de prestatielimieten van de opdrachtgever.

Dit document zal als referentie dienen voor de oplevering van het project en zal het ook mogelijk maken om de effectieve voltooiing van de werken te beoordelen.

Zijn niet inbegrepen:

- ✘ de verlichtingsarmaturen in de woningen
- ✘ de levering van verbruiksgoederen zoals water, elektriciteit en gas
- ✘ de telefoon-, teledistributie- en satelliet aansluitingen
- ✘ het vaste of mobiele meubilair en de wandkasten

Het appartementengedeelte van het project is verdeeld in twee entiteiten, elk met een eigen ingang en verticale circulaties. De kelders bevinden zich ofwel in het souterrain, ofwel op de bovengrondse niveaus. De fietslokalen bevinden zich ofwel op de begane grond (bakfietsen), ofwel in het souterrain -1.





1.2. Meetcode

De bruto verkoopoppervlakte van de verkoopbare eenheden wordt afgebakend door een veelhoek met de volgende contouren:

Appartementen:

- buitenmuren: volledige dikte (met inbegrip van de bekleding)
- gemene muren tussen appartementen: as van het gemene complex
- gemene muren tussen appartementen en gemene ruimtes: muren volledige dikte
- kokers en schachten binnen het appartement: niet afgetrokken
- kokers en schachten buiten het appartement (bereikbaar vanuit de gemene delen): muren volledige dikte – met inbegrip van de oppervlakte van de koker binnen het appartement als die bij het appartement hoort

Balkons :

- gevelzijde: grens van de oppervlakte van het appartement
- buitenzijde: grens van de balustrade

Terrassen :

- gevelzijde: grens van de oppervlakte van het appartement
- buitenzijde: grens van de balustrade
- technische kokers en schachten: niet afgetrokken

Kelders :

- per stuk ;

Parkeerplaatsen :

- per stuk ;

Boxen/garages :

- per stuk ;

1.3. Wijzigingen

De opdrachtgever behoudt zich het recht voor om de materialen voorzien in deze beschrijving te vervangen

gem

door materialen van gelijkwaardige of hogere kwaliteit, om technische redenen, wegens bevoorradingproblemen of op basis van de decoratieplannen of de algemene esthetiek die de architecten en designers ontwerpen, zonder de kopers vooraf te moeten informeren. Deze wijzigingen kunnen betrekking hebben op het merk van de materialen, op hun aard of samenstelling, of op de kleur van de producten die ter informatie in deze beschrijving wordt vermeld.

In voorkomend geval zal de wijziging van rechtswege worden toegepast, om een materiaal of product te leveren waarvan de kwaliteit en de prestaties ten minste gelijkwaardig zijn aan wat in deze beschrijving ter informatie wordt vermeld, en conform bovenstaande eerste paragraaf. Een krachtens dit punt 1.4 toegepaste wijziging zal geen aanleiding geven tot enige vermindering van de oppervlakte van de appartementen en dus evenmin tot een aanpassing van de prijs voor de kopers.

1.4 Wijzigingen aangevraagd door kopers

1.4.1 1. KEUZES ZONDER TOESLAG

De kopers van de woningen kopen de appartementen a priori met de afwerking vermeld in deze commerciële beschrijving. Door het compromis te ondertekenen, verklaart de koper volledig geïnformeerd te zijn.

Aan de koper worden echter 'varianten' voorgesteld voor bepaalde uitrustingen en afwerkingen, zonder toeslag.

De afwerkingen waarvoor varianten bestaan, zijn:

- de kleuren van de keukenmeubels en het bijbehorende werkblad
- de kleuren van de badkamermeubels; de kleuren van de vloer- en wandtegels
- de kleuren van de parketvloer.

1.4.2 2. EXTRA WERKEN EN WIJZIGINGEN

Extra werken die op uitdrukkelijk en schriftelijk verzoek van de koper worden uitgevoerd, zullen aan de koper worden aangerekend tegen de door de opdrachtgever vastgestelde verkoopprijs. Indien de koper de plannen van de privédelen wil wijzigen of andere materialen wenst dan beschreven in het ontvangen bestek, moet de koper de opdrachtgever tijdig schriftelijk op de hoogte brengen van de gewenste wijzigingen, om de planning van de werken niet te verstoren. De koper dient zich

daartoe te baseren op de kerndata in de planning, die de opdrachtgever tijdig zal meedelen.

De koper kan andere uitrustingen en materialen kiezen, maar uitsluitend in de voorgestelde productassortimenten en bij de door de opdrachtgever erkende en aangeduide leveranciers. De vermelding 'publieksprijs', die in dit document herhaaldelijk voorkomt, verwijst naar de verkoopprijs aan particulieren voor de levering van de materialen (zonder plaatsing), exclusief btw. De merknamen worden louter ter indicatie vermeld en zijn niet contractueel bindend.

Indien de koper tijdens de uitvoering van het contract extra werken bestelt, behoudt de opdrachtgever zich het recht voor om de aanvankelijk voorziene termijn te verlengen. Een dergelijke verlenging van de termijn kan tot meerkosten leiden.

Bij een toevoeging of wijziging van elementen op verzoek van de koper, in afwijking van het basisproject, zal aan de koper een bedrag worden aangerekend voor de dekking van de administratie- en coördinatiekosten die de opdrachtgever als gevolg van de wijzigingen moet betalen.

Voor de opening van het dossier zal een forfait van ten minste € 1200 excl. btw worden aangerekend, vermeerderd met honoraria ten bedrage van 10% van de kosten van de toegevoegde of gewijzigde elementen (levering en arbeid).

Indien de koper de offerte definitief afwijst of een nieuwe prijsstudie vraagt op basis van nieuwe hypothesen, worden dossierkosten ten bedrage van € 1200 excl. btw aangerekend. Elke opening van een dossier geeft recht op de aanrekening van meerkosten.

Indien bepaalde wijzigingen tot slot extra prestaties van de architecten of adviserende ingenieurs vereisen, zullen die aan de koper worden aangerekend en voor de uitvoering ter goedkeuring aan de koper worden voorgelegd.

Belangrijke wijzigingen (bv. een andere locatie voor een scheidingswand, een bestemmingsaanpassing) zullen in voorkomend geval het voorwerp vormen van een goedkeuring en een voorafgaande haalbaarheidsstudie door de architecten, de opdrachtgever en de studiebureaus.

Wijzigingen aan de structuur van het gebouw, de essentiële technische uitrusting (bv. ventilatiesysteem, verwarming), de architectuur, de gevels, de daken of de gemene ruimtes en in het algemeen alle wijzigingen die een aanpassing van de stedenbouwkundige vergunning en de milieuvergunning vereisen, zijn

uitsluitend toegelaten met voorafgaand akkoord van de opdrachtgever.

Voor de wijzigingen zal indien nodig een afrekening worden opgemaakt. De koper zal 10 dagen de tijd hebben om ze te aanvaarden of te weigeren, anders zullen de wijzigingen niet worden uitgevoerd.

1.4.3 3. GESCHRAPTE WERKEN

Indien elementen of afwerkingen worden geschrapt, of indien elementen worden gekozen met een lagere publieksprijs van de leverancier dan de aanvankelijk genoemde prijs (zonder plaatsing en exclusief btw), zal het verschil met de voorziene prijs worden afgetrokken, vermindert met 30%. Dit geldt per betrokken leverancier. De minderwaarde zal bij de eindafrekening worden afgetrokken.

