

The W



by  EAGLESTONE

For a well-balanced life

COMMERCIELE BESCHRIJVING
PREMIUM GAMMA



Conform artikel 7 van de wet Breyne

COÖRDINATEN VAN DE BETROKKENEN



BOUWHEER

Neerveld 101-103 SARL
Filiaal van Eaglestone Group
Rue Goethe 40 - 1637 Luxembourg
Tel. +32 2 486 01 04
thew@eaglestone.be
www.thewbyeaglestone.be

Contact :

Diane Busselen
Residential Customer Advisor & Architect
Tel. +32 499 73 19 74
Tel. +32 2 486 01 07
diane.busselen@eaglestone.group

Karolien van Stichel
Administrative Sales Advisor
Tel. +32 2 486 01 04
karolien.vanstichel@eaglestone.group

ARCHITECT

ArtBuild Architects
Waterloosesteenweg 255,
1060 Brussel
Tel. +32 2 538 72 71
www.artbuild.com

STUDIEBUREAUS

EPB-MANAGER
EN SPECIALE TECHNIEKEN
Criteria
Tervurenlaan 448 - 1150 Brussel
www.criteria.be

STABILITEIT
Studiebureau BDS
Place de Liberchies, 9 - 6238 Liberchies
www.bebds.be

AKOESTISCH BUREAU
VK Architectes & Engineers
Clemenceaulaan 87 - 1070 Anderlecht
www.vkgroup.be

**VEILIGHEIDS- EN GEZONDHEIDS-
COÖRDINATOR**
Coseas
Rue de l'Eglise 21 - 1315 Incourt
www.coseas.be

INSPECTIE BUREAU
AIB Vinçotte
Jan Olieslagerslaan 35 - 1800 Vilvoorde
www.vincotte.be

LANDSCHAPSARCHITECT
JNC international SA
The Globe Village
Alsebergsesteenweg 993, bus 4
1180 Brussel



LEVERANCIER

Keukens:

The Kitchen Company

Hallesesteenweg, 158
1640 Sint-Genesius-Rode
Tel. +32 2 380 70 06
www.thekitchencompany.be

Contact :

Dorothee Leeman

Dorothee@thekitchencompany.be

NOTARIS

Indeed

Notaris Rodolphe van der Vaeren
Tervurenlaan 250
1150 Brussel
Tel : +32 2 770 62 69
www.in-deed.be

Contact :

Marie-Charlotte Hélard

mc.helard@in-deed.be

Magali Devreux

m.devreux@in-deed.be







// INHOUDSTAFEL

LIGGING EN PRESENTATIE VAN HET PROJECT	7
ALGEMEENHEDEN	12
MEETNORMEN	12
WIJZIGINGEN	12
WIJZIGINGEN OP VERZOEK VAN DE KOP	12
BESCHRIJVING VAN DE WERKEN EN MATERIALEN	14
RUWBOUW EN DAKWERKEN	14
SPECIALE TECHNIEKEN	19
AFWERKING	21
ALGEMENE OPMERKINGEN	34
KOSTEN EN LASTEN	34
WERFBEZOEKEN	34
OPLEVERINGEN	38
BEWONING VAN DE BEWOONBARE OPPERVLAKTES EN ANDERE LOKALEN	38
ONDERHOUD VAN HET GEBOUW EN DE APPARTEMENTEN	39

// For an uncompromising living //



- Ziekenhuizen
- Scholen
- Kinderdagverblijven
- Parken
- Postkantoor
- Shoppingcenter
- Sportzaal
- Rob Gourmet's Market



// LIGGING EN VOORSTELLING VAN HET PROJECT

// For a well-balanced life //

"Double You" beantwoordt aan al de tegenstellingen waarnaar u verlangt en brengt die in perfecte balans: uw stedelijke - en uw groene kant.

Met wonen in The W kiest u voor "en", eerder dan "of". Het is een evenwichtige keuze in een inspirerende omgeving die absoluut zal voldoen aan uw zoektocht naar levenskwaliteit en welzijn.

De W ligt midden in een wijk die inzet op de terugkeer van goede huisvesting én natuur langs de Woluwevallei. Dit deel van Sint-Lambrechts-Woluwe, cultureel gekenmerkt door de aanwezigheid van de Wolubilis-site, heeft een weelderige aaneenschakeling van de mooiste parken, vijvers en landelijke paadjes in de regio.

Vlakbij belangrijke invalswegen krijgt u een handige en directe toegang tot multimodaal openbaar vervoer zoals bus, tram, metro, Villo, etc. Buurtwinkels, Culturele Centra, restaurants en een shoppingcenter zijn allemaal super bereikbaar. U bevindt zich werkelijk op een steenworp van alle leukste adresjes uit de buurt.



Ontdek
The W-project



LIGGING EN
VOORSTELLING
VAN HET PROJECT

// For a perfect harmony between existing and new //

The W had de architecturale uitdaging een voormalig kantoorgebouw te verenigen met een nieuwbouw tot een residentieel harmonieus geheel, te midden van een groene, gezellige omgeving. Grondige architecturale ingrepen geven aan het gebouw een nieuwe interpretatie. Het gebruik van verschillende materialen zoals lichtgekleurde bakstenen die de buitenkant mooi omringen met schuine lijnen in samenspel met de donkere metalen bekleding van de bovenste verdiepingen, verlenen aan The W een evenwichtig geheel, aangenaam om in te leven. De bovenste niveaus springen wat in om het volume minder zwaar te maken en worden overhangen door luifels die een esthetische meerwaarde en gebruikscomfort toevoegen aan deze prestigieuze appartementen. De terrassen en tuinen verzachten de architectuur en integreren de gebouwen mooi in de bestaande omgeving.

Het project is herkenbaar door de omzoming met behulp van houten balkjes rond zowel de site als de verschillende gemeenschappelijke ruimtes. De aanleg buiten springt in het oog dankzij de inrichting van een elegante tuin met een gevarieerd samengesteld plantenpalet, een heerlijk groene ontmoetingsplek waar het sereen vertoeven is.





LIGGING EN
VOORSTELLING
VAN HET PROJECT



“ For a universe
that fits you ”

Van studio tot driekamerpenthouse, alle appartementen zijn ontworpen met het oog op de perfecte balans tussen absoluut comfort en de verbinding met de natuur. De kwaliteitsmaterialen zijn met zorg uitgekozen en stellen u afwerkingen voor die op vlak van uitvoering in twee varianten verkrijgbaar zijn: Design of Premium. Het gebruik van natuurlijke elementen en de combinatie van lichte tinten dragen bij tot het unieke karakter van uw interieur. De keukens zijn volledig uitgerust, met een eigentijds en strak design en op maat gemaakt voor elk type appartement. Uw terras en/of royale glaspartijen van uw appartement kijken uit op een prachtig met bomen omzoomd en spannend geheel.

“ For a green dimension ”

The W is zodanig ontworpen dat u van alle moderne comfort geniet in een milieuvriendelijke omgeving. Eaglestone werkt hiervoor samen met CO₂ Logic Zo meten ze de CO₂-uitstoot van het project om die via innovatieve bouwtechnieken te verminderen en het klimaateffect van het hele project te berekenen, van de bouwfase tot het gebruik van het gebouw in de komende 60 jaar.



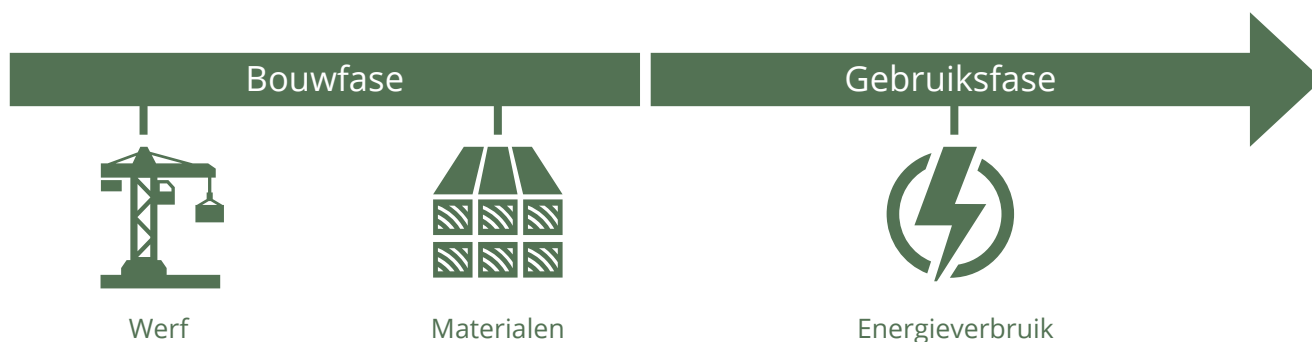
Op basis van deze aanpak zal meer dan 13.000 ton CO₂g* worden gecompenseerd. Dit stemt overeen met een ratio van:
- 440kg CO₂g/m² voor de bouwfase.
- 1t CO₂g/m² voor de hele fase van gebruik van het gebouw (exclusief verplaatsingen).

