

WALCOURT 118

VERKOOPLASTENBOEK
van de geconventioneerde woningen
conform artikel 7d) van de Wet Breyne



DELEERS RESIDENTIEEL NV (KAIROS)
Borsbeeksebrug 22 b 7 - 2600 Berchem
Culliganlaan 5 b 009 - 1831 Diegem
Tel 02 987 73 20
www.kairos.be



citydev.brussels
Kruidtaanlaan 20
1000 Brussel
Tel 02 422 50 50
www.citydev.brussels

oktober 2023

1 INHOUDSOPGAVE

1	INHOUDSOPGAVE	2
2	ALGEMEEN	4
2.1	VOORSTELLING PROJECT	4
1.	<i>As wijk Walcourt – Kanaal (de promenade)</i>	4
2.	<i>Robuust groen als bufferzone</i>	4
3.	<i>Compacte volumes</i>	4
4.	<i>Functiemix</i>	4
5.	<i>Architecturale diversiteit</i>	5
2.2	GECONVENTIONEERDE WONINGEN	5
2.3	BETROKKEN PARTIJEN	5
2.4	KOSTEN	6
2.5	AFMETINGEN EN ANDERE VERMELDINGEN OP DE PLANNEN	6
2.6	TOEGANG TOT DE WERF	7
3	BOUW	7
3.1	ALGEMEEN	7
3.1.1	Aanneming	7
3.1.2	Materialen	7
3.2	RUWBOUW	7
3.2.1	Grondwerken en funderingen	7
3.2.2	Draagstructuur	8
3.2.3	Vochtafstotende bescherming	8
3.2.4	Riolering	8
3.2.5	Muren en scheidingswanden	8
3.2.6	Akoestische isolatie	9
3.2.7	Thermische isolatie	9
3.2.8	Ventilatie	9
3.2.9	Brandpreventiemaatregelen	10
3.2.10	Daken	10
3.2.11	Terrassen en buitenaanleg	10
3.3	AFWERKINGEN	10
3.3.1	Gemeenschappelijke delen van het gebouw	10
3.3.2	Liften	11
3.3.3	Buitenschrijnwerk	11
3.3.4	Binnenschrijnwerk	11
3.3.5	Elektriciteit	12
3.3.6	Sanitaire installatie	13
3.3.7	Verwarming	14
3.3.8	Afwerking van plafonds, muren en vloeren	15
3.3.9	Keuken	16
3.4	DIENSTEN	16
3.4.1	Afvalophaling	16
4	KEUZEMOGELIJKHEDEN EN WIJZIGINGEN	17

4.1	ALGEMEEN	17
4.2	KEUZEMOGELIJKHEDEN	17
4.3	WIJZIGINGEN	18
4.3.1	Mogelijke wijzigingen	18
4.3.2	Procedure met betrekking tot de wijzigingen	20
4.3.3	Facturatie van de wijzigingen	22
5	OPLEVERING EN PLANNING	23
5.1	VOORLOPIGE OPLEVERING	23
5.1.1	Gemeenschappelijke delen	23
5.1.2	Privatieve delen	23
5.2	DEFINITIEVE OPLEVERING	23



2 ALGEMEEN

2.1 Voorstelling project

In samenwerking met citydev.brussels (Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest) realiseert Deleers Residentieel nv (promotor Kairos nv) het gebouw **Walcourt 118** ("het Project"), in een perimeter bepaald door de Walcourt- en Henri Deleersstraat en de Biestebroek- en Veeweidekaai te 1070 Anderlecht.

Het Project is gelegen langsheen het kanaal Brussel-Charleroi, ter hoogte van de brug aan de Paepsemiaan en nabij het Zuidstation (op 3 km) en de Grote Markt van Brussel (op 5 km). De site is makkelijk bereikbaar via de nabijgelegen metrostations Bizet en Veeweide alsook de fietsnelweg F20 langs het kanaal.