De eindafrekening kan in geen geval negatief zijn. Bij een negatieve balans zal het verschil geenszins aan de koper worden terugbetaald.

Kopers die de wijzigingen zelf wensen uit te voeren of ze door een derde willen laten uitvoeren, verbinden zich ertoe dat pas na de voorlopige oplevering te doen. Alle werken die de stabiliteit en de gebouwschil kunnen aantasten, zijn verboden.

De koper mag in geen geval vóór de voorlopige oplevering en vóór de volledige betaling van de verschuldigde bedragen werken in het appartement uitvoeren.

1.4.4 4. UITVOERING VAN DE WERKEN

Na akkoord zullen de door de koper bestelde werken onder de volgende voorwaarden worden uitgevoerd:

- ➔ Vooraleer een wijziging wordt uitgevoerd, moet de koper de offerte en de bijlagen (plannen, technische fiches) die de opdrachtgever voorlegt, ondertekenen voor akkoord.
- ➔ De koper zal 10 dagen de tijd hebben om zijn ondertekende akkoord of eventuele opmerkingen aan de opdrachtgever te bezorgen.
- ➔ Op het bedrag van de ondertekende offertes voor extra werken (levering, arbeid en erelonen) zal een aanbetaling van 50% worden gefactureerd bij de ondertekening van de offerte, en zal 50% worden gefactureerd bij de voorlopige oplevering.

Om geldig te zijn, moet de communicatie tussen de koper en de opdrachtgever over de uitvoering van de werken schriftelijk gebeuren.



02

Beschrijving van de werken en de materialen

2.1 Ruwbouw en dakconstructie

Het project behoudt grotendeels de dragende structuur in gewapend beton van het bestaande gebouw, met een grondige renovatie. Twee bijkomende niveaus (+5 en +6) zijn nieuw. De structuur van deze nieuwe verdiepingen wordt uitgevoerd in beton en met een metalen structuur.

2.1.1 VOORBEREIDING VAN DE WERKEN

De nieuwe materialen die voor de ruwbouw en het dak worden gebruikt, zijn technisch goedgekeurd. Ze garanderen de stevigheid, duurzaamheid en esthetiek van het geheel.

Alle voorbereidende werken, zoals de inrichting van de werf, de tijdelijke aansluitingen, het tracé van de werken enz. zijn inbegrepen.

De hoofdaannemer die belast is met de 'ruwbouw' en de 'afwerking' is erkend.

De nodige bodempeilingen en -proeven zijn uitgevoerd onder toezicht van het stabiliteitsbureau, dat ook belast is met het opstellen van de plannen en de rekennota's van de ruwbouw.

Het studiebureau speciale technieken is belast met het opstellen van de principeplannen en de rekennota's van de technische installaties.

2.1.2 GRONDWERKEN, FUNDERINGEN EN WEGEN

Dit omvat alle wegenwerken, grondwerken, uitgravingen en aanvullingen voor funderingen, toegangen en nivelleringen die nodig zijn voor de constructie. De overtollige grond wordt afgevoerd of ter plaatse hergebruikt. De funderingen worden uitgevoerd volgens de plannen van het stabiliteitsbureau.

2.1.3 STRUCTUUR

De studies voor de structurele werken worden toevertrouwd aan het ter zake gespecialiseerde studiebureau. De controle van de plannen en de uitvoering ervan worden toevertrouwd aan een controlebureau. Het bestaande skelet van de gebouwen is uitgevoerd in gewapend beton.

Niveaus +5 en +6 worden toegevoegd. Hun structuur zal bestaan uit geprefabriceerd en ter plaatse gestort beton. De bestaande structuur van de bovenkant van +4 zal met staal worden versterkt volgens de voorschriften van het stabiliteitsbureau.

Deze post omvat alle structuurwerken met betrekking tot de stabiliteit: de wanden, de balken en kolommen, de vloerplaten en de trappen van de gemene delen.

2.1.4 DRAGENDE MUREN EN SCHEIDINGSWANDEN

De dragende muren zijn van beton of metselwerk. Hun dikte wordt bepaald door het stabiliteitsbureau.

De gemene muren zijn van gewapend beton, betonblokken of gipsblokken, of ze bestaan uit lichte wanden.

De niet-dragende muren zijn voornamelijk uitgevoerd in gipstegels en plaatselijk in betonblokken of gipsplaten of soortgelijke materialen. De scheidingswanden zijn vochtwerend in de vochtige ruimtes (badkamers, douchekamers, wasruimtes ...).

De scheidingswanden van de ondergrondse niveaus zijn van zichtbare betonblokken of ruw gestort beton, ongeschilderd.

2.1.5 DAK

De structuur van de platte daken is van beton. De dakisolatie wordt aangebracht bovenop de structuurplaat, op een damp scherm en onder het dichtingsmembraan.

2.1.6 LEIDINGEN, RIOLERING EN WATERAFVOER

De afvoerleidingen binnen het gebouw worden uitgevoerd in HDPE of PVC. De meeste buizen zijn ingebouwd of verborgen in verticale kokers. Deze leidingen sluiten elk toestel aan op de stadsriolering.

Het rioleringsnet, ondergronds of hangend naargelang van de positie (met name in de souterrains), wordt aangelegd volgens de gemeentelijke en gewestelijke voorschriften.

Het wordt uitgevoerd met passende diameters en verlopen, met inspectieputten en alle andere voorzieningen die nodig zijn voor de werking ervan. Het rioleringsnet is aangesloten op de openbare riolering.

De bestaande en behouden leidingen en riolering zijn met de camera geverifieerd.

2.1.7 TERUGWINNING VAN REGENWATER



Met het oog op een betere benutting van de natuurlijke hulpbronnen en de bescherming van het milieu zal een deel van het regenwater op het dak worden gebufferd en in regenputten worden opgevangen.

Het water van deze regenputten zal worden gebruikt voor het begieten van de omgeving en het onderhoud/de schoonmaak van de gemene delen.

2.1.8 GEVELS

De bekleding van de voorgevel wordt uitgevoerd in twee soorten materialen:

- voorgevel: voornamelijk natuursteen, licht van kleur
- bij de ingangen en de loggia's: een bebording van metaal of vezelcement, donker van kleur
- op de hoogste niveaus (+5 en +6): een bebording van metaal of vezelcement, donker van kleur

De bekleding van de achtergevel wordt uitgevoerd in twee soorten materialen:

- voornamelijk pleisterwerk op isolatie, licht van kleur
- op de hoogste niveaus (+5 en +6): vezelcementplaten, licht van kleur, of een metalen bebording

De uiteindelijke keuze van de gevelmaterialen kan variëren naargelang van de beschikbaarheid en de aanvaarding van de stalen door de architect.

De gevelmuren worden bekleed met een isolatie waarvan de dikte wordt bepaald volgens de aard van de afwerking en de voorschriften van de EPB-verantwoordelijke.

Afhankelijk van de uiteindelijke keuze door de architect van de materialen en hun precieze positie op de verkoopplannen, zal de opdrachtgever mogelijk een wijziging van de stedenbouwkundige vergunning aanvragen als dat nodig zou zijn.

2.1.9 BUITENSCHRIJNWERK

De kozijnen van de geveldeuren en -vensters in de gevels worden uitgevoerd in thermisch gelakt aluminium. De precieze kleur van het schrijnwerk wordt door de opdrachtgever in overleg met de architecten bepaald.