Koolstofneutraliteit, hergebruik van hemelwater, houtbouw en voorrang aan “zachte” transportmiddelen op de site, maken van The W een actief betrokken project, met een ecologische en verantwoorde aanpak.

Verder zijn er stopcontacten voorzien voor het opladen van fietsen en liggen er kabels klaar voor het installeren van een oplaadstation voor elektrische wagens.

Eaglestone steunt en respecteert de EPB-normen om van The W een project te maken dat aan de strengste milieunormen voldoet. The W onderschrijft een milieubewuste visie op lange termijn. Elk thema dat te maken heeft met de energieaspecten van het project herkent u in het document aan het pictogram.

*CO₂ gelijkwaardig





Deze commerciële beschrijving is bedoeld om de Koper in staat te stellen de algemene kwaliteit van de bouw en de service te waarderen. Dit laatste heeft betrekking op de ruwbouw, de afwerking en techniek van de gemeenschappelijke- en private delen van de woningen.

Sommige elementen die in dit document worden beschreven, zijn niet noodzakelijk toepasbaar voor alle appartementen. Sommige uitrustingen of afwerkingen zijn afhankelijk van de schikking en de organisatie van de appartementen. Tijdens het lezen van dit document dienen wij u te verwijzen naar het commerciële plan en de

technische plannen van elk appartement.

De merken in dit document worden gegeven ter indicatie, zowel op vlak van prestatie als kwaliteit. De keuze van de merken wordt overgelaten aan het initiatief van de Architect en de Bouwheer.

Het behoort toe aan de Architect en de studiebureaus om op het ogenblik van de goedkeuring van de technische fiches, te controleren dat het kwaliteitsniveau en de prestaties vereist in deze beschrijving, voldoen. Het project zal alle regels van de Regionale Brandweer en het controlebureau volgen.

ALGEMEENHEDEN

MEETNORMEN

De oppervlakte wordt berekend als een SBEM-oppervlak - Bruto vloeroppervlak buitenmuur. Elk appartement is gemeten vanaf de uitlijning van de buitenmuren tot aan de as van de aangrenzende muren en de uitlijning van de buitenmuren van de gemeenschappelijke ruimtes. De geïntegreerde technische kanalen zijn inbegrepen in de meting van het appartement.

De afmetingen gegeven op de plannen zijn de ruwbouwafmetingen. Zij zijn dus niet gegarandeerd nauwkeurig op de centimeter. Elk verschil plus of min binnen algemeen aanvaarde toleranties, zal voor verlies of winst zorgen voor de Koper zonder daarom aanleiding te geven tot een prijsaanpassing.

De indicaties op de plannen van eventuele kasten, meubels, toonbanken, verlichting of huishoudtoestellen zijn enkel ter informatie weergegeven. Het meubilair is niet inbegrepen in de verkoopprijs tenzij anders vermeld in het huidige document. Voor de sanitaire installaties prevaleert de informatie in deze commerciële beschrijving boven de beschreven apparatuur van het commercieel plan. Voor de keukens zal op eenvoudig verzoek een technisch ad-hoc inrichtingsplan geleverd worden door de commerciële medewerker of de bouwmeester. Dit technische plan heeft voorrang op de commerciële beschrijving en de commerciële plannen van de woningen.

WIJZIGINGEN

De Bouwheer behoudt zich het recht voor om de materialen voorzien in de huidige beschrijving te vervangen door gelijkwaardige of superieure materialen, hetzij om technische redenen of leveringsmoeilijkheden, hetzij volgens de decoratie of het algemeen esthetisch programma ontworpen door de Architecten, zonder eerst de Kopers hierover te informeren.

Deze wijzigingen kunnen invloed hebben op de kleur, de aard en het merk van de materialen of producten vermeld in deze indicatieve beschrijving. In geval van wijziging wordt deze doorgevoerd met de bekommernis een materiaal of kwaliteitsproduct te leveren, waarbij uiterlijk, functionaliteit of prestaties minstens gelijkwaardig of hoger zal zijn. Deze wijzigingen zullen geen enkele vermindering van de appartement oppervlakten met zich meebrengen en zullen geen aanleiding geven tot prijsaanpassing.

WIJZIGINGEN OP VRAAG VAN DE KOPER

DE KEUZES DIE GEEN MEERKOST MET ZICH MEEBRENGEN

De Kopers van de woningen verwerven a priori de appartementen met de afwerkingen vermeld in de huidige commerciële beschrijving waarvan de Koper verklaart volledig geïnformeerd te zijn door de ondertekening van het compromis.

De Koper zal echter de mogelijkheid hebben om "varianten" te kiezen op vlak van bepaalde uitrustingen en afwerkingen zonder prijsverhoging. De afwerkingen waarvoor er "varianten" bestaan, zijn de volgende:

- de kleuren van de keukenmeubels en het werkblad
- de kleuren van het sanitair
- de kleuren van de vloer- en wandtegels
- de kleuren van het parket

BIJKOMENDE WERKEN EN WIJZIGINGEN

Het meerwerk dat wordt verricht op uitdrukkelijk en schriftelijk verzoek van de Koper zal voor zijn rekening worden genomen, tegen de door de Bouwheer vastgestelde verkoopprijs.

Als de Koper de plannen van de privéruimtes wil wijzigen, of indien hij andere materialen wenst dan die beschreven in het door hem ontvangen lastenboek, wordt hij geacht de Bouwheer schriftelijk op de hoogte te stellen van de gewenste wijzigingen om het werkschema niet te verstoren. Hij moet zich refereren naar de sleutelmomenten van de planning i.v.m. de besluitvorming die hem op eenvoudig verzoek zal worden meegedeeld door de Bouwheer.

De Koper heeft de mogelijkheid om te kiezen voor andere uitrustingen en materialen, maar uitsluitend binnen het gamma van voorgestelde producten en binnen de door de Bouwheer goedgekeurde en erkende leveranciers. De omschrijving van "publieksprijs", die meerdere keren voorkomt in dit document staat voor de verkoopprijs van geleverde of geplaatste materialen aan particulieren, BTW niet inbegrepen. Merknamen worden louter indicatief weergegeven en zijn niet contractueel.

Als de Koper extra werk bestelt tijdens de uitvoering van het contract, behoudt de Bouwheer zich het recht voor om de oorspronkelijk geplande deadline te verlengen.



Deze verlenging van de deadline kan bijkomende kosten genereren.

In geval van toevoeging of wijziging van elementen op verzoek van de Koper, in verhouding tot het basisproject, wordt een bedrag aan de Koper aangerekend ter dekking van de administratieve en coördinatiekosten die de Bouwheer hierdoor zal moeten betalen voor de wijzigingen bij zijn onderaannemers.

Een forfait van minimaal € 500,- exclusief btw wordt in rekening gebracht voor het openen van een dossier, waaraan een vergoeding van 10% van de kosten zal worden toegevoegd voor toegevoegde of gewijzigde elementen (materiaal en arbeid).

Indien de Koper de offerte definitief afwijst of een nieuwe prijsaanbieding vraagt op basis van nieuwe hypothesen, zullen dossierkosten ten bedrage van € 500 excl. btw aan hem worden aangerekend.

Tot slot, als bepaalde wijzigingen bijkomende prestaties van Architecten of ingenieurs met zich meebrengen, zullen deze worden doorgerekend aan de Koper en zijn goedkeuring gevraagd vóór de start van de uitvoering.

Bij ingrijpende wijzigingen (bijvoorbeeld wijziging van de plaatsing van scheidingsmuren, bestemmingswijzigingen, enz.), zullen zij, indien van toepassing, het onderwerp zijn van een goedkeuring en een voorafgaande haalbaarheidsstudie van de Architecten, Bouwheer en studiebureaus.

Geen enkele wijziging in de structuur van het gebouw, de belangrijkste technische uitrustingen (ventilatie, verwarming, ...), de architectuur, de gevels, de daken of de gemeenschappelijke ruimtes, en in het algemeen elke wijziging die een aanpassing van de stedenbouwkundige en milieuvergunningen vereist, is toegestaan.

In elk geval moeten de wijzigingen de bestaande vergunningen respecteren.

De wijzigingen zullen, indien nodig, het voorwerp vormen van een afrekening. De Koper heeft 10 dagen de tijd om dit te accepteren of te weigeren zonder hetgeen de wijzigingswerkzaamheden niet worden uitgevoerd.

GESCHRAPTE WERKEN

In het geval van verwijdering van elementen of afwerkingen, of de keuze van elementen waarvan de publieksprijzen van de leverancier lager liggen dan die vooropgesteld (exclusief plaatsing en btw), zal het verschil ten opzichte van het voorziene bedrag met 30% worden verminderd en dit door de betrokken leverancier. Dit verlies van waarde zal worden verrekend bij de eindafrekening.