Het Project voorziet in zijn geheel de realisatie van:

- › 23 geconventioneerde woningen voor gezinnen met een gemiddeld inkomen in het gebouw Walcourt 118 (**onderwerp van onderhavig Verkoopplatenboek**) ;
- › 124 woningen in gebouwen 1, 2 en 3 ;
- › 1 kinderdagverblijf met 50 plaatsen ;
- › 1 basisschool voor 480 leerlingen ;
- › 1 technische secundaire school voor 800 leerlingen ;
- › 1 school voor volwassenenonderwijs voor 200 "studenten" ;
- › 1 overdekte sportzaal ;
- › verschillende commerciële ruimten voor een totale oppervlakte van ongeveer 2000 m² ;
- › meerdere KMO ateliers (productieactiviteiten) voor een totale oppervlakte van ongeveer 6300 m² ;

- › Ondergrondse parking met een totale capaciteit van 126 autostaanplaatsen en 21 motostaanplaatsen;
- › 812 makkelijk toegankelijke fietsenstaplaatsen dewelke zich hetzij buiten, hetzij op het ondergrondse niveau van het gebouw situeren.

Het Project werd ontwikkeld volgens de volgende vijf krachtlijnen:

1. *As wijk Walcourt - Kanaal (de promenade)*

Er wordt dwars door het project een openbare voetgangers- en fietsverbinding getrokken, die de Walcourtwijk verbindt met het kanaal. Op deze manier kan de hele wijk genieten van een veilige en kwalitatieve verbinding voor trage weggebruikers naar de oevers van het kanaal.

2. *Robuust groen als bufferzone*

We definiëren 2 ruime zones met robuust groen in volle grond. De zuidelijk gelegen zone fungeert niet enkel als groene long voor de school maar eveneens als groene bufferzone voor de wijk. Het verder naar het noorden gelegen gebied dient als groene long voor de bewoners van de residentiële volumes en zorgt tevens voor privacy tussen de nieuwe volumes en de bestaande bebouwing op het aangrenzende perceel.

3. *Compacte volumes*

Zowel de school als het woonvolume worden op compacte wijze gerealiseerd, waardoor er ruimte ontstaat voor het ontwerp van de publieke en groene ruimte.

4. *Functiemix*

Door de mix van productieve activiteiten, de school en het woonprogramma ontstaat er een kruisbestuiving tussen de verschillende functies. De schoolgaande jongeren, de bewoners en de werknemers van de productieve units dynamiseren de openbare as die het project doorkruist.

Bij het brede gebruik van de school kunnen buurtbewoners en werknemers de sportfaciliteiten delen met de school. Ook de kleinere handelszaken hebben baat bij de nieuwe doorgang naar het kanaal.

5. *Architecturale diversiteit*

De verschillende ontwerpteams zorgen voor een gevarieerde architectuur, waardoor het project automatisch wat opgedeeld wordt. Dat komt de kwaliteit van de bebouwde omgeving ten goede en geeft het project een luchtige toets.

Het doel is woonprojecten te ontwikkelen waarbij woonkwaliteit en gemeenschapsgevoel gepaard gaan met een lange-termijn visie qua degelijkheid, energieperformantie en services.

Dit betekent correct gedimensioneerde, goed afgewerkte woningen, steeds voorzien van een ruim terras, samengebracht in een Project dat tevens beschikt over een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte op het gelijkvloers.

Dit document beoogt het voorwerp te definiëren: een programma van eisen met beschrijving van de minimale kwaliteitsnormen waaraan concrete projecten (context, gemene delen, privatieve woningen) zullen voldoen, of hoe voor ons een 'betaalbare woning' eruit ziet.

De warmwaterproductie voor het volledige Project is gecentraliseerd in een centrale stookplaats. De centrale stookplaats werkt op aardgas.

Dankzij een sterk geïsoleerde en luchtdichte omhulling van de woningen, gekoppeld aan een individueel dubbele stroomventilatiesysteem, wordt de verwarmingsbehoefte verminderd.

De woningen worden gerealiseerd 100% conform de voorschriften van de van toepassing zijnde EPB-normen op het moment van de indiening van de vergunningsaanvraag.

Op het dak worden 24 fotovoltaïsche zonnepanelen geplaatst, deze voorzien de appartementen van stroom (elk appartement is verbonden met 1 zonnepaneel, met

uitzondering van appartement T4.02 dat omwille van EPB-redenen met 2 panelen is verbonden).