Dit schrijnwerk voldoet aan de vereisten voor de water-, lucht- en winddichtheid van het controlebureau en aan de geldende normen, rekening houdend met de hoogte van de gebouwen en hun blootstelling aan de wind.

De vaste, opendraaiende, schuivende of kantelende elementen zijn volgens hun inplanting aangegeven op de plannen. De dorpels van de deuren, raamdeuren en ramen worden uitgevoerd in natuursteen, in beton of in thermisch gelakt aluminium.

Alle glasoppervlakken van de buitengevels worden uitgevoerd in dubbel of driedubbel glas met versterkte isolatie volgens de voor de EPB vereiste prestaties.

De dikte en het type van de beglazing worden bestudeerd naargelang van hun toekomstige positie, om aan alle door de akoestisch ingenieur bepaalde prestaties te voldoen.

De voordeuren op de benedenverdieping zijn beglaasd, met kaders van thermisch gelakt aluminium. De deuren van de sassen zijn met deursluiters uitgerust. De voordeuren worden geopend met een sleutel of vanuit de woning met een videofoon.

De sectionaalpoort die toegang geeft tot de parkeergarage heeft een kleur die bij het geheel van het gebouw past en wordt bediend met een afstandsbediening of badge.

Per parkeerplaats wordt een afstandsbediening of badge geleverd.

De particuliere garageboxen hebben desgevallend gemotoriseerde kantelpoorten, licht van kleur.

De appartementen van +5 en +6 kunnen worden uitgerust met een elektrische voeding en een caisson voor de plaatsing van een externe zonnepanelen (optie voor rekening van de koper).

2.1.10 AKOESTISCHE EN THERMISCHE ISOLATIE



2.1.10.1

Thermische isolatie

De thermische isolatie voldoet aan de geldende EPB-normen. De koudebruggen worden beheerd door het aanbrengen van aan elke situatie aangepaste isolatie tussen de binnenwand en het buitenelement. De isolerende barrière is maximaal doorlopend over de volledige hoogte van de gevel.



2.1.10.1

Akoestische isolatie

De akoestische isolatie wordt uitgevoerd volgens de toepasselijke norm (NBN S.01.400-1) van 2008 en de aanbevelingen van de akoestisch ingenieur, om een 'normaal' akoestisch comfort te verzekeren.

Er wordt een combinatie van thermische en akoestische isolatie aangebracht in de vorm van zwevende dekvloeren in alle appartementen, om het impactgeluid tussen de appartementen tot een minimum te beperken.

Volgens de plannen vervullen de akoestische verlaagde plafonds van glaswol en gipsplaten de akoestische isolatie van de vloeren tussen de bovenverdiepingen.

De wandcomplexen die de appartementen van elkaar scheiden, worden voorzien van akoestische isolatie (dubbeling) volgens de aanbevelingen van de akoestisch ingenieur.

De akoestische verzwakkingsindex (Rw+C) van de voordeuren van de appartementen bedraagt 38 dB en wijkt op dit punt af van de voornoemde voorschriften en van de norm NBN S.01.400-1.

De kopers worden erop gewezen dat zij de nodige voorzorgen moeten nemen om de goede werking van de delen van de constructie met een akoestische functie niet te verstoren.



Kopers worden eraan herinnerd dat ze alle nodige voorzorgsmaatregelen moeten nemen om ervoor te zorgen dat de akoestische componenten van het gebouw niet worden verstoord.

2.1.11 TERRASSEN EN BALKONS

De terrassen van de benedenverdieping worden uitgevoerd in tegels op regelbare dragers, met open voegen, in een kleur en formaat naar keuze van de architect.

Op de verdiepingen worden de balkons uitgevoerd in geprefabriceerd beton en wordt hun verbinding voorzien van een thermische onderbreking. Deze werken worden voorgelegd aan het studie bureau, ter goedkeuring van hun stabiliteit bij normaal gebruik. De toelaatbare belasting van deze balkons is 400 kg/m². Ze hebben een ingebouwde helling voor de afvoer van regenwater naar de regenpijpen.

De loggia's en terrassen op de platte daken en sommige balkons zijn volgens plan bekleed met tegels op regelbare dragers, met open voegen, in een kleur en formaat naar keuze van de architect. Een van de tegels is altijd verwijderbaar, om de toegang tot en het onderhoud van de kolken mogelijk te maken (voor rekening van de kopers).

Op de begane grond worden sommige terrassen van elkaar gescheiden met plantenbakken, die door de koper worden onderhouden.

De balustrades van de terrassen en balkons worden uitgevoerd volgens de detailplannen van de architect.

Ze bestaan uit glaspanelen, afgewerkt met een U-vormig profiel en geklemd tussen metalen stijlen (in een kleur en formaat naar keuze van de architect). Ze worden naar behoren aan de balkons bevestigd met behulp van aangepaste verankeringsystemen.

Sommige terrassen hebben een plantzone, waarvan het onderhoud en de begieting voor rekening van de koper zijn, volgens de in de basisakte beschreven modaliteiten.

Overloopbuizen zorgen voor de afvoer van de terrassen en de balkons.


2.2. Speciale technieken

Alle installaties zijn conform de normen en de regels van goede praktijken. Elk appartement heeft individuele meters 'in regie' voor het verbruik van elektriciteit en koud leidingwater.

2.2.1 VERWARMING

2.2.1.1

Warmteproductie

 De warmteproductie wordt verzekerd door individuele gasketels in de appartementen, op de plaats die is aangegeven op het plan. Deze condensatieketels zorgen voor de verwarming en het sanitair warm water.

2.2.1.2

Warmtedistributie

De verschillende ruimtes worden verwarmd met radiatoren voor de appartementen op de begane grond en tot en met +4.

De appartementen van +5 en +6 zijn voorzien van vloerverwarming.

In de bad- of douchekamers wordt een gemengde (elektriciteit/water) decoratieve handdoekradiator van het type Radson Banga of gelijkwaardig voorzien, uitgerust met een thermostatische kraan.

De bij een buitentemperatuur van -8°C gegarandeerde maximale binnentemperaturen zijn:

→ 21°C in de woonkamer en de keuken

→ 24°C in de bad- en douchekamers

→ 21°C in de slaap- en werkkamers

→ 18°C, niet geregeld, in de inkomhallen en toiletten

Daarnaast is een kamerthermostaat met weekprogrammering voorzien in de woonkamer van het appartement, die naargelang van de behoeften de circulatie van warm water in de radiatoren of de vloerverwarming regelt.

Opmerking: de collectoren van de verwarming zijn meestal in de wasruimtes geplaatst, of in de technische ruimtes die al voor het ventilatiesysteem worden gebruikt. In sommige gevallen, afhankelijk van de technische vereisten en mogelijkheden, kunnen deze collectoren in de toiletten of in wandkasten worden geplaatst.



gem



o d y
ARCHITECTURE

gem

2.2.2 VENTILATIE

2.2.2.1

Ventilatie van de parking:



De parking heeft een mechanische ventilatie met een of meer extractiegroepen. De verse lucht wordt aangevoerd via ventilatieopeningen in de sectionaalpoort van de souterrains.

2.2.2.2

Ventilatie van de gemene ruimtes:



De gemene ruimtes worden geventileerd door een of meer ventilatiegroepen van het type balansventilatie. De ventilatie wordt door het studie bureau vastgelegd en voldoet aan de op het ogenblik van de indiening van de vergunning geldende wetgeving en normen.