Ten slotte zal in geen enkel geval de eindafrekening negatief mogen zijn. Mocht het negatief zijn wordt het verschil niet teruggekeerd aan de Koper.

De Koper die zelf wijzigingswerken zou willen uitvoeren of door een derde partij, verbindt zich ertoe om deze pas te realiseren na de voorlopige oplevering. Alle werkzaamheden die de stabiliteit en de bouwschil zouden kunnen beïnvloeden, zijn verboden.

De Koper zal in geen geval gemachtigd zijn werken in het appartement te doen voor de voorlopige oplevering van de woning en voor de volledige betaling van de verschuldigde bedragen. Als de Koper zelf werken uitvoert of opdracht geeft aan eender welk bedrijf om werken uit te voeren of installaties of eventuele meubels wijzigt vóór de voorlopige oplevering, zal dit worden beschouwd als het betrekken van het pand en zal het de waarde hebben van een voorlopige oplevering. Deze oplevering is stilzwijgend en zonder opmerkingen.

REALISATIE VAN DE WERKEN

Indien er een overeenkomst is, wordt het door de Koper bestelde werk uitgevoerd onder volgende voorwaarden:

- Om een wijziging door te voeren in de werken moet de Koper absoluut de door de Bouwheer voorgestelde offerte en de bijlagen (plannen, technische fiches) voor akkoord tekenen.
- De Koper heeft 10 dagen om zijn ondertekend akkoord of zijn eventuele opmerkingen te sturen naar de Bouwheer.
- Op het bedrag van de ondertekende offertes betreffende het meerwerk (materiaal, arbeid en erelonen) zal een voorschot van 50% worden gefactureerd bij ondertekening van de offerte, en 50% bij de voorlopige oplevering.

Om geldig te zijn, moet de communicatie tussen de Koper en de Bouwheer met betrekking tot de uitvoering van de werken schriftelijk gebeuren.

Opmerkingen:

Na de ondertekening van de verkoopovereenkomst zullen de kopers een brief ontvangen waarin de wijzigingsprocedure wordt toegelicht en waarin u ook zal worden uitgenodigd voor een afspraak.

Contactpersoon: Diane Busselen

Residential Customer

Advisor & Architect

diane.busselen@eaglestone.group

+32 2 486 01 07

+32 499 73 19 74

Het is niet toegestaan om een of meer van de punten beschreven in de commerciële beschrijving niet uit te voeren. Het is ook onmogelijk de appartementen casco aan te kopen.



BESCHRIJVING
VAN DE WERKEN
EN MATERIALEN



BESCHRIJVING VAN DE WERKEN EN MATERIALEN

Het project bestaat uit 5 gebouwen die een samenhangend geheel vormen rond de centrale esplanade met aangelegde beplantingen. Het gaat om de gebouwen A1, A2, B, C en D. Deze gebouwen communiceren via de kelder die de parkeerplaatsen, individuele kelders, technische lokalen en de meerderheid van de fietslokalen bevat. Elk gebouw heeft een aparte toegang vanaf de esplanade op de begane grond en vanaf de parkeer ruimte via een trappenhuis en een lift.

RUWBOW EN DAKWERKEN

Het project behoudt grotendeels de dragende gewapende betonstructuur van het bestaande gebouw mits een ingrijpende renovatie. De bovenste verdieping van gebouw A wordt opgetrokken in een houtstructuur. Gebouw D zal worden herbouwd in beton of in een gemengde structuur van hout en beton (afhankelijk van de stabiliteitsstudies). De ontmantelings- en afbraakwerken zullen voor de start van de bouwwerken worden uitgevoerd door een gespecialiseerd bedrijf.

VOORBEREIDING VAN DE WERKEN

De gebruikte materialen voor de realisatie van de ruwbouw en het dak hebben een technische goedkeuring. Ze staan garant voor stevigheid, duurzaamheid en esthetiek van het geheel. Alle voorbereidende werkzaamheden, zoals installatie van de werf, tijdelijke aansluitingen, etc. ... zijn inbegrepen.

- Het algemeen bouwbedrijf verantwoordelijk voor de ruwbouw en de afwerking is officieel erkend.
- De nodige testen en bodemonderzoeken worden uitgevoerd onder toezicht van het stabiliteitsbureau, dat ook verantwoordelijk is voor het opstellen van de ontwerpplannen

en de calculatie van de ruwbouw.

- Het gespecialiseerd studie bureau is verantwoordelijk voor het opstellen van de plannen en calculaties van de technische installaties.

GRONDWERKEN, FUNDAMENTEN & OPENBARE WEGEN

Omvat alle wegwerkzaamheden, grondwerken voor afgravingen en ophogingen voor de funderingen, toegangen, het stutten van bestaande constructies die worden behouden, noodzakelijke nivelleringen voor de voltooiing van de omgeving. Overvloedige grond wordt ontruimd of ter plaatse hergebruikt.

De fundamente van de gebouwen zijn bestaand en worden grotendeels bewaard. Zij zullen -indien van toepassing- worden uitgebreid en voltooid in overeenstemming met de plannen van het stabiliteitsbureau.

STRUCTUUR

De vereiste studies voor de structurele werken worden toevertrouwd aan het stabiliteitsbureau, specialist ter zake. De controle van de plannen en van de uitvoering ervan is toevertrouwd aan een controlebureau. Deze post bevat alle structurele werken met betrekking tot de stabiliteit.

Het belangrijkste geraamte van de gebouwen (de kern lift- en trappenhuis) is uitgevoerd in gewapend beton. Het omvat de wanden, balken, zuilen, tegels en de trappen).



De bovenste verdieping van gebouw A wordt opgetrokken in een houtstructuur. Gebouw D zal worden herbouwd in beton of in een gemengde hout/betonstructuur (afhankelijk van de stabiliteitsstudies), met waar nodig metalen versterkingen.

BESCHRIJVING VAN DE WERKEN EN MATERIALEN

De muren van gebouw D en de trappen- en lifthuizen zijn opgetrokken in gewapend beton om de stevigheid van het gebouw te verzekeren.

De perifere wanden zijn behandeld om gegarandeerd waterdicht te zijn, ter voorkoming van waterinfiltratie.

DRAGENDE - EN SCHEIDINGSWANDEN

De nieuwe, bovengrondse dragende muren zijn uitgevoerd in betonnen wanden, betonblokken of hout voor de betreffende delen. Ze zijn ofwel gemetst en weer samengebracht, of in ruw beton. Hun dikte wordt bepaald door het stabiliteitsbureau.

De **scheidingsmuren** zijn gemaakt uit lichte scheidingswanden, in gewapend beton, soms in hout, indien nodig dubbel bekleed met een scheidingswand waarvan de aard van geval tot geval kan verschillen.

Niet-dragende binnenmuren zijn voornamelijk lichte wanden of af en toe in beton. De wanden zijn van het waterafstotend type in vochtige ruimtes (badkamers, douches, wasruimtes, enz.).

Observaties :

We vestigen de aandacht van de Kopers op het feit dat in de eerste jaren barsten en krimpscheuren kunnen voorkomen, in het bijzonder op de plaats van het samenvoegen van de prefab betonelementen evenals de aansluiting van verschillende materialen (muren, betonmuren, wanden, plaaster, valse plafonds, tegels, tobbes en badkuiten, enz.). Deze barstjes en krimpscheuren, die geen enkel gevaar vormen voor de stabiliteit, zijn eigen aan bouwwerken en moeten als zodanig worden geaccepteerd door de Kopers. Bij de voorlopige oplevering kan geen enkele opmerking hier aangaande in de notulen worden opgenomen.

Het is ook raadzaam om het appartement het eerste jaar niet te schilderen of in elk geval pas een eindlaag te voorzien na deze periode.



DAKBEDEKKING



De structuur van de platte daken is gemaakt in een houten gebinte, behalve op plaatsen waar de betonnen bodem behouden is. De isolatie zal worden geplaatst tussen het gebinte en erboven. Onder het dakgebinte is een dampschermer aangebracht en boven de isolatie een waterdicht membraan. De daken zijn begroeid met een extensief groendak.

LEIDINGEN, LOZING EN WATERAFVOER

De interne afvoerleidingen worden gemaakt van HDPE of PVC. De meeste buizen zijn verzonken of verborgen in verticale kanalen. Deze kanalen zorgen voor de verbinding tussen elk apparaat en de stadsriolering.

Het afvoernetwerk, ingegraven of opgehangen in de kelders (afhankelijk van de locatie) wordt uitgevoerd in overeenstemming met de gemeentelijke en regionale voorschriften. Het is uitgevoerd in de juiste diameters en vereiste hellingen, inclusief toezichtkamers en alle andere voorzieningen die nodig zijn voor de goede werking en voor een eenvoudige controle en onderhoud van het netwerk. Het afvoernetwerk is aangesloten op de openbare riolering.