2.2 Geconventioneerde woningen

Het Project voorziet de realisatie van 23 geconventioneerde woningen bestemd voor gezinnen met een gemiddeld inkomen :

- › 3618 m² bruto bovengronds aan geconventioneerde woningen ;
- › Type-appartementen gedefinieerd door citydev.brussels en deels gefinancierd met gewestelijke subsidies, in overeenstemming met de voorwaarden bepaald door het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 2013 betreffende de uitvoering van de stadsvernieuwingsopdrachten van de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (BS 24/10/2013) ;
- › Constructie conform de eisen van de beschrijving van een citydev.brussels-woning ;
- › Voorbeeldconstructie op vlak van duurzaamheid ;
- › De grootte van de wooneenheden varieert (1 slaapkamer > 4 slaapkamers), het Project beschikt over een hoog percentage grote woningen teneinde de verankering van grotere gezinnen te vergemakkelijken.

2.3 Betrokken partijen

Bouwheer

Deleers Residentieel (KAIROS)

Borsbeeksebrug 22 bus 7 - 2600 Berchem

Culliganlaan 5 bus 009 - 1831 Diegem

Tel : 02 897 73 20

Ondernemingsnummer : 0797 133 039

Architect

Atelier Kempe-Thill (AKT)

Van Nelleweg 8065 - 3044 BC Rotterdam

Ondernemingsnummer : 24302100

Architect

Kaderstudio

Koolmijnenkaai 40, 1080 Brussel

Ondernemingsnummer : 0671 849 516

Landschapsarchitect

Avant Garden

Wijnegemhof 1 - 2110 Wijnegem

Ondernemingsnummer : 0424 274 040

Studiebureau stabiliteit, speciale technieken,
akoestiek en EPB-adviseur

Macobo-Stabo

Industrieweg 45 - 3980 Tessenderlo

Ondernemingsnummer : 0899 789 222

Veiligheidscoördinator

VEKMO

Geldenaaksebaan 458 - 3011 Heverlee

Ondernemingsnummer : 0473 588 048

Controlebureau

SECO

Aarlenstraat - 1000 Brussel

Ondernemingsnummer : 0680 633 657

Hoofdaannemer

BAM INTERBUILD

Borsbeeksebrug 22 b 7 - 2600 Berchem

Ondernemingsnummer : 0420 902 596

2.4 Kosten

De verkoopprijs van de geconventioneerde woningen omvat:

- › De te betalen rechten om de stedenbouwkundige vergunning te verkrijgen ;
- › De verbruikskosten van water, gas, elektriciteit,... tot aan de voorlopige oplevering ;

Zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs:

- › De plaatsing van het volledige distributienet (riolering, water, gas, elektriciteit, telefoon en kabeltelevisie) ;
- › De aankoop, installatie, aansluiting en huur van de individuele meters, de garanties die

door de distributiemaatschappijen worden geëist ;

- › De abonnements- en/of aansluitingskosten op de netwerken voor telefoon, internet en kabeltelevisie ;
- › De kosten voor het ereloon van de notaris ;
- › De kosten voor het verlijden van de verkoopakte ;
- › De kosten voor het opmaken van de basisakte en de bijhorende documenten ;
- › De BTW op het gebouw en grond ;
- › De BTW op de subsidie.

2.5 Afmetingen en andere

vermeldingen op de plannen

De plannen zijn te goeder trouw opgemaakt door de architect en raadgevende ingenieurs tijdens de studie voor de stedenbouwkundige vergunning en opmaak van het uitvoeringsdossier. De afmetingen op de plannen zijn **ruwbouwafmetingen zonder afwerking** (afstand tussen de muren vóór pleisterwerk).

Deze afmetingen zijn niet gegarandeerd ; verschillen bij de uitvoering van de werken blijven mogelijk en zijn ten voordele of ten nadele van de koper zonder enige prijsaanpassing.

De verkoopbare oppervlakte van de woningen wordt berekend vanaf de as van de muren van de gemeenschappelijke delen en van de scheidingsmuren, tot de buitenzijde van de buitengevel. Ieder verschil in meer of in min is ten nadele of ten voordele van de koper zonder enige prijsaanpassing.