2.2.2.3

Ventilatie van de appartementen



De appartementen worden mechanisch geventileerd volgens het principe van balansventilatie. De individuele ventilatiegroepen (pulsie en extractie) verzekeren de aanvoer van verse lucht en de afvoer van vervuilde lucht via gemeenschappelijke in- en uitlaatkanalen op het dak en in de gevel. De uit de vochtige kamers (badkamers, toiletten, wasruimtes ...) afgezogen lucht wordt gecompenseerd met pulsie lucht in de woonruimtes. Om het energieverbruik te beperken, wordt de pulsie lucht in een warmtewisselaar voorverwarmd met behulp van de uit de afgevoerde lucht onttrokken calorieën.

De extractielucht komt niet in contact met de pulsie lucht, zodat er geen risico op verontreiniging is. Voor deze techniek is een spleet onder aan de binnendeuren vereist, zodat de lucht tussen de verschillende kamers kan circuleren. De ventilatiemonden zijn rond en speciaal ontworpen voor woningen.

In de zomer maken de ventilatiegroepen met bypass van de warmtewisselaar een automatische 'free cooling' (natuurlijke koeling) mogelijk, waarbij rechtstreeks buitenlucht wordt gebruikt als de temperatuur lager is dan de (binnen) opgevangen lucht.



De afzuigkappen in de keukens zijn van het mechanische type met een actieve houtskoolfilter en een luchtafvoer naar buiten. Een eventuele droogkast moet een condensatiemodel zijn. Open haarden zijn strikt verboden.

gem

2.2.2.4

Ventilatie van de afvallokalen

De afvallokalen worden geventileerd met in kokers geplaatste extractiegroepen met een constant debiet. De verontreinigde lucht wordt via het dak afgevoerd.

2.2.2.5

Ventilatie van de kelders

De kelders hebben een mechanische ventilatie (mechanische aanvoer en extractie). De luchtcirculatie tussen de kelders is van het natuurlijke type (bv. spleten onder aan de deuren).

2.2.2.6

Ventilatie van de andere technische ruimtes

De hoogspanningskasten, meterruimtes enzovoort worden geventileerd volgens de geldende normen en/of de vereisten van de distributiemaatschappijen.

2.2.3 SANITAIRE INSTALLATIES

2.2.4 AFVOERLEIDINGEN

De afvoerleidingen binnen het gebouw worden uitgevoerd in polyethyleen met een hoge dichtheid of PVC. De meeste buizen zijn ingebouwd of verborgen in verticale kokers. Deze leidingen sluiten elk toestel aan op de stadsriolering.

2.2.5 ELEKTRICITEIT

De installatie voldoet aan de meest recente technische voorschriften, aan het AREI (Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties – 3 boeken), en is conform de voorschriften van de elektriciteitsmaatschappij. De volledige installatie moet worden opgeleverd door een erkend controleorgaan.

De accessoires, schakelaars, stopcontacten enzovoort van het merk 'Niko', in diep zwart of een equivalente kleur, zijn van het inbouwtype.

De installatie is zichtbaar en wit van kleur in de niet bepleisterde en/of afgewerkte ruimtes (bv. parkings, kelders enz.).

De meters bevinden zich in een technische ruimte in het souterrain. Ze zijn aangesloten op de verdeelborden van de appartementen en gemene delen.

De woningen zijn voorzien van een glasvezelkabel naar de distributieruimte in het souterrain.

2.2.6 LAADSTATION VOOR ELEKTRISCHE VOERTUIGEN



Er is een pre-installatie voorzien, zodat de kopers een laadstation voor elektrische voertuigen kunnen installeren. Het laadstation en de aansluiting op de pre-installatie zijn voor rekening van de koper.

2.3 Afwerking van de gemene delen

Algemeen

2.3.1 GEMENE DELEN

De afwerking van de gemene delen is gebaseerd op een studie voor eigentijdse decoratie, die voorziet in schilderwerken en afwerkingsmaterialen van hoge kwaliteit.

2.3.1.1

Inkomhallen en gangen

De vloer van de inkomhallen en gemene hallen bestaat uit tegels van steengoed en de voegen krijgen dezelfde kleur als de tegels, naar keuze van de architect. In het eerste deel van de inkomhal wordt een in de vloer geïntegreerde mat geplaatst.

Elke ingang omvat een geheel van brievenbussen. De ingangen zijn uitgerust met videofoons.

In de bovengrondse hallen en gangen is een verlaagd plafond voorzien, volgens de plannen van de architect.

De plafonds van alle bovengrondse gemene delen, met uitzondering van de trappenhuisen en de ruimtes voor buggy's en fietsen, worden geschilderd.

De deuren van de gemene delen, met inbegrip van de toegangsdeuren tot de appartementen, worden geschilderd in een door de architect te bepalen kleur.

2.3.1.2

Trappen

De nieuwe trappen (+5 en +6) zijn van geprefabriceerd beton.

De bestaande trappen worden behouden, met uitzondering van de twee gewijzigde niveaus die naar de begane grond leiden. De nieuwe trappen tussen de begane grond en niveau -1 zijn van ter plekke gestort beton, bekleed met dezelfde tegels als de inkomhallen.

De muren van de trappenhuisen worden geschilderd met textuurverf.

De relingen en leuningingen zijn van metaal, met uitzondering van de bestaande leuningingen van beton.

2.3.1.3

Souterrains en parkings

De bestaande vloeren van glad monolithisch beton of gladgestreken chape blijven behouden. De parkeerplaatsen worden aangegeven met een geschilderde markering op de vloer.

Wegens de sloop van bepaalde constructies kunnen lokale reparaties worden uitgevoerd.

De verschillende ruimtes worden ruw opgeleverd, zonder schilderwerken.

De toegangsdeuren tot de liften en de technische ruimtes zijn brandwerende deuren van het type REI 30 of 60 minuten, voorzien van een deursluiters.

2.3.1.4

Verlichting

De decoratieve verlichtingsarmaturen van de gemene hallen op de verdiepingen zijn ofwel ingebouwd in de verlaagde plafonds, ofwel in opbouw aan het plafond, naar keuze van de architect, en worden bediend door bewegingsdetectoren.

De verlichting van de parking en de noodtrappen wordt eveneens bediend door aanwezigheidsdetectoren.

De trappenhuisen en de gangen zijn voorzien van een autonome noodverlichting om de evacuatie bij een stroomuitval mogelijk te maken.

Desgevallend wordt de verlichting van de ingangen voor voetgangers en auto's en van de toegangen tot de tuin bediend door schemerdetectoren en timers.

Voor de gemene zones, de garages en de kelder worden de verlichtingsarmaturen door de opdrachtgever geplaatst, naar keuze van de architect.

2.3.1.5**Videofonie**

Deze omvat:

→ **Oproepposten buiten de ingangen van het gebouw (videofonie) :**

Bij elke ingang van het gebouw wordt een buitenpost geïnstalleerd met belknoppen en een videofoon. Het geheel is robuust en waterdicht.

→ **Binnenposten :**

Dit zijn 'handsfree' wandmodellen. Ze zijn voorzien van een knop voor tweerichtingscommunicatie en een knop voor het openen van de deur (blok). Het volume van de bel en de stem kan via extra knoppen worden geregeld.