GEVELS

De parameters van de geveltypes zijn uitgevoerd door middel van 3 factoren:

- Voornamelijk metselwerk / lichtgekleurde bakstenen (terracotta of beton) te bepalen door de Architect.
- Een metalen bekleding, donkere kleur te bepalen door de Architect.
- Pleisterwerk op de isolatie, lichte kleur in overeenstemming met de steen/baksteen, te bepalen door de Architect.

De uiteindelijke keuze van gevelmaterialen kan variëren, afhankelijk van de beschikbaarheid en de goedkeuring van de stalen door de Architect.



BESCHRIJVING VAN DE WERKEN EN MATERIALEN

Ook de gevelmuren zijn bekleed met een isolatie waarvan de dikte wordt bepaald afhankelijk van de aard van de gevelbezetting en de vereisten van de EPB-manager.

Afhankelijk van de uiteindelijke materiaalkeuze van de Architect en hun precieze locatie volgens de verkoopplannen, wordt een eventuele wijziging van de bouwvergunning ingediend door de Bouwheer mocht dit nodig blijken.

BUITENSCHRIJNWERK

De deuren en ramen van de gevels worden gerealiseerd in aluminium. De exacte kleur van dit schrijnwerk is gedefinieerd door de Bouwheer in overleg met de Architecten. Deze schrijnwerken voldoen aan de vereisten van water / lucht / winddichtheid, door de EPB-manager gevraagd en volgens de van kracht zijnde normen, afhankelijk van de hoogte van de gebouwen en hun blootstelling aan de wind.

Vaste, opengaande, schuivende of kantelende en draaiende elementen worden weergegeven op de plannen afhankelijk van hun ligging.

De vensterbanken buiten zullen ofwel in blauwe steen of in gelakt aluminium zijn, volgens het type gevel.

Verticale spijlleuningingen met horizontale rail zijn bevestigd aan de raamlijsten / gevels.

Alle glasoppervlakken aan de buitengevels zijn uitgevoerd in dubbele beglazing (of driedubbele beglazing) met versterkte isolatie.

De dikte en het type beglazing zullen bestudeerd worden volgens hun toekomstige stand om aan alle vereiste akoestische en thermische eisen te voldoen.

Voor bewoners die hun thermisch comfort in de zomer willen verhogen en oververhitting vermijden, zoals aangegeven in EPB-studies, is de mogelijkheid voorzien, afhankelijk van de genomen keuzes op de werf, om bepaalde ramen langs de meest blootgestelde gevels uit te rusten met een buitenzonnewering. De eigenaars krijgen twee mogelijkheden: ofwel de volledige installatie van een buitenzonnewering, ofwel een vooruitrusting met elektrische wachtleiding, bak en rails in afwachting van de latere installatie. De toegangsdeuren op de begane grond bestaan uit

glas met gepoedercoate aluminium frames. De binnendeuren van de luchtsluisen zijn voorzien van deurdrangers.

De bediening om de voordeuren te openen gebeurt via een badgesysteem of vanuit de woning via videofoon.

De sectionale deur die toegang geeft tot de parkeerplaatsen in de kelder is donker gekleurd en wordt van buitenaf aangestuurd via het badge- en/of afstandsbedieningsysteem.

AKOESTISCHE EN THERMISCHE INSOLATIE

Er werd speciale aandacht besteed aan de thermische en akoestische isolatie om voor het comfort binnen in de gebouwen te zorgen in overeenstemming met de opleggingen van het Brussels Gewest en volgens de criteria bepaald door de EPB-manager.

Thermische isolatie:

Om een goede thermische isolatie te bereiken, moet de bekleding worden gescheiden van de dragende binnenmuur door één of meerdere isolatiepanelen en een vacuüm voor de ventilatie.

Koudebruggen worden vermeden dankzij de installatie van voor elke situatie geschikte isolatie, tussen de binnenmuur en het buitenelement. De isolerende barrière is zo continu mogelijk over de gehele hoogte van de gevel.

Geluidsisolatie:

Het vooropgesteld akoestisch comfort voor het project is dat van de NBN S 01-400-1-norm (2008), criteria voor normaal akoestisch comfort. De technische voorzieningen, nodig om dit te bereiken, zijn geheel bestudeerd door een geluidsingenieur.

Geluidsisolatie voor vliegtuighinder zowel tussen woningen als tussen het verkeer in de gemeenten en de woningen zal worden opgevangen door de installatie van lichte dubbele wanden met hoge akoestische waarden.

Tussen de gemeenschappelijke circulaties en de woon- en ontspanningsruimtes van de woningen zal de isolatie m.b.t. vliegtuighinder worden gegarandeerd

- of door de combinatie van hoogwaardige geluidsisolerende toegangsdeuren (RW = 38 dB - afwijking van NBN S 01-400-1) en



BESCHRIJVING VAN DE WERKEN EN MATERIALEN



binnendeurisolaties, waardoor een akoestische luchtsluiting wordt gevormd;
 • of door hoogwaardige geluidsisolerende deuren (RW = 45 dB – afwijking NBN S 01-400-1).

Contactgeluidsisolatie tussen verdiepingen wordt geleverd door de combinatie van geluidsisolatie van de basisvloer met demping door droge zwevende dekvloeren op een akoestisch membraan, deze laatste met een hoge verbeteringsindex voor harde schokgeluiden.

Technische uitrusting (sanitaire afvoer, ventilatie, lift, etc.) worden uitgerust met de nodige akoestische voorzieningen (zich distanciërend van de bevestigingen, dubbelingen, akoestische omhulsels ...) om aan de hierboven genoemde normatieve criteria te voldoen.

De aandacht van de Kopers wordt gevestigd op het feit dat ze de nodige voorzorgsmaatregelen moeten treffen om de goede werking van de verschillende bouwaspecten met akoestische functie niet te verstoren.

Opmerking:

De Bouwheer behoudt zich het recht voor om isolerende wanden aan te passen of toe te voegen om de akoestische of thermische prestaties van het gebouw te optimaliseren.

TERRASSEN & BALKONS

De terrassen op de begane grond zijn gerealiseerd in grijze keramische gres-tegels, of in grijze betontegels, tint en maat volgens de keuze van de Architect, geplaatst op daartoe geschikte dragers.

Op de verdiepingen zijn de balkons in een metalen structuur of hout en hun verbinding wordt gemaakt met thermische onderbrekingsvoorzieningen. Alle uitstekende balkons zijn aan de onderzijde bekleed door een spaanplaatbasis van geschilderd cement. Deze werken worden voorgelegd aan het ontwerp bureau om de stabiliteit goed te keuren bij een normaal gebruik. De toelaatbare overbelasting van deze balkons is 250 kg/m². Er is een helling voor regenwaterafvoer.



BESCHRIJVING VAN DE WERKEN EN MATERIALEN

De terrassen zijn aangebracht op de aanwezige slabplaten en platte daken van de verdiepingen en zijn bekleed met keramische gres-tegels op verstelbare contactblokjes met opengewerkte verbindingen. Een van de tegels is systematisch afneembaar om toegang te krijgen tot de afvoer en het onderhoud mogelijk te maken (ten laste van de Kopers volgens de praktische gids van het Wetenschappelijk en Technisch Centrum voor het Bouwbedrijf (WTCB).

De scheidingselementen van de terrassen/balkons zijn gemaakt door middel van plantenbakken en/of een scheidingsscherm in metalen bekleding. De kleur hiervan wordt bepaald door de Architect om harmonieus in de architectuur van het gebouw te passen.

De relingen van de terrassen, balkons en schuiframen worden gemaakt volgens de gedetailleerde plannen van de Architect. Deze relingen zijn van gepoedercoat staal of geanodiseerd of gelakt aluminium. Ze zijn correct aan het balkon bevestigd door middel van aangepaste verankeringen. Kleur en formaat volgens de keuze van de Architect.

SPECIALE TECHNIEKEN

Alle installaties voldoen aan de normen en codes van goede praktijken.

Elk appartement heeft zijn individuele meter voor elektriciteitsverbruik, koud water en gas (voor warm water en verwarming).

VERWARMING EN SANITAIR

WARMTEPRODUCTIE



De warmteproductie is voor elk appartement geïndividualiseerd en verzekerd door hoge rendement condensatiegaswandketels. Ze zijn moduleerbaar en geïnstalleerd in het technisch lokaal, de wasruimte of volgens de typologie met dubbele functie voor de voorziening van warm water.

De temperatuurregeling van het water van de verwarming is gekoppeld aan de buitentemperatuur en de eisen van de consumenten.

WARMTEVERDELING

De verschillende kamers worden verwarmd door wandradiatoren van het type **RADSON Parada** of gelijkwaardig. In de badkamer is een decoratieve handdoekradiator van het type **RADSON Banga** voorzien. De radiatoren worden geregeld door thermostatische kranen.