Eventuele aanduiding van kasten, meubilair,... op de plannen zijn louter ter informatie ten einde een beeld te geven van de mogelijke inrichting. Met uitzondering van wat uitdrukkelijk wordt bepaald in deze documenten (bv. keuken, badkamer), is het meubilair niet in de verkoopprijs inbegrepen.

De verlichtingsapparatuur is niet bijgeleverd, behalve de verlichting in de gemeenschappelijke delen, de badkamers, de doucheruimten en de terrassen.

In geval van tegenspraak tussen de verschillende documenten, primeert het belangrijkste document t.o.v. het volgende in onderstaande rangorde:

1. Verkoopplan
2. Verkooplastenboek (onderhavig document)
3. Basisakte

2.6 Toegang tot de werf

Om veiligheidsredenen wordt de toegang tot de bouwplaats tijdens de werken slechts aan de koper of zijn gevolmachtigde verleend indien hij vergezeld is van een afgevaardigde van de bouwheer of de hoofdaannemer.

Teneinde eventuele bezoekaanvragen te rationaliseren en de veiligheidsvoorschriften te garanderen, zal de bouwheer een bezoekdag organiseren zodra de gesloten ruwbouwwerken beëindigd zijn.

De aanwezigheid van minderjarigen is verboden tijdens de werfbezoeken.

3 BOUW

3.1 Algemeen

3.1.1 Aanneming

De werken worden uitgevoerd door een algemene aannemer met erkenning klasse 8 (door het Ministerie van Openbare Werken bepaald maximum).

Voor alle loten die door de algemene aannemer binnen zijn opdracht worden uitbesteed, zoals bv. plaatsen binnenmuren, sanitaire installaties, elektrische installaties,

HVAC, afwerking, wordt er door de bouwheer op toegezien dat er uitsluitend beroep wordt gedaan op kwalitatieve onderaannemers met goede reputatie.

3.1.2 Materialen

De voor de bouw gebruikte materialen zijn van hoogwaardige kwaliteit en garanderen de stevigheid, de duurzaamheid en het esthetische aspect van het geheel. De voor de gevels gebruikte materialen, de isolatie, dichtingen en dakbekleding zijn technisch goedgekeurd en hebben hun duurzaamheid al bewezen.

Er wordt op gewezen dat tijdens de eerste jaren kleine scheuren kunnen verschijnen ter hoogte van de voegen tussen de welfsels en/of breedplaatvloeren en op de aansluiting tussen verschillende bouwmaterialen (bv. gemetselde muren, betonnen muren, scheidingswanden, valse plafonds, betegeling, enz.). Deze kleine scheuren zijn het gevolg van de initiële zetting van het gebouw en zijn eigen aan de ingebruikname.

Zij brengen doorgaans de stabiliteit van het gebouw niet in gevaar en moeten als zodanig door de kopers worden aanvaard. Ze kunnen zelf heel gemakkelijk gestopt worden door bijvoorbeeld het aanbrengen van voegmaterialen en/of een laag verf.

3.2 Ruwbouw

3.2.1 Grondwerken en funderingen

De grondwerken omvatten de uitgravings- en aanvullingswerken voor de bouw van de ondergrondse verdiepingen, de funderingen, de leidingen en de rioleringen.

De gebouwen worden gefundeerd op palen of gelijkwaardig. De keuze en de sterkteberekeningen van de funderingen zijn gemaakt door de stabiliteitsingenieur aan de hand van de resultaten van het grondonderzoek.

3.2.2 Draagstructuur

De draagstructuur wordt gekozen en berekend door de stabiliteitsingenieur en kan in beton en/of dragend metselwerk zijn.

De buitenwanden van de ondergrondse verdieping worden uitgevoerd in gewapend beton, palenwanden, betonblokken of gelijkwaardig.

De dragende wanden, vloeren en trappen worden uitgevoerd volgens de richtlijnen van de stabiliteitsingenieur.

3.2.3 Vochtafstotende bescherming

Alle vloeren en kelderwanden worden zodanig uitgevoerd dat de waterdichtheid gewaarborgd is.

3.2.4 Riolering

De rioleringen worden uitgevoerd in PVC of PE buizen volgens de gemeentelijke voorschriften. De diameter van de buizen is aangepast om het debiet van de diverse afvalwaters op te nemen.