→ **Belknoppen op de overlopen (appartementen) :**

Naast elke deur van de appartementen op de overloop wordt een drukknop met een labelhouder geïnstalleerd. De knop bedient een in de videofoon ingebouwde zoemer met een andere toon dan die van een oproep via de buitenposten van het gebouw of van de site.

2.3.1.6**Liften**

Het gebouw is uitgerust met liften die alle verdiepingen bedienen, zoals aangegeven op het plan.

De keuze wordt door de opdrachtgever in samenwerking met de architect en het studie bureau gemaakt en hangt af van de technische beperkingen die eigen zijn aan de kenmerken van het gebouw.

Ze hebben een nuttige belasting van 630 kg en zijn toegankelijk voor personen met een beperkte mobiliteit. Ze zijn uitgerust met veiligheidsvoorzieningen volgens de nieuwe normen.

De roestrijstalen deuren op de overlopen en van de cabines zijn automatisch en volledig intrekbaar.

De vloer van de cabine is ofwel betegeld, met dezelfde afwerking als de gemene hallen, ofwel bekleed met vinyl in dezelfde kleuren.

De cabine is voorzien van een aangepaste uitrusting voor personen met een beperkte mobiliteit, een verlaagd plafond, een verlichting en een veiligheidsbel. Een verbinding met simkaart is voorzien, de aansluiting is voor rekening van de mede-eigendom.

De installatie wordt voor de inbedrijfstelling gekeurd door een erkend orgaan.

De inkomhal van knooppunt A is eveneens uitgerust met een liftplatform voor personen met een beperkte mobiliteit, dat toegang geeft tot de twee niveaus van de hal.

2.3.1.7**Veiligheid en brand**

De beveiliging wordt voornamelijk verzekerd door middel van meerpuntssloten. Het is vervolgens de taak van de mede-eigendom om de interne veiligheidsregels te organiseren die nuttig worden geacht.

Wat de brandveiligheid betreft, zijn de gemene delen uitgerust met een brandalarminstallatie en is de parkeerzone voorzien van een systeem voor branddetectie en een automatisch blussysteem (sprinklers), conform de vereisten van de Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp. Branddeuren, blusapparaten, haspels, rookkoepels, noodverlichting, drukknoppen enzovoort vervolledigen de uitrusting van het gebouw conform de geldende normen.

Boven elk gemeen trappenhuis wordt een rookafvoer aangebracht, waarvan de opening en sluiting worden bediend in de gemene delen van de benedenverdieping. De woningen zijn niet uitgerust met autonome rookmelders (voor rekening van de kopers).

In de gemene delen is de wettelijk verplichte veiligheidssignalisatie voorzien. Deze omvat met name de veiligheidspictogrammen, de aanduiding van de verdiepingen, de nummering van de bellen enzovoort.

2.3.1.8**Kelders en technische ruimtes**

De individuele kelders hebben een deur met slot. De deuren en de kozijnen zijn niet geschilderd. Onder de deuren zorgt een spleet voor de ventilatie. De elektrische installatie is in opbouw voor de niet-bepleisterde en/of niet-afgewerkte lokalen (kelders, technische ruimtes enz.). De vloer van de kelders is van glad beton. De plafonds en de muren van de privé kelders zijn niet bepleisterd en niet geschilderd.

Sommige kelders (op de verdiepingen) hebben een tegelvloer en ruw gelaten muren.

2.3.1.9**Tuin**

Voetgangers hebben via het inkom sas toegang tot de achtertuin.

De uitsluitend particuliere terrassen op de begane grond zijn duidelijk gedefinieerd en afgebakend met relingen of aanplantingen. De tuinen worden aangelegd volgens de specificaties van de tuinarchitecten.

gem

Sommige terrassen op de verdiepingen hebben een scheidingswand van thermisch gelakt aluminium of van staal, met een met folie beklede gelakte beglazing.



Een deel van het regenwater wordt gebruikt voor de voeding van de dienstkransen in de onderhoudsruimtes en bij de toegangen achter aan de gebouwen.

2.3.2 AFWERKINGEN VAN DE PARTICULIERE DELEN

2.3.2.1

Afwerking van de muren

De muren in traditioneel metselwerk of beton van de appartementen worden in één laag bepleisterd. Een egalisatie van de wanden van gipsblokken en gipsplaten is voorzien.

Achteraf moet nog een acrylvoeg van het type Elastofil worden aangebracht tussen de plint en de muur, moeten de muren worden geschuurd, moeten foutjes worden bijgewerkt en moeten scheurtjes worden opgevuld, en dit alles in het kader van het schilderwerk door de koper. De muren worden ongeschilderd opgeleverd. Er is alleen een grondlaag voorzien.

2.3.2.2

Afwerking van de plafonds

Alle binnenplafonds van de appartementen zijn bepleisterd, afhankelijk van de ondergrond. Sommige appartementen hebben een akoestisch geïsoleerd verlaagd plafond van gipsplaat. Deze verlaagde plafonds garanderen de akoestische prestaties en moeten behouden blijven. Ze mogen niet worden doorboord zonder de schriftelijke toelating van de architecten en het akoestisch bureau.

In sommige appartementen hebben alleen bepaalde zones een verlaagd plafond van gipsplaat. Het betreft meestal de sanitaire ruimtes, inkomhallen en keukens. Voor de vochtige ruimtes is het gebruik van vochtwerende gipsplaten of soortgelijke materialen voorzien.

In de ruimtes met balansventilatie (vaak de wasruimte) zijn er geen valse plafonds. De plafonds zijn er niet bepleisterd, vanwege de aanwezigheid van de kokers van de ventilatiegroep in deze ruimte. Als de balansventilatie boven het toilet geplaatst is, wordt een bepleisterd vals plafond voorzien. Afhankelijk van de technische vereisten behoudt de opdrachtgever zich het recht voor om andere valse plafonds aan te brengen en de hoogtes onder de plafonds aan te passen.

De plafonds worden schilderklaar geleverd (schuren en vullen van microscheurtjes ten laste van de koper). Er is alleen een grondlaag voorzien.

2.3.2.3

Vloerbekleding

De vloerbekleding verschilt naargelang van de bestemming van de ruimtes. De structuurvloer wordt bedekt met een isolerende dekvloer die geschikt is voor de plaatsing van tegels of parket. Alle vloerbekleding wordt uitgevoerd onder voorbehoud van mogelijke kleurnuances en variaties in de afmetingen tegenover de voorgestelde stalen en referentiekenmerken, binnen de grenzen van de door de fabrikanten toegestane toleranties.

De stalen van de vloerbekleding kunnen worden geraadpleegd in het verkoopkantoor of bij de door de opdrachtgever aangeduide leverancier.

2.3.2.4

Parketvloeren

De woonkamers, inkomhallen, nachthallen en slaapkamers van de appartementen hebben een vloerbekleding in parket in een kleur naar keuze van de architect. Het werk omvat de levering en plaatsing van de parketvloer.

Parket type 'semimassief' eikenhout, met een onzichtbare gelakte of soortgelijke finish. Publieksprijs: € **XX** excl. btw, zonder plaatsing.

De keukens van sommige appartementen hebben een vloerbekleding in parket in een kleur naar keuze van de architect. Wanneer dat niet het geval is en het ontwerp van de keuken zich ertoe leent, is de vloerbekleding van steengoed, conform de plannen.

De plinten zijn van wit voorgeschilderd MDF.