De installatie is gedimensioneerd om de minimale binnentemperaturen te garanderen en dit voor klimatologische buitenomstandigheden van -7 C:

- 21 C in de woonkamer en keuken
- 20 C in de slaapkamers en bureaus
- 24 C in de badkamers
- 18 C, niet geregeld in de inkomhall en WC

Daarnaast is een wekelijks programmeerbare kamerthermostaat voorzien in de woonkamer van het appartement voor een regelbare omgevingstemperatuur. Er is een optionele verbindingsmodule waarmee u de verwarming en het verbruik vanop afstand kan besturen via uw smartphone.

Er moet opgemerkt worden dat de verwarmingscollectoren meestal in de wasruimtes geplaatst worden of in de technische ruimtes die al worden gebruikt voor het ventilatiesysteem. Afhankelijk van de technische beperkingen kunnen in sommige gevallen deze collectoren in het toilet worden geplaatst of onder de badkuipen in functie van de technische mogelijkheden.

Opmerkingen:

Merk op dat de grootte en positie van de op de verkoopplannen getekende verwarmingselementen indicatief zijn. De grootte en uiteindelijke plaatsing van deze elementen worden bepaald door de installateur in de loop van de werken en na goedkeuring van het studiebureau.



BESCHRIJVING VAN DE WERKEN EN MATERIALEN



PRODUCTIE EN DISTRIBUTIE VAN WARM EN KOUD WATER

Ter herinnering: de productie van sanitair warm water wordt onafhankelijk uitgevoerd door de warmtewisselaar van de individuele ketel met een geïntegreerde opslagtank afhankelijk van het type appartement.

De distributie van warm water wordt gedaan vanaf distributiecollectoren naar de sanitaire apparaten.

De koudwatervoorziening loopt vanaf de regiemeter op de overloop van het verdiep in de technische schacht onder de brandslanghaspel. De installatie van individuele meters laat toe het individueel stadswaterverbruik te meten.

OPVANG EN DISTRIBUTIE VAN REGENWATER (GEBOUW D)



Een regenwatertank voor water komende van de daken, verbonden met een hydrofoorgroep maakt het gebruik van regenwater mogelijk voor de toiletten in de woningen van gebouw D. Bij watertekort in de tank voorziet de met een bypass uitgeruste hydrofoorgroep de toiletten van stadswater.

De regenwater- / stadswatervoorziening wordt geleverd via een individuele doorgangsmeter ook gelegen in het trapportaal in de technische schacht onder de brandslanghaspel. De installatie maakt het mogelijk om het individueel regenwater-/stadswaterverbruik te meten.

ELEKTRICITEIT

De installatie voldoet aan de meest recente technische bepalingen, bij de AREI (Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties) en is in overeenstemming met de bepalingen van het elektriciteitsdistributiebedrijf. De aarding wordt gevormd door een aardlus op de bodem van de uitgraving. In het gebouw zorgt een netwerk van met koper geïsoleerde kabels voor de verbindingen. De volledige installatie is onderhevig aan goedkeuring door een geaccrediteerde instantie.



Het engagement van Eaglestone gaat verder dan de stedenbouwkundige voorschriften, door zonnepanelen op het dak te plaatsen en zo in een deel van de elektriciteitsbehoefte van de gemeenschappelijke ruimtes te voorzien.

VENTILATIE

De appartementen worden mechanisch geventileerd volgens het dubbele stroom principe (D-systeem). Individuele ventilatiegroepen (aanvoer en extractie) zorgen voor de toevoer van verse lucht en de afvoer van vervuilde lucht via gemeenschappelijke kanalen voor luchtopname en afvoer via het dak. De luchtextractie in vochtige plaatsen zoals badkamers, toiletten en wasruimtes wordt gecompenseerd door gepulseerde lucht in de leefruimtes.

Om het energieverbruik te beperken wordt de gepulseerde lucht voorverwarmd met behulp van gerecupereerde calorieën uit de afgezogen lucht via een hoge rendement wisselaar. De afgezogen lucht komt niet in contact met de pulserende lucht waardoor er geen risico op vervuiling is.

Deze techniek vereist een nauwkeurige kalibratie van de binnendeuren te bevordering van de luchtcirculatie tussen de verschillende ruimtes.

De ventilatieopeningen zijn cirkelvormig of rechthoekig en speciaal uitgewerkt voor woningen.



In de zomer maken de ventilatieunits uitgerust met bypass wisselaar een automatische free cooling (natuurlijke koeling) mogelijk, bestaande uit het directe gebruik van de buitenlucht als haar temperatuur lager is dan de retourlucht (interieur).

Opmerkingen:

- Om de EPB-waarden te respecteren en een reductiefactor te bereiken voor voldoende verwarmingsbehoefte hebben de ventilatievoorzieningen een variabel debiet en zijn ze op aanvraag regelbaar.
- De ventilatiedebieten beantwoorden aan de NBN D50-001 -normen en voldoen aan de EPB-vereisten.
- De dampkappen in de keuken zijn van het mechanische type met koelfilter zonder buitenluchtafvoer.
- Bij gebruik van een droogkast is het verplicht een apparaat van het "condensatie" type te installeren.
- Openhaarden zijn ten strengste verboden.

BESCHRIJVING VAN DE WERKEN EN MATERIALEN

AFWERKING

GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

De afwerking van de gemeenschappelijke ruimtes gebeurt door een bureau voor hedendaagse binnenhuisinrichting, met gebruik van kwaliteitsmaterialen.



INKOMHAL EN DOORLOPEN

De hallen en bovengrondse doorloopruimtes van het gebouw zijn bekleed met tegels. Alle gemeenschappelijke bovengrondse ruimtes worden afgewerkt met een verlaag op de plafonds en muren.

Op het niveau van elk van de ingangen vinden we de brievenbussen volgens de gedetailleerde plannen van de Architect.

Deuren naar de gemeenschappelijke ruimtes, waaronder de toegangsdeuren tot de appartementen zijn geschilderd, kleur door de Architect bepaald. Er ligt een deurmat over de volle breedte van de ingang van de hal.

De verlichting in de gemeenschappelijke hallen is ingebouwd in de valse plafonds of wandlampen worden aan het plafond bevestigd en bediend via aanwezigheidsdetectoren of automatische schakelaars. De verlichtingsapparaten worden geplaatst door de Aannemer volgens de keuze van

de Architect en van het Ontwerpbureau. De trappenhuisverlichting wordt eveneens bediend door aanwezigheidsdetectoren. De overlopen, trappenhuisen en gangen zijn ook uitgerust met noodverlichting om de evacuatie van mensen bij stroomuitval mogelijk te maken.

Een compleet video-intercomsysteem is geïnstalleerd om comfort en een verhoogde veiligheid te bieden. Dit bevat:

- In elke inkomhal van het gebouw, een set met ingebouwde camera, speaker en scrollmenu of drukknoppen met mogelijkheid om elk appartement te bellen;
- In de hal van het appartement: een wandgemonteerde videofoon met automatische deuropener en bel;
- Op de doorloop van de appartementen: een belknop per appartement.

TOEGANGSDEUREN VAN HET GEBOUW

Het geheel van de toegangsdeuren is gemaakt van gepoedercoat aluminium met thermische onderbrekingen en uitgevoerd zoals beschreven in het artikel betreffende het buitenschrijnwerk. De inkomzas op de begane grond is voorzien van een elektrische bediening die wordt geactiveerd door het video-intercomsysteem of de toegangsbadge. Aan de buitenkant is een roestvrijstalen trekstang geïnstalleerd bij de eerste deur van de inkomzas van de begane grond.

KELDERS, TECHNISCHE LOKALEN & ONDERGRONDSE ACCOMODATIES

De individuele kelders zijn voorzien van deuren met slot. De deuren en deurstijlen zijn niet geschilderd. Een spleet onder de deuren wordt gehandhaafd voor de ventilatie. De elektrische installatie is van het zichtbare type voor ruimtes zonder plafond (kelders, technische lokalen, ...).

Plafonds en muren zijn niet geplamuurd en niet geschilderd. De keldervloeren zijn van geschilderd beton.

TRAPPENHUIS

De nieuwe trappen zijn in beton, volgens de technische plannen en details van het Ontwerpbureau en van de Architect. De treden van deze trappen zijn in beton en voorzien van neoprene antislip trapneuzen tot de hoogste verdieping.







BESCHRIJVING VAN DE WERKEN EN MATERIALEN



De treden van de gerenoveerde trappen zijn bedekt met tegels of verf. Van de begane grond tot de top van het trappenhuis zijn de muren en plafonds geschilderd.

LIFTEN

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

Deze liften zijn van het "elektrische" type, zonder machinekamer. De keuze is gemaakt door de Bouwheer in samenwerking met de Architect en het studiebureau en is afhankelijk van de technische beperkingen als gevolg van de specifieke kenmerken van het gebouw. Ze hebben een laadvermogen van 630 kg en zijn toegankelijk voor mensen met beperkte mobiliteit. Ze zijn uitgerust met veiligheidsvoorzieningen conform de nieuwe Belgische en Europese van kracht zijnde normen.

De buiten- en cabinedeuren zijn van het automatische type, met volledig wisbaar geheugen en gemaakt van geborsteld roestvrij staal.