Het rioleringsnet wordt voorzien van bijhorende hulpstukken zoals rioolbochten, T-stukken evenals de nodige schepputten en/of controleputten, uitgerust met de reukafsluiters en gietijzeren deksels.

De deksels van de toezichtputten worden in geurvrije uitvoering voorzien.

De leidingen in de ondergrondse verdieping worden opgehangen door middel van aangepaste beugels die aan muren of de bovenliggende vloerplaat worden bevestigd, zodat een eenvoudige controle steeds mogelijk blijft.

3.2.5 Muren en scheidingswanden

De structuur van de gebouwen speelt pragmatisch in op de geotechnische kenmerken van het terrein cf. de ontvangen grondproeven.

De funderingen van het gebouw worden uitgevoerd volgens de normen en voorschriften van het studie bureau stabiliteit.

De niet-dragende binnenwanden van de woningen worden uitgevoerd in gipsblokken, lichte scheidingswanden, gipskartonwanden, metselwerk of gelijkwaardig.

De wanden van de badkamers en/of douchekamers worden uitgevoerd in hydroplaasterblokken, watervaste gipskartonwanden, metselwerk of gelijkwaardig.



Dragende binnenwanden worden uitgevoerd in silicaatsteen, betonblokken, betonwand, metselwerk of gelijkwaardig.

3.2.6 Akoestische isolatie

De woningen voldoen aan de akoestische norm NBN-S01-400-1:2008, voor normaal akoestisch comfort.

De dekvloeren van de appartementen zijn van een zwevend type, gescheiden van de draagvloer door een geluidsisolerende laag.

Naargelang de behoefte wordt een akoestische bescherming tussen wooneenheden voorzien in de vorm van een voorzetwand uit gipsblokken met akoestische isolatie.

De technische installaties in de woningen worden gekozen, gedimensioneerd en gepositioneerd rekening houdend met de geldende akoestische normen.

In functie van hun oriëntatie naar geluid toe, worden de gevels optimaal geïsoleerd om een akoestische performantie te garanderen die aan de geldende normen voldoet.

3.2.7 Thermische isolatie

Het globale isolatiepeil van het gebouw is zodanig gedimensioneerd dat alle appartementen voldoen aan de regelgeving die van kracht was op datum van indiening bouwaanvraag.

De ambitie is om het beter te doen dan de minimum eisen en om Q-ZEN ("Quasi Zéro Energie") appartementen te realiseren.

De gevels worden uitgevoerd in duurzame materialen zoals glas, metaal, steenachtige materialen die de gevels op een bijzondere manier accentueren. De structuur van het gebouw is zichtbaar, uitgevoerd in betonwanden en kolommen. De ondoorzichtige wanden worden uitgevoerd in crepi, de transparante wanden in glas. De spouwmuren zijn geïsoleerd volgens de geldende normen.

De appartementen op de 7^e verdieping zijn de ramen voorzien van driedubbel glas. De overige units hebben dubbele beglazing.

Platte daken worden voorzien van stijve PIR-isolatiepanelen of gelijkwaardige isolatie, volgens het warmdakprincipe. Daarnaast zorgt het groendak voor een extra isolerende bescherming.

3.2.8 Ventilatie

Om de bewoners toe te laten hun energieverbruik te beperken, is in de appartementen geopteerd, geheel conform de ventilatienorm NBN EN13141-7, voor een mechanische ventilatie, systeem D, met warmterecuperatie.

Deze ventilatie gebeurt via individuele toestellen (balansventilatie) in de appartementen en een netwerk van extractie- en pulsiekanalen in de technische kokers en in een aantal valse plafonds in de appartementen.

De lucht wordt (via afvoermonden) uit de vochtige ruimten of 'natte cellen' (bad/douchekamer, keuken, toilet, wasplaats en opbergruimte) afgevoerd en verse lucht wordt naar de woonkamer en de slaapkamers gevoerd.

Via een thermische wisselaar wordt de warmte van de afgevoerde lucht grotendeels gerecupereerd. De verse buitenlucht wordt in het toestel opgewarmd door de gerecupereerde warmte, en in de droge ruimten van het appartement geblazen.