De kopers worden erop gewezen dat er in de eerste jaren krimp-scheurtjes kunnen ontstaan ter hoogte van de voegen tussen structurele elementen en de aansluitingen tussen verschillende materialen (muren, betonwanden, scheidingswanden, verlaagde plafonds, tegels, douchebakken en badkuipen enz.).

Deze scheurtjes brengen de stabiliteit niet in het gedrang en moeten als dusdanig door de kopers worden aanvaard. De kopers kunnen ze probleemloos vullen (voegmateriaal).



gem



ody
ARCHITECTURE

gem

2.3.2.5**Tegels**

De vloerbekleding van de vochtige ruimtes, toiletten en wasruimtes en van sommige keukens bestaat uit tegels van steengoed in een kleur naar keuze van de architect. Het werk omvat de levering en de plaatsing (rechte plaatsing). De tegels en het parket worden gescheiden door een boord van aluminium of een soortgelijk materiaal. In de badkamers en douchekamers zijn alleen de muren rond het bad en/of de douche betegeld (type plaatsing naar keuze van de architect), over hun volledige hoogte. In de badkamers is een plint uit tegels van steengoed met een hoogte van +/- 60 cm rond de badkuip voorzien. De zone rond het bad is betegeld. In de badkamer is een plint van bij de vloer passende tegels voorzien.

De muren van het toilet en de wasruimte zijn niet betegeld.

De tegelkeuze is als volgt:

Vloer van de keuken, wasruimte, gastentoilet:

- BUILDTECH 2.0 matte naturel afwerking 60*60
- basiskleur: White CE
- kleurvariant 1: Bone CE
- kleurvariant 2: Mud CE

Vloer van de hoofdbadkamer (ouders):

- MATCH-UP afwerking Comfot 60*60
- basiskleur: Sugar
- kleurvariant 1: Earl Grey
- kleurvariant 2: Coffee

Vloer van de inlopdouches:

- MATCH-UP afwerking Comfot 60*120 anti-slipafwerking Grip
- basiskleur: Sugar
- kleurvariant 1: Earl Grey
- kleurvariant 2: Coffee

Douchewanden

- MATCH-UP afwerking Comfot 60*60
- basiskleur: Sugar Mix
- kleurvariant 1: Earl Grey Mix
- kleurvariant 2: Coffee Mix

Vloer en muren van de douchekamers (kinderen):

- MEDLEY 60*60
- basiskleur: White
- kleurvariant 1: Cream
- kleurvariant 2: Leaf

De tegelkeuze kan worden gewijzigd afhankelijk van de beschikbaarheid van de leveringen. Desgevallend wordt er een gelijksoortig product gekozen.

2.3.2.6**Binnenschrijnwerk****Voordeuren**

De voordeuren van de appartementen zijn gepantserde brandwerende veiligheidsdeuren met ingebouwd kijkgaatje. De deurgreep is naar keuze van de architect. Het geheel is voorzien van een stalen kozijn met ten minste drie sluitpunten, veiligheidsgarnituur en scharnieren van roestvrij staal. De deuren zijn in de fabriek afgewerkt met thermisch gelakte verf of met laminaat in houtimitatie, in een kleur naar keuze van de architect.

Binnendeuren van de appartementen

De binnendeuren van de woningen zijn schilderklare houten deuren met buiskern, in de fabriek gelakt of nog te schilderen, gemonteerd op in de fabriek gelakte of nog te schilderen houten kozijnen en deurkassamenten. Het bijbehorende beslag is van roestvrij staal. De deuren zijn voorzien van gewone sloten en baardsleutels.

De deuren van de toiletten hebben een vrij/bezet-slot.

Tussen de woonkamers en de inkomhallen is een glazen deur voorzien. Het hang- en sluitwerk is zwart. Entre les séjours et les halls d'entrée, une porte vitrée est prévue. Les quincailleries seront noires.



De eventuele verwijdering van de deur tussen de inkomhal en de woonkamer leidt tot een afwijking van de akoestische standaardnorm en vermindert de akoestische prestaties van het inkomstas. Als de deur wordt verwijderd, moet de koper een vrijwaringsformulier ondertekenen.

Kasten voor technische uitrusting

Sommige appartementen zijn uitgerust met technische kasten uit te schilderen MDF. De elementen zijn niet geschilderd. De posities zijn op de verkoopplannen aangeduid.

2.3.2.7**Vensterbanken**

De vensterbanken zijn van witte gereconstrueerde steen.

2.3.2.8**Keukens**

De uitvoering en de plaatsing van de keukens worden toevertrouwd aan de firma 'Ambiance Cuisine – Brussels'. De keukens zijn van Duitse makelij. Ze zijn in een hedendaagse stijl gekozen.

Het aanrecht van kwartscomposiet is 20 mm dik. Er is een zeer uitgebreide keuze aan kleuren en personalisering.

De deurfronten bestaan uit een 19 mm dikke melamineplaat met een matte gelakte voorzijde en een reliëfstructuur aan de twee zijden. Een speciale AFP-behandeling beschermt ze tegen vingersporen. De keukens zijn uitgerust met hoogwaardige elektrische toestellen van het merk Siemens, behalve in de appartementen A51/B52/A61/A62, waar de toestellen van het merk Miele zijn. Ze omvatten, afhankelijk van het type appartement:

- een volledig inbouwbaar vaatwasmachine
- een inductiekookplaat
- of, volgens de plannen, een inductiekookplaat met ingebouwde afzuiging
- een multifunctionele oven
- een koelkast met vriesvak
- een gootsteen met mengkraan

De afzuigkappen zijn kappen zonder afvoer van het merk Novy. Sommige appartementen hebben, volgens de plannen, een in de kookplaat ingebouwde afzuiging of een decoratieve hangende afzuigkap van het type 'keukeneiland'.

De inbouwgootstenen en de kranen zijn van het merk **Blanco**.

De basisafwerkingen zijn:

- fronten in de kleur 'Noyer Victoria';
- aanrecht in de kleur 'Misterio Gold';

- geprofileerde grepen in de kleur 'Laiton';
- kraan en gootsteen van geborsteld roestvrij staal

De varianten zonder meerprijs zijn:

- fronten in de kleur 'Chêne Aurora';
- aanrecht in de kleur 'Black Java';
- zwarte geprofileerde handgrepen;
- matzwarte kraan en gootsteen;

OF

- fronten in de kleur 'Chêne noir Onyx';
- aanrecht in de kleur 'Black Java';
- zwarte geprofileerde handgrepen;
- matzwarte kraan en gootsteen.

Het budget en de inrichting van elke keuken variëren naargelang van de omvang en de configuratie van de appartementen. Voor elke keuken levert 'Ambiance Cuisine – Brussels' de koper een commercieel plan, een aanzicht en een gedetailleerde beschrijving van de voorziene keuken. Indien de koper dat wenst, zijn wijzigingen mogelijk op voorwaarde dat ze compatibel zijn met de planning.

De koper moet daartoe verplicht contact opnemen met de leverancier, om een afspraak te maken in de showroom van de keukenspecialist:

Ambiance Cuisine

Waterloosesteenweg 1138
B-1180 Brussel

M. Benoît Smits

Tel. +32 2 375 24 36

Mail: benoit.smits@ambiancecuisine.com



Tijdens dit persoonlijke gesprek zal de adviseur de plannen van de keuken en alle mogelijke optimalisaties voorstellen. Elke wijziging die tot een meerprijs leidt, zal worden gefactureerd volgens het hierboven beschreven punt 'Wijzigingen door de kopers'.