De cabine is ontworpen met een leuning, vals plafond, verlichting en alarmbel.

Elke lift is uitgerust met een noodoproepsysteem met geprogrammeerd nummer, via een telefonische verbinding type "SIM-kaart".

De installatie wordt gecontroleerd door een officieel erkende organisatie vooraleer het in gebruik wordt genomen.

SIGNALERING

In de gemeenschappelijke ruimtes is er een verplichte veiligheidssignalering voorzien.

Dit omvat met name de aanduiding van de technische lokalen, veiligheidspictogrammen, de nummering van de toegangsdeuren, de nummering van de kelderdeuren, de aanduiding van de verdiepingen, de nummering van de deurbellen.

VEILIGHEID EN BRANDVEILIGHEID

Veiligheid wordt voornamelijk verzekerd door het gebruik van meerpuntsloten voor de toegangsdeuren van de gebouwen en de appartementen. Een controlesysteem met toegangsbadge zal de toegang tot de hoofdingangen van de gebouwen regelen, evenals tot de sectionale poort van de parkeerplaats en tot de toegang vanaf de parkeerplaats naar elk gebouw.

Er is ook speciale aandacht besteed door de Architect aan de sfeer van de verlichting die wordt gecreëerd op het niveau van de

gemeenschappelijke voorzieningen, zowel binnen als buiten, om elk gevoel van onveiligheid te voorkomen.

Vervolgens komt het de mede-eigenaars toe om alle nuttige interne veiligheidsregels te organiseren.

Qua brandveiligheid is de ondergrondse verdieping (kelders en parkeergarages) uitgerust met een branddetectiesysteem en een bescherming volgens de gestelde eisen door de Regionale Brandweer. De parkeerruimte is ook voorzien van een rookafzuigsysteem, in overeenstemming met de vereisten van het Koninklijk Besluit en de geldende normen. Het geheel van de gebouwen is uitgerust volgens de in voege zijnde normen met branddeuren, brandblussers, afvoeren, haspels, rookafzuigsystemen, noodverlichting, noodknoppen, sprinklers, ...

Boven elk gemeenschappelijk trappenhuis is een rookafvoer geplaatst die men kan openen en sluiten vanaf de gemeenschappelijke begane grond.

De woningen worden niet voorzien van autonome rookmelders (verplicht op kosten van de Kopers in het geval van verhuur van de woning).

TUINEN EN AANLEG VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE BUITENRUIMTES

De omgeving is ontworpen in continuïteit met het gebouw: het materiaalgebruik, het schaduwspeel, het creëren van verschillende sferen en continuïteit in de algemene visie.

Hiervoor is een rode draad in het leven geroepen: een constructie van regelmatige houten balkjes die over de hele site loopt in verschillende hoogtes doorheen de hele omgeving. Deze visuele wimpel wordt soms gebruikt als afsluiting door hoger uit de grond te springen om wat beslotenheid te creëren in de buurt van de woningen, of lager, wordt het als een inscriptie in de vloerbedekking. De vloerbedekking volgt deze draad van Ariadne. Elk paaltje heeft zijn reproductie op de grond, een strook van dezelfde breedte, loodrecht op het pad, als een "reflectie".

Langs deze rode draad is de aanleg van de gemeenschappelijke buitenruimtes opgebouwd uit verschillende delen die van mekaar worden onderscheiden door de aankleding en door een specifiek groen pallet samengesteld uit verschillende soorten visueel interessante planten door hun stam, hun bloei en gebladerte.

BESCHRIJVING VAN DE WERKEN EN MATERIALEN

In de "voorste" berm die de ingang van de site markeert wordt de vijver van het vroegere terrein herinnerd door een set van drie bassins. Zitmeubels creëren ontmoetings- en ontspanningsplekken tussen de verschillende ingangen van de gebouwen en op het niveau van de bassins.

De tuinrichting omvat ook gazons en mogelijke hagen en beplantingen voor privé en exclusief gebruik voor de appartementen op de begane grond die hiervan profiteren. Afhankelijk van de configuratie van de plannen zijn hekken en portieken ter afscheiding van de tuinen zodanig aangelegd dat de gazons en beplantingen gemakkelijk kunnen worden onderhouden.



Onderhoud van de gemeenschappelijke ruimte en van de tuinen voor privé en exclusief gebruik is voor rekening van de mede-eigendom. Volgens de gemeentelijke en de regionale vereisten wordt het regenwater op de daken opgevangen in een regenput. Het opgevangen water wordt gebruikt voor een dienstkraan in de onderhoudsruimte: ideaal voor het besproeien van de omgeving en de groendaken.

PRIVE GEDEELTES - INTERIEURAFWERKINGEN

BINNENSCHRIJNWERK

Toegangsdeuren

De toegangsdeuren van de appartementen zijn brandwerend. Het geheel is voorzien van een stalen frame met minimaal 3 vergrendelingspunten, een veilige bekleding en roestvrijstalen scharnieren. Ze zijn van het laminaat- of verf-type, het schilderwerk is inbegrepen in de prijs.

Binnendeuren

De binnendeuren van de appartementen zijn verflakke, buisvormige houten deuren en zijn gemonteerd op de deurlijst en houten deurkasten. De deuren en deurlijsten zijn niet geverfd. Het gepaste ijzerwerk is uit roestvrijstaal. De deuren zijn voorzien van gewone sloten met cilindrisleutel.

Kasten voor technische apparatuur

De kasten zijn in MDF en de zichtbare elementen zijn geschilderd. Raadpleeg de kaart voor de inplanting.

Opmerkingen :

De mogelijke verwijdering van de deur tussen de inkomhal en de woonkamer wordt soms gevraagd door bepaalde Kopers en heeft voor gevolg dat er wordt afgeweken van de akoestische standaardnorm. Dit resulteert in een vermindering van de akoestische prestaties van de luchtsluit. In geval van verwijdering vormt dit het onderwerp van het verlenen van een decharge.

VLOERBEDEKKINGEN

De vloerbedekkingen zijn gedifferentieerd afhankelijk van de bestemming van het lokaal. De structuurplaat wordt bedekt met een isolerende dekvloer voor het leggen van tegels of van parket.

Alle vloerbedekkingen worden uitgevoerd onder voorbehoud van mogelijke nuances van tint- en maatvariaties ten opzichte van de gepresenteerde stalen en de referentiekenmerken, binnen de limiet van de aanvaarde toleranties door de fabrikanten. De stalen van de vloerbedekking kan men bekijken op het verkoopkantoor of in de handel die door de Aannemer wordt aangesteld.

Parket

In de woonkamers/keukens, inkomhallen, nachthallen en slaapkamers van de appartementen, bestaat de vloerbedekking uit natuurlijk eiken parket of gelijkaardig. Het werk omvat de levering en installatie van een parketvloer.

- "Semi-massief" parket met onzichtbare vernisafwerking, of gelijkaardig waarde : +/- €60 publieksprijs, exclusief btw (leveringsprijs)
- De plinten zijn van te schilderen MDF 40 mm hoogte.

Vloertegels

Afhankelijk van de configuratie van de appartementen, kunnen sommige keukens betegeld zijn. In de badkamers, toiletten, wasruimtes en technische lokalen, is de vloer bedekt met keramische gres-tegels van het type "CEPPO" of soortgelijk, kleur naar keuze van de Architect.

Het werk omvat de levering en de plaatsing (rechte plaatsing). De scheiding tussen tegels en parket wordt gedaan door een aluminium overgangsprofiel of vergelijkbaar.







Ontdek
uw toekomstige
flat

BESCHRIJVING VAN DE WERKEN EN MATERIALEN



- **Vloeren:** keramische gres-tegel of 60x120 cm of vergelijkbaar (vrije plaatsing) met een publieksprijs van +/- €50 excl. BTW (leveringsprijs) of 60x 60 cm keramische gres-tegel 60x60 cm of vergelijkbaar (rechte plaatsing). Publieksprijs: +/- €55 excl. BTW (leveringsprijs) volgens de keuze van de Architect.
- **Muren:** keramische gres-tegel gehele hoogte rond de douches en baden. of 60x120 cm of vergelijkbaar (vrije plaatsing) met een publieksprijs van +/- €50 excl. BTW (leveringsprijs) of 60x 60 cm keramische gres-tegel 60x60 cm of vergelijkbaar (rechte plaatsing). Publieksprijs: +/- €55 excl. BTW (leveringsprijs) volgens de keuze van de Architect. Enkel de muren rond het bad of de douche zijn betegeld. De wanden van het toilet en de wasruimte zijn niet betegeld.

WANDAFWERKINGEN

Deze post omvat al de nodige materiaal en werkzaamheden voor het plamuren en bepleisteren van de muren tot een afgewerkt, schilderklaar geheel. De wanden worden alleen voorzien van een grondlaag.

PLAFOND AFWERKINGEN

Alle binnenplafonds van de appartementen zijn bepleisterd afhankelijk van de ondergrond. De plafonds worden afgeleverd met enkel een grondlaag (primer).