Teneinde de luchtdichtheid van het appartement te garanderen, worden in de keukens gemotoriseerde circulatiedampkappen met koolstoffilter voorzien.

Elk appartement beschikt tevens over opengaande ramen teneinde de bewoners toe te laten zelf hun hygiënisch comfort te beïnvloeden, het appartement tijdens de zomerperiode ook op natuurlijke wijze te verluchten en op een veilige manier de ramen te kuisen/onderhouden.

3.2.9 Brandpreventie maatregelen

De noodzakelijke brandpreventie maatregelen worden getroffen en dit in lijn met de voorschriften en bepalingen van de brandweer. In de gemene delen worden, waar nodig volgens de geldende brandweervoorschriften, brandwerende deuren voorzien.

Boven elke trappenhal wordt een rookkoepel voorzien, te openen volgens de vigerende normen en voorschriften inzake brandveiligheid.

Het gebouw wordt uitgerust met een brandsysteem met alarmdrukknoppen (met bijhorend geluidssignaal).

Verder wordt er ook voorzien in het volgende, daar waar nodig conform de voorschriften en op aangeven van de brandweer:

- › Haspels: indien noodzakelijk volgens de brandvoorschriften worden op verschillende plaatsen in het gebouw haspels voorzien met een slang in een kast. Deze haspels worden gevoed door het intern bluswaternetwerk;
- › Ondergrondse hydranten;
- › Noodverlichting;
- › Overige voorzieningen: voedingscentrale voor brandkoepels op gelijkvloers.

3.2.10 Daken

Op het dak van het gebouw wordt een extensief groendak (8 cm substraat) voorzien.

De regenwaterafvoeren van de groendaken worden via een drain net onder maaiveldniveau afgevoerd naar een wadi die bijna over de volledige lengte van de tuin wordt voorzien.

Dakopstanden in Ytong waar mogelijk. Behalve in geval van zichtbare daken zijn steeds dakrandprofielen voorzien.

3.2.11 Terrassen en buitenaanleg

De terrassen op de verdiepingen zijn uitgevoerd in prefab beton. De borstwering is voorzien in geschilderd staal, met verticale

stijlen. Het prefab beton blijft onafgewerkt en is voorzien van een ingestort afvoergootje dat aangesloten wordt op een standpijp voor de afvoer van het hemelwater.

De terrassen die zich op tuinniveau bevinden, worden uitgevoerd in betonnen tegels of klinkers.

De groenaanleg, gedeeltelijk voorzien tot aan de gevel van het gebouw, maakt deel uit van het totaalontwerp van de omgevingsaanleg. Deze groene zones worden uitgevoerd volgens de plannen van de bouwvergunning.

3.3 Afwerkingen

3.3.1 Gemeenschappelijke delen van het gebouw

In de inkomhal is een geheel van brievenbussen en deurbellen voorzien. Deze laatste staan in verbinding met het parlofoonsysteem van de appartementen.

Het Project voorziet in een ondergrondse parking met in totaal 126 parkeerplaatsen, 16 parkeerplaatsen zijn voorbehouden voor de gesubsidieerde woningen van gebouw Walcourt 118.

De parkeerplaatsen zijn 2m50 breed (as op as, vanaf het midden van de kolom/muur) en 5m00 lang. De vrije hoogte in de parking bedraagt minimaal 2m10.

De in- en uitrit van de parking bevindt zich aan de Biestebroekkaai en gebeurt via één enkele helling. De ingang van de parking is voorzien van een gemotoriseerde poort. Een markering op de grond bakent de parkeerplaatsen af.

Op de ondergrondse verdieping bevindt zich een fietsenstalling. Per slaapkamer wordt 1 fietsenstalplaats voorzien. De fietsenstalling wordt voor 80% ingericht met fietsenrekken, de overige ruimte is voorzien voor bakfietsen / transportfietsen.

De nodige pictogrammen en reglementaire huisnummers zijn voorzien.

3.3.2 Liften

In de inkomhallen zijn de liften zo gepositioneerd en ontworpen dat alle verdiepingen, inclusief ondergronds niveau, toegankelijk zijn voor personen met beperkte mobiliteit (PBM).