2.3.2.9

Elektrische uitrusting van de appartementen

Elk appartement beschikt over een met een hoofdstroomonderbreker beveiligde distributiemeter. De installatie is individueel en omvat de plaatsing van alle aansluitingen, draden, schakelaars en stopcontacten. De verlichtingstoestellen worden alleen geleverd voor de gemene delen, de parkeergarage, de kelders en de terrassen van de appartementen. Alle kamers van het appartement zijn voorzien van een fitting E27 en een lamp.

Het opstellen van een typeschema van de bedrading en de installatie van een elektrisch verdeelbord met automaten en differentieelschakelaars in de woningen is voorzien.

In de appartementen is de volledige databekabeling tussen het elektriciteitspaneel en de woonkamer voorzien.

De uitrusting en speciale aanpassingen voor personen met een beperkte modaliteit in de appartementen zijn niet voorzien.

Elk appartement heeft een individuele meter in het 'meterlokaal', die is aangesloten op een verdeelbord op een discrete en bereikbare plaats (vestiaire, toilet, wasruimte of keuken).

De accessoires, schakelaars, stopcontacten enzovoort van het merk 'Niko' in de appartementen, in diep zwart of een equivalente kleur, zijn van het inbouwtype.

De specifieke inplantingsplannen en het aantal stopcontacten, schakelaars en lichtpunten worden bepaald door het studie bureau voor speciale technieken.

Ze zijn aangepast aan de bijzondere kenmerken van elk appartement.

Ze primeren op de onderstaande beschrijving, maar ze omvatten in het algemeen:

INKOMHAL

- Een of meer lichtpunten aan het plafond, zie plannen voor het aantal
- 1 (of) 2 tweerichtingsschakelaars (volgens plan)
- 1 enkelvoudig stopcontact
- 1 belknop buiten en een dingdong

GASTENTOILET

- 1 lichtpunt
- 1 enkelpolige schakelaar

SALON/WOONKAMER

- 1 lichtpunt aan het plafond
- 1 (of 2) enkelpolige of tweerichtingsschakelaars
- 2 dubbele stopcontacten
- 1 enkelvoudig stopcontact voor de televisie
- 2 data-/telefoonaansluitingen

EETKAMER

- 1 lichtpunt aan het plafond
- 1 (of 2) enkelpolige schakelaars
- 1 dubbel stopcontact
- 1 enkelvoudig stopcontact

KEUKEN

- 1 lichtpunt aan het plafond
- 1 lichtpunt op het aanrecht
- 2 enkelpolige schakelaars
- 1 voeding voor de kookplaat
- 1 voeding voor de oven
- 1 stopcontact voor de vaatwasser
- 1 stopcontact voor de afzuigkap
- 1 stopcontact voor de koelkast/diepvriezer
- 1 stopcontact voor een magnetron of wijnkoelkast
- 1 dubbel stopcontact

WASRUIMTE/BIJKEUKEN

- 1 lichtpunt aan het plafond
- 1 enkelpolige schakelaar
- 1 stopcontact voor de wasmachine
- 1 stopcontact voor de droogkast
- 1 dubbel telecomcontact

NACHTHAL

- Een of meer lichtpunten aan het plafond, zie plannen voor het aantal
- 1 enkelpolige schakelaar of 2 tweerichtingsschakelaars (volgens plan)
- 1 enkelvoudig stopcontact

GROTE SLAAPKAMER

- 1 lichtpunt aan het plafond
- 1 tweerichtingsschakelaar
- 2 tweerichtingsschakelaars bij het bed
- 3 enkelvoudige stopcontacten
- 1 dubbel stopcontact
- 1 stopcontact voor de televisie
- 2 data-/telefoonaansluitingen

TWEEDE SLAAPKAMER

- 1 lichtpunt aan het plafond
- 2 tweerichtingsschakelaars
- 4 enkelvoudige stopcontacten

HOOFDBADKAMER

- Volgens de voorschriften van het elektrisch reglement: lichtpunten voor inbouwspots in het verlaagde plafond (spots niet geleverd) en een lichtpunt in opbouw bij de wastafel (verlichtingsarmatuur niet geleverd)
- 1 tweepolige schakelaar met dubbele bediening bij de deur
- 1 dubbel stopcontact

DOUCHEKAMER

- Volgens de voorschriften van het elektrisch reglement: een of meer lichtpunten voor inbouwspots in het verlaagde plafond (spots niet geleverd) en/of een lichtpunt in opbouw bij de wastafel (verlichtingsarmatuur niet geleverd)
- 1 tweepolige schakelaar bij de deur
- 1 enkelvoudig stopcontact

WC DE NUIT

- 1 lichtpunt
- 1 enkelpolige schakelaar

TERRASSEN

- 1 semihermetisch stopcontact in opbouw
- 1 verlichtingstoestel

PARTICULIERE KELDERS

- Voeding vanuit het verdeelbord van de gemene delen
- 1 semihermetische verlichtingsarmatuur in opbouw met ingebouwde aanwezigheidsdetector
- NB: er zijn geen stopcontacten in de kelders

TELEFONIE

- Glasvezelverbinding naar de voor dit gebruik bestemde ruimte in het souterrain.



De aanwezigheid van technische kokers laat een latere plaatsing van uitrusting in de verlaagde plafonds niet toe.

Spots (optioneel) kunnen worden aangevraagd in coördinatie met de verkoper wanneer de koper om wijzigingen verzoekt.

Indien de koper na de oplevering toestellen wenst in te bouwen, kan de opdrachtgever of de aannemer niet aansprakelijk worden gehouden voor de eventuele schade die door deze installatie wordt veroorzaakt.

De toestellen mogen niet zwaarder zijn dan 10 kilogram voor de valse plafonds.

Er wordt op gewezen dat in de appartementen geen autonome branddetector aangebracht is. De eigenaar moet in dit verband de geldende wetgeving naleven.



gem



2.3.3 SANITAIR VAN DE APPARTEMENTEN

De inplanting van de uitrusting is ter indicatie aangegeven op de commerciële plannen. Raadpleeg de specifieke inrichtingsplannen van het sanitair van uw appartement om de precieze plaatsing te kennen.

Alle hierna beschreven toestellen kunnen worden bekeken bij de handelaar die de opdrachtgever zal aanduiden. In de bad- en douchekamers zijn geen sanitaire accessoires (toiletrolhouder, wc-borstel enz.) voorzien. Specifieke uitrusting voor personen met een beperkte mobiliteit in de appartementen is niet voorzien.

Het meubilair van de grote badkamer omvat: volgens plan

DOUCHE

- Inloopdouche met lineaire afvoer van het merk **Carrodrain**, model Twiggi XS.
- Ingebouwde thermostatische douchekraan van het merk **Paffoni**, model Light, glanzend verchroomd.
- Volgens plan kan de douche afgesloten zijn met een glazen douchewand van het merk **Inda Walk In**, of met een schuifdeur **D-motion**.



DUBBEL WASTAFELMEUBEL

- Dubbele wastafel **Sanijura Hal** van glanzend wit kunsthars 140 cm (of 160 cm).
De basiskleur is 'licht notenhout'.
De kleurvariant is 'middenbeton'.
- Wastafelkraan **Paffoni Light**, glanzend chroom.
- Spiegel Reflet Edgy met ingebouwde verlichting.



BAD EN KRAANWERK

- Badkuip van wit acryl, **Duravit** slim round 180*80 cm.
- Ingebouwde thermostatische bad-/douchekraan van het merk **Paffoni**, model Light, glanzend verchroomd.