Bepaalde ruimtes, afhankelijk van het type appartement, krijgen een vals plafond in gipsplaten waardoor de interieurventilatie van de appartementen kan worden verborgen. Dit gaat meestal over sanitaire ruimtes, inkomhallen en keukens.

Er zijn geen valse plafonds in de lokalen waar zich het dubbelstroomapparaat bevindt, de VMC en de wasmachine. De plafonds worden er niet bepleisterd gezien de aanwezigheid van de technische kokers in deze lokalen.

Afhankelijk van de technische beperkingen, behoudt de Bouwheer zich het recht voor om andere valse plafonds te realiseren en om de niveaus van de plafonds aan te passen.

VENSTERBANKEN

Vensterbanken zijn gemaakt van witte composite stenen.

KEUKENS

De realisatie en plaatsing van de keukens werden toevertrouwd aan "The Kitchen Company".

De keukens zijn van Duitse makelij. Ze zijn gekozen in een hedendaagse stijl en beschikken over heel wat mogelijkheden op vlak van kleur en maatwerk.

De voorziene basisafwerking is van het volgende type:

- Het keramische **werkblad** is 12 mm dik. Het beschikt over heel wat mogelijkheden op vlak van kleur en maatwerk. Als basis : 2 kleuren naar keuze
- De **deurfronten** van de onderkasten zijn in melanine/fijne structuur met dikke lasergelijmde randen (meerdere kleuren naar keuze met matte of glanzende afwerking). Als basis is de voorziene afwerking in cognac antiek eik.
- De **kolomfronten** zijn van ultramat of glanzend gelakt laminaat/met dikke lasergelijmde randen. De voorziene basisafwerking is wit. De deurgrepen zijn van metaal. De voorziene basisafwerking is mat zwart.
- Als basis wordt een 30 cm hoge keramische **keukenachterwand** voorzien in dezelfde kleur als het werkblad. De kleur van de voegen wordt bepaald door de Architect.

De keukens zijn uitgerust met huishoudtoestellen van hoge kwaliteit van het merk **Siemens** of gelijkwaardig voor de studio's, 1k, 2k en 3k. Volgens het type appartementen, gaat het om:

- een vaatwasser
- een inductiekookplaat, met 4 zones,
- een telescopische dampkap met recirculatietechnologie
- een geïntegreerde oven
- een combimagnetron voor het penthouse
- een koelkast met vriesvak voor de studio's en 1k
- een combikoelkast voor de 2K-3K
- De ingebouwde 1-bak spoelbak en voorzien van een mengkraan met uittrekbare vuistdouche

Het budget en de indeling van elke keuken variëren afhankelijk van grootte en de configuratie van de appartementen. Voor elke keuken bezorgt The Kitchen Company aan de bouwmeester een commercieel plan, een verhoging

BESCHRIJVING VAN DE WERKEN EN MATERIALEN

en een gedetailleerde beschrijving van de geplande keuken. Als de Koper het wenst, kan hij hier wijzigingen aanbrengen voor zover ze verenigbaar zijn met de beslissende planning.

Om dit te doen, moet hij verplicht contact opnemen met de leverancier om een afspraak te maken in de toonzaal van het keukenbedrijf.

Tijdens dit persoonlijk onderhoud neemt een adviseur de tijd om de keukenplannen te presenteren met alle mogelijke optimalisaties. Elke wijziging die een budgettoeslag met zich meebrengt zal gefactureerd worden in overeenstemming met het punt "Wijzigingen Kopers" hierna beschreven.

ELEKTRISCHE UITRUSTING VAN DE APPARTEMENTEN

Elk appartement heeft zijn eigen distributiemeter beschermd door een algemene stroomonderbreker. De installatie is individueel en omvat de plaatsing van alle fittingen, draden, schakelaars en stopcontacten.

De meters bevinden zich in de kelder in een technisch lokaal. Ze zijn verbonden met de verdeelkasten van de appartementen en de gemeenschappelijke delen.

Verlichtingsapparaten zijn niet voorzien, behalve voor de gemeenschappelijke ruimtes, de kelders en de garages. Alle ruimtes in het appartement worden voorzien van een E27 fitting en een lamp.

Er wordt in de woningen een type bekabelingsschema voorzien evenals een elektrisch schakelbord, uitgerust met automatische stroomonderbrekers en differentiële stroomonderbrekers.

De databekabeling (UTP-kabel) wordt voorzien in de appartementen tussen de wasruimte en de woonkamer. De woningen worden gevoed met optische vezel van het Proximus-netwerk.

De uitrustingen en specifieke PMR toepassingen van de appartementen zijn niet voorzien.

Elk appartement heeft een monofasige tweevoudige elektriciteitsmeter die zich in het "meter"lokaal van de kelder bevindt en een verdeelkast op een discrete en toegankelijke plaats (vestiair, toilet, washok of keuken).

Accessoires, schakelaars, stopcontacten, enz. van het merk "Niko" Intens wit of gelijkwaardig zijn ingebouwd in de appartementen.

De specifieke inplantingsplannen evenals het aantal stopcontacten, schakelaars en lichtpunten worden vastgesteld door het studie bureau. Deze zijn aangepast volgens de bijzondere kenmerken van elk appartement. Ze staan bovenaan op de onderstaande beschrijving, maar bevatten in het algemeen:

Inkomhall

- 1 à 3 lichtpunten, afhankelijk van het geval + bedieningen
- 1 buiten deurbelknop
- 1 videofoon in het salon, volgens de configuratie

Woonkamer/eetkamer

- 2 lichtpunten + bediening
- 2 dubbele stopcontacten
- 2 enkele stopcontacten, afhankelijk van het geval
- 1 RJ45-aansluiting

Keuken

Raadpleeg het specifieke technische plan van de keukenindeling van het appartement.

- 1 lichtpunt + 1 bediening
- 1 of 2 dubbele werkbladstopcontacten (afhankelijk van het geval)
- 1 stopcontact koelkast
- 1 stopcontact vaatwasser
- 1 stopcontact voor de oven
- 1 stopcontact voor de kookplaten
- 1 stopcontact voor de afzuigkap
- 1 stopcontact voor de magnetron (afhankelijk van het geval)

Wasplaats

- 1 lichtpunt + 1 bediening
- 1 stopcontact wasmachine
- 1 stopcontact droogkast
- 1 ketelvoeding
- 1 voeding groepsventilatie (die mogelijk ergens anders geplaatst kan zijn)
- 1 dubbele module stopcontact Tel./ TV
- De aanvoer van Proximus glasvezel

WC

- 1 lichtpunt
- 1 bediening



BESCHRIJVING VAN DE WERKEN EN MATERIALEN



Nachthal

- 1 tot 2 lichtpunten + 2 bedieningen

Hoofdslaapkamer

- 1 tot 2 lichtpunten + 1 of 2 bedieningen volgens het geval
- 1 dubbel stopcontact
- 2 stopcontacten waarvan 2 geplaatst ter hoogte van de nachtkastjes
- 1 RJ45 stopcontact

Andere kamers

- 1 lichtpunt met enkelvoudige bediening
- 1 dubbel stopcontact
- 2 enkelvoudige stopcontacten

Badkamer

- 1 tot 2 plafondlichtpunten en 1 voeding spiegel boven wastafel
- 1 enkelvoudig stopcontact naast de wastafel

Douchekamer

- 1 tot 2 plafondlichtpunten en 1 voeding spiegel boven wastafel
- 1 enkelvoudig stopcontact naast de wastafel

Kelder

- 1 lichtpunt aangestuurd door een aanwezigheidsdetector
- Let op: er is geen stopcontact in de kelders

Telefonie

- Een hoofdverbinding met het distributienetwerk is voorzien in de wasruimte of de woonkamer afhankelijk van het type appartement, met toegang tot de voorbekabelde omhulsels naar de RJ45-aansluiting in wachtstand naar de woonkamer en de hoofdslaapkamer.

Opmerkingen:

De aanwezigheid van technische leidingen verhindert de latere installatie van apparatuur in de valse plafonds niet.

Als de Koper naderhand zaken wil inbouwen kan de Bouwheer in geen geval aansprakelijk worden gesteld voor eventuele schade veroorzaakt door deze installaties.

Apparaten voor valse plafonds mogen het gewicht van 10 kilo niet overschrijden.

Er is gemeld dat geen enkele zelfstandige branddetector in de appartementen is geplaatst. De Koper dient hier de geldende wetgeving te volgen, afhankelijk van het type bezetting.

BESCHRIJVING VAN DE WERKEN EN MATERIALEN

SANITAIRE INSTALLATIES

De inplanting van de voorzieningen wordt ter info opgenomen in de commerciële plannen. Het is aangewezen de specifieke sanitaire inrichtingsplannen van uw appartement te raadplegen om de exacte indeling te kennen.