De liften hebben een maximaal draagvermogen van 630 kg, een capaciteit van 8 personen en een snelheid van 1 m/sec. De liften zijn elektrisch met technische voorzieningen in de liftschacht, en voldoen aan de huidige normen.

De liftkooi wordt uitgevoerd met hoogwaardige en duurzame materialen naar keuze van de architect en conform de reglementering in verband met personen met beperkte mobiliteit (PBM). De kooideuren en de bordesdeuren zijn van het automatische schuiftype.

3.3.3 Buitenschrijnwerk

Het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in thermisch onderbroken aluminium profielen, naar keuze van de architect en conform de plannen. De raamdorpels zijn eveneens voorzien in aluminium.

De beglazingen van de privatieve delen worden uitgevoerd in isolerend glas met een minimale Ug-waarde van 1,00 W/m²K. De glasdikten zullen overeenstemmen met de fabrieksnormen, toepasselijk voor de gangbare winddrukken. Waar nodig zal de beglazing voldoen aan de bepalingen van de norm omtrent veiligheidsbeglazing (NBN S23-002/A1).

De ondergrondse parking is uitgerust met een automatische poort, waarbij de vormgeving, type en kleur worden bepaald door de architect. Deze poort wordt voorzien van een afstandsbediening (één afstandsbediening per parkeerplaats).

3.3.4 Binnenschrijnwerk

De toegangsdeuren van de appartementen zijn uitgevoerd in hout (inbraakwering klasse 3), zijn EI 30' ; het deurblad heeft een massieve kern,

een breedte van 93 cm en een minimale dichtheid van 600 kg/m³. Het frame is gemaakt van massief hout of gelijkwaardig. De deur heeft een handgreep aan de binnenkant, een deurknop aan de buitenkant en een deurspion. De kleur wordt gekozen door de architect. Het 5-punts veiligheidsslot is een gecombineerd type: eenzelfde sleutel opent de privatieve inkomdeur van het appartement, de gemeenschappelijke inkomdeur van het gebouw, de kelderdeur en desgevallend de gemeenschappelijke tussendeuren.

De deuren in de trapkernen, parking en kelders worden uitgevoerd in hout en geschilderd volgens de kleurkeuze van de architect. Waar nodig worden brandwerende deuren geplaatst, dit volgens de geldende voorschriften en eisen van de brandweer.

De binnendeuren en omlijsting in de appartementen zijn in niet-geschilderd hout, volgens aanduidingen op plan.

De deur tussen inkomhal en leefruimte is een niet-geschilderde houten deur met beglaasd gedeelte.

Het hang- en sluitwerk wordt uitgevoerd in roestvrij staal, naar keuze van de architect. De deuren van het toilet, de badkamer en de doucheruimte zijn voorzien van een slot van het type 'vrij/bezet'.



3.3.5 Elektriciteit

3.3.5.1 Algemeen

In de kelder van het gebouw wordt een laagspanningslokaal voorzien. De individuele meters met tweevoudig uurtarief worden in dit laagspanningslokaal geplaatst.

De geleverde installatie is conform de voorschriften van de elektriciteitsleverancier en conform het Algemeen Reglement voor Elektrische Installaties (AREI).

Elke privaatieve kavel beschikt over een meter die het elektriciteitsverbruik van de bewoners registreert. De huur van de privaatieve meters en de hieraan gerelateerde verbruikskosten zijn uitsluitend en volledig voor rekening van de eigenaar.

De totale elektrische installatie alsook elke individuele installatie in de appartementen wordt gekeurd door een erkend organisme vóór indienstname.

3.3.5.2 Appartementen

Elk appartement beschikt over een verdeelbord, de plaats hiervan wordt bepaald

door de architect en het studiebureau technieken.