WC

- Toiletspot van het merk **Villeroy & Boch**, model Soul.
- Bedieningsplaat VI Connect, witte kleur.



gem

HANDDOEKDROGER:

- Merk Radson, model **Bagana**.

Het meubilair van de douchekamer omvat: volgens plan



ENKELVOUDIG WASTAFELMEUBEL

- **D-motion** meubel met inbouwastafel, matte kleikleur.



KRAAN

- Mengkraan voor wastafel van het merk Paffoni, model Light, glanzend verchromd.

DOUCHE

- Witte getextureerde douchebak van het merk Villeroy & Boch, model Soul.
- Verchromde thermostatische douchezuil met stang en douchekop van het merk Nordica, collectie Basic.
- Volgens plan is de douche afgesloten met een wand Huppe D-Motion of Inda New Claire of een draaieur D-Motion.



WC, VOLGENS PLAN

- Toiletspot van het merk Villeroy & Boch, model Soul.
- Bedieningsplaat VI Connect, witte kleur.

HANDDOEKDROGER

- Merk Radson, model Bagana



gem



gem

GASTENTOILET

Het meubilair van het 'gastentoilet' omvat:

Wc

Toiletpot van het merk Villeroy & Boch, model Soul.

Bedieningsplaat VI Connect, witte kleur.

Handwastafel

Merk Villeroy & Boch, model Soul.

Kraan van het merk Paffoni, collectie Nordica, glanzend verchromd.



Alle hierboven getoonde modellen kunnen worden vervangen door een gelijkwaardig model.

03

Algemene opmerkingen

3.1 Kosten en lasten

De verkoopprijs omvat:

- ✓ De erelonen van alle betrokkenen, met uitzondering van de erelonen voor de door de koper gevraagde wijzigingen.
- ✓ **De verzekering 'Alle Risico's Bouwplaats'; de belasting op gebouwen en wegen.**
- ✓ De aansluiting op het publieke rioleringsnet.
- ✓ De kosten van de schoonmaak van de werf voor de oplevering.

Het volgende is niet inbegrepen in de verkoopprijs en is voor rekening van de koper:

- ✗ De registratierechten en de belasting over de toegevoegde waarde.
- ✗ De kosten van het opstellen van de basisakte en het reglement van mede-eigendom door de notaris.
- ✗ De eventuele kosten, rechten, erelonen en boetes met betrekking tot de onderhandse verkoopovereenkomst en de authentieke verkoopakte.
- ✗ De kosten van de aansluiting en de plaatsing, de huur of de aankoop van de verschillende meters voor water, gas en elektriciteit, voor een forfaitair bedrag van € 5.500 excl. btw (dit omvat ook de kosten van de elektrificatie van de parking).
- ✗ De belastingen en taksen die door de gemeente, de provincie, de staat of elke openbare instantie (zullen) worden geheven op de constructies vanaf het verlijden van de authentieke akte, met uitzondering van de onroerende voorheffing, die vanaf de voorlopige oplevering van de gemene delen verschuldigd is.
- ✗ Alle kosten als gevolg van eventuele wijzigingen van de documenten, zoals de plannen, de bestekken, de basisakte (niet-limitatieve opsomming) die door de verzoeken van de koper worden genoodzaakt.
- ✗ Alle kosten als gevolg van nieuwe wettelijke verplichtingen die op het ogenblik van de ondertekening van de overeenkomst nog niet van kracht waren.
- ✗ De verzekeringspremies vanaf de overdracht van de risico's of de voorlopige oplevering.
- ✗ De verlichtingsarmaturen in de woningen.
- ✗ De levering van verbruiksgoederen zoals water, elektriciteit en gas na de voorlopige oplevering.
- ✗ De individuele telefoon-/internetaansluitingen.
- ✗ Het vaste of mobiele meubilair en de wandkasten.
- ✗ De gemeenschappelijke uitrusting, zoals de vuilniscontainer, het gereedschap en het materiaal voor het algemene onderhoud, zelfs indien sommige van deze elementen door de opdrachtgever geplaatst zijn.



3.2 Werfbezoeken

De kopers of kandidaat-kopers of hun vertegenwoordigers zijn niet op de werf toegelaten zonder de aanwezigheid en de voorafgaande goedkeuring van de opdrachtgever en de hoofdaannemer. Zij zijn volledig verantwoordelijk voor eventuele ongevallen tijdens het bezoek, en kunnen zich niet verhalen op en geen schadevergoeding eisen van de opdrachtgever, de onderaannemers, de architecten of de verkopers (of hun verzekeraars).

De werfbezoeken zijn alleen mogelijk op afspraak (één bezoek per koper) in de afwerkingsfase en tijdens de werf- of de kantooruren (tussen 9.00 uur en 16.00 uur).

Maximaal vier personen kunnen deelnemen aan het bezoek. Met het oog op de veiligheid zijn kinderen onder de 16 jaar niet toegelaten op deze bezoeken. De kopers blijven volledig aansprakelijk voor eventuele ongevallen tijdens een bezoek en hebben geen recht op verhaal of een schadevergoeding.

3.3 Opleveringen

De voorlopige oplevering impliceert de aanvaarding door de koper van de werken die worden geleverd en sluit elk later verhaal wegens zichtbare gebreken uit. De tienjarige aansprakelijkheid van de aannemers en de architect, zoals voorzien in art. 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek, gaat in op de dag na de voorlopige oplevering voor elke uitvoerder.

Indien na de voorlopige oplevering als gevolg van het normale zetten van het gebouw of het uitzetten van de materialen scheurtjes in de muren of plafonds verschijnen, kunnen zij niet worden toegeschreven aan een ontwerp- of uitvoeringsfout. De reparatie van deze scheurtjes is ten laste van de koper. De voorlopige en de definitieve oplevering gebeuren volgens de in de basisakte, de verkoopovereenkomst en de aankoopakte beschreven modaliteiten.

3.4 Gebruik van de woonruimtes en andere lokalen

Een lokaal, een woonruimte of een volledig appartement mag pas met om het even welk doel worden gebruikt nadat de volledige betaling uitgevoerd is, m.a.w. de betaling van:

- de overeengekomen prijs + de eventuele toeslagen voor door de koper gevraagde extra werken;
- alle rechten, notariskosten, btw en belastingen.
- Het gebruik van de (particuliere) woonruimtes en andere lokalen is onderworpen aan de aanvaarding van de voorlopige oplevering van de gemene delen en van het betreffende particuliere deel.

De bovenstaande paragraaf is eveneens van toepassing op het schilderwerk en de inrichting van de ruimtes door de koper of de huurder en op de plaatsing van meubels of toestellen.

3.5 Onderhoud van de gebouwen en de appartementen

De opdrachtgever stelt de 'praktische gids' voor het onderhoud van gebouwen van het WTCB ter beschikking van de mede-eigenaars. De instructies van deze gids moeten verplicht worden gevolgd.

Ze zijn bedoeld om een goed georganiseerd onderhoud te bevorderen en het risico op het ontstaan van schade te beperken.



gem



o d y
ARCHITECTS

gem

gem

by  EAGLESTONE

De afbeeldingen en kleuren dienen alleen ter illustratie en vormen geen contractueel document.



Developed by

EAGLESTONE
BELGIUM

Inspired by
you



www.gembyeaglestone.be

STAY CONNECTED