Alle hieronder beschreven apparaten zijn te bekijken bij de verkoper die wordt aangewezen door de Bouwheer. Geen enkel sanitair accessoire (toiletrolhouder, borstelhouder, etc.) wordt voorzien in de sanitaire ruimtes. De specifieke PMR-uitrusting van de appartementen is niet voorzien.

Sanitaire uitrustingen in de badkamers, douchekamers en toiletten zijn volgens de plannen:

WC

- 1 hangtoilet in wit porselein "**Villeroy & Boch**" type "**Soul**"
- 1 witte bedieningsplaat "**Villeroy & Boch**"-type **E200**



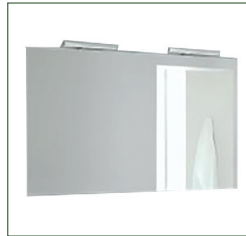
Handenwasser

- 1 wit porseleinen wastafeltje "**Villeroy & Boch**"-type "**Soul**"
- 1 chromen koudwaterkraan voor "**Paffoni**" handenwasser,-type "**Nordica**"



Wastafel

- 1 onderkastje "**Delpha**"-type "**D-Motion**"
- Wastafel van synthetisch marmer en onderkastje met lade
- 1 spiegel met LED wandlamp
- 1 chromen mengkraan "**Paffoni**"-type "**Stick**"



BESCHRIJVING
VAN DE WERKEN
EN MATERIALEN



Bad

- 1 Badkuip "Duravit"-type "Slim Round"
- 1 thermostatische bad mengkraan "Hansgrohe"-type "Ecostat Universal"
- 1 badset "HansGrohe"-type "Crometta vario"



HOUD ER REKENING MEE DAT ALLE HIERBOVEN GEPRESENTEERDE MODELLEN KUNNEN WORDEN VERVANGEN DOOR EEN EQUIVALENT MODEL.





BESCHRIJVING VAN DE WERKEN EN MATERIALEN

Douche

- 1 acryl douchebak "Duravit"-type "Dino" afhankelijk van de plannen
- Douchedeuren "Huppe"-type "D-Motion" of muur- of douchewand "Inda"-type "A16"
- 1 thermostatische bad mengkraan "HansGrohe"-type "EcoStat Universal"
- 1 chromen doucheset "HansGrohe"-type "Crometta vario"



ALGEMENE
OPMERKINGEN

ALGEMENE OPMERKINGEN

KOSTEN EN LASTEN

Inbegrepen in de verkoopprijs:

- ✓ De honoraria van alle auteurs van het project met uitzondering van vergoedingen voor door de Koper gevraagde wijzigingen;
- ✓ ABR (Alle Bouwplaats Risico's)-verzekering;
- ✓ Onroerende voorheffing en wegenbelasting;
- ✓ Aansluiting op het openbare rioleringsnet;
- ✓ Kosten voor het schoonmaken van de site voor oplevering.

Niet inbegrepen in de verkoopprijs en ten laste van de Koper:

- ✓ De belasting over de toegevoegde waarde (van 6 of 21%) die verschuldigd is op de constructiewaarde en de registratierechten die verschuldigd zijn op de grondwaarde (trefonds : 12,5% en erfpacht : 2%);
- ✓ De kosten die voortvloeien uit de oprichting door de notaris van het mede-eigendomsreglement en van de basisacte;
- ✓ Alle eventuele kosten, rechten, vergoedingen met betrekking tot de verkoopovereenkomst onder privé ondertekening en de authentieke koopakte;
- ✓ Aansluitings- en installatiekosten, huur of aankoop van de verschillende water-, gas- en elektriciteitsmeters voor een forfaitair bedrag van € 4.500,- exclusief btw;
- ✓ Belastingen en toeslagen uitgeschreven of uit te schrijven door de gemeente, het gewest, de staat of welke openbare instelling ook betreffende de bouw, vanaf de ondertekening van de authentieke akte, met uitzondering van de onroerende voorheffing;
- ✓ Alle kosten gemaakt als gevolg van enige wijzigingen in documenten, zoals plannen, specificaties, basisacte (zonder dat dit aantal beperkend is), nodig geacht volgens de eisen van de Koper;
- ✓ Alle kosten als gevolg van de nieuwe, nog niet van kracht zijnde wettelijke belastingen op het tijdstip van ondertekening van het compromis;
- ✓ De verzekeringspremies van de overdracht van de risico's of de voorlopige oplevering;

- ✓ De verlichtingsapparaten in de woningen;
- ✓ De levering van verbruiksgoederen, zoals water, elektriciteit en gas na de voorlopige oplevering;
- ✓ Individuele telefoonaansluitingen/internet;
- ✓ Vaste of verplaatsbare meubels en technische kasten, behalve de noodzakelijke voor het verbergen van technische installaties en opgenomen in de commerciële plannen;
- ✓ Gemeenschappelijke apparatuur zoals afvalcontainer, gereedschap en apparatuur voor algemene onderhoud, zelfs als sommige van deze elementen werden geplaatst door de Bouwheer.

In het geval van een discrepantie tussen de verschillende documenten is de volgorde van prioriteit:

1. Basisacte
2. Plannen en/of technische beschrijvingen
3. Commerciële beschrijving
4. Verkoopplan

WERFBEZOEKEN

De Kopers of kandidaat Kopers of hun vertegenwoordigers kunnen niet circuleren op de werf zonder de aanwezigheid en voorafgaande toestemming van de Bouwheer.

De werfbezoeken met betrekking tot het gekochte goed (1 bezoek/klant) kunnen alleen op afspraak, tijdens de openingstijden van de werf of de kantooruren (tussen 9.00 en 16.00 uur).

Het bezoek van de appartementen wordt enkel gedaan na de start van de afwerkingen. Het aantal toegestane aanwezige mensen voor het bezoek is beperkt tot 4 personen.

Om veiligheidsredenen worden kinderen onder de 16 jaar niet toegelaten tijdens deze bezoeken. De Kopers zijn volledig verantwoordelijk voor mogelijke ongelukken die kunnen gebeuren tijdens de bezoeken, zonder zich te kunnen verhalen of schadevergoeding te eisen.







ALGEMENE
OPMERKINGEN

OPLEVERINGEN

De voorlopige oplevering houdt goedkeuring in van de Koper van het aan hem geleverde werk en sluit elk beroep van zijn kant uit voor de zichtbare gebreken. De tienjarige verantwoordelijkheid van de Aannemers en de Architect, voorzien in art. 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek, treedt in voege de dag na de voorlopige oplevering voor elke overheidsinstantie.

Indien na de voorlopige oplevering lichte scheuren verschijnen in de muren en plafonds, als gevolg van de normale afwikkeling van het gebouw of door het uitzetten van materialen, kan dit niet worden toegeschreven aan een fout in het ontwerp of de uitvoering. De herstelling van deze scheurtjes is voor rekening van de Koper.

De voorlopige en definitieve opleveringen worden uitgevoerd in overeenstemming met de beschreven voorwaarden, zowel in de basisakte als in het compromis en de aankoopacte.

BEWONING VAN DE WOONRUIMTEN EN ANDERE LOKALEN

De betrekking van een lokaal, een woonruimte of een compleet appartement kan niet, om welke reden dan ook, voor dat de volledige betaling is gedaan, d.w.z.:

- De afgesproken prijs + eventuele toeslagen in verband met gevraagd extra werk door de Koper;
- Alle rechten, notariskosten, BTW en belastingen.
- De bezetting van de woonruimtes (privé) en andere lokalen is onderhevig aan aanvaarding van de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen.

Bovenstaande paragraaf is ook van toepassing voor het schilderen en inrichten van de lokalen door de Koper of zijn huurder, voor de plaatsing van meubels of apparaten.





ALGEMENE OPMERKINGEN

ONDERHOUD VAN HET GEBOUW, DE APPARTEMENTEN

De “praktische gids” voor het onderhoud van de gebouwen-opgesteld door het Wetenschappelijk en Technisch Centrum voor Bouwtechniek- wordt door de Bouwheer ter beschikking van de mede-eigenaren gesteld. Het is verplicht om de daarin opgenomen instructies te volgen.

Hun doel is om het goed georganiseerd onderhoud te bevorderen en het risico op schade te beperken.

Opmerking:

Deze brochure is minutieus en met de grootste zorg samengesteld.

Wij behouden ons echter het recht voor om bepaalde wijzigingen in het project aan te brengen voor alle geëiste uitzonderlijke wijzigingen voortkomend van openbare instanties evenals alle mogelijke, noodzakelijke wijzigingen van afmetingen of materiaalkeuzes tijdens de voorbereidingen/of de uitvoering van de werkzaamheden.

DE PERSPECTIEVEN EN KLEUREN ZIJN ILLUSTRATIEF,
MAAR VORMEN IN GEEN GEVAL EEN CONTRACTUEEL DOCUMENT.





EAGLESTONE

Creating tomorrow's city together

Developed by Eaglestone

WWW.THEWBYEAGLESTONE.BE

STAY CONNECTED