Elektrische voorzieningen per ruimte :

- › Inkomdeur : een bel ;
- › Inkomhal/nachthal : een stopcontact en minimaal 1 lichtpunt
- › Leefruimte : dubbele stopcontacten (of gelijkwaardig) op drie verschillende plaatsen, twee lichtpunten aan het plafond, 1 aansluiting voor tv (coax), 1 aansluiting voor telefoon (RJ45) en 1 aansluiting voor internet (RJ45), parlofoon (toestel inbegrepen) en een thermostaat ;
- › Grootste slaapkamer : 1 aansluiting voor TV (coax), 1 aansluiting voor telefoon (RJ45) en 1 aansluiting voor internet (RJ45) ; 2 stopcontacten voor nachtkastjes, 1 stopcontact onder schakelaar, 1 laag stopcontact, 1 lichtpunt aan het plafond ;
- › Overige slaapkamer(s): 1 stopcontact voor nachtkastje, 1 stopcontact voor bureau, 1 stopcontact op een andere plaats, 1 lichtpunt aan het plafond ;
- › Badkamer en douchekamer : 1 stopcontact onder de schakelaar, 1 stopcontact bij de

lavabo, 2 IP54-verlichtingstoestellen (een plafonddamp en een verlichtingstrip);

- › Keuken: 1 stopcontact onder de schakelaar, 1 lichtpunt aan het plafond en eventueel 1 lichtpunt onder de bovenkasten (ingeval van hoek- of U-keuken), stopcontacten voor de aansluiting van de kookplaat, de oven, de dampkap, de vaatwasser, de koelkast, de magnetron + twee dubbele stopcontacten tussen het werkblad en de bovenkasten ;
- › Wasplaats en/of berging : 1 lichtpunt, 1 stopcontact voor een wasmachine, 1 stopcontact voor een droogkast (condensatie), 1 dubbel stopcontact voor Proximus/Telenet, 1 voeding voor balansventilatiesysteem (toestel geleverd), 1 voeding voor de satelliet warmtewisselaar (toestel geleverd) ;
- › Kelderruimte: 1 stopcontact en 1 lichtpunt verbonden met de gemeenschappelijke teller ;
- › Terras (eventueel): 1 buitenstopcontact; 1 verlichtingstoestel voor terrassen.

Voor elk lichtpunt is een fitting en lamp voorzien.

Afdekplaten, schakelaars en stopcontacten zijn standaard en worden bepaald door de architect.

De privatieve installaties, uitgezonderd badkamers, doucheruimten, terrassen en kelders (zoals hierboven beschreven), omvatten geen verlichtingstoestellen.

Ieder appartement beschikt over :

- › een parlofoon met drukknop om het elektrisch slot van de inkomdeur(en) van het gebouw te ontgrendelen ;
- › Een binnenkomende kabel voor de aansluiting op het telefoonnet ;
- › Een binnenkomende kabel voor de aansluiting op het tv-distributienet.

Zijn niet voorzien: de versterkers en verbindingsonderdelen waarmee meerdere

televisietoestellen gelijktijdig kunnen worden gebruikt.

Per appartement zijn één of meerdere rookmelder(s) (lithiumbatterijen) voorzien langs de vluchtroute, in overeenstemming met de koninklijke besluiten die de basisnormen voor brandpreventie bepalen.

Na de aankoop, en zodra afgewerkt door de elektriker, wordt een plan met de elektriciteitsinstallatie van het appartement aan de eigenaar overhandigd.

3.3.5.3 Gemeenschappelijke delen

De gemeenschappelijke delen zijn voorzien van een elektrische installatie voor de verlichting van de inkomhallen, de liftoverlopen, de traphallen en parking, alsook voor de voeding van de liften, van de verluchtingssystemen enz.

De aansturing van de verlichting van de gemeenschappelijke delen gebeurt door een combinatie van bewegingsmelders, tijdschakelaars of drukknoppen.

Op het gelijkvloers van het gebouw is een stopcontact geïnstalleerd, zodat de gemeenschappelijke delen kunnen worden onderhouden.

Op enkele welbepaalde parkeerplaatsen kan een laadpaal voorzien worden (optie, zie ook §4.3.1). Deze laadpalen worden gevoed door de gemeenschappelijke meter. Aan de hand van een verdeelbord kan de syndicus het verbruik per laadpaal afrekenen.

3.3.6 Sanitaire installatie

De sanitaire installatie beantwoordt aan de voorschriften van de waterdistributiemaatschappij en wordt conform de gemeentelijke reglementen uitgevoerd.

De appartementen worden gevoed met stadswater d.m.v. kunststofleidingen of gelijkwaardig vanuit het waterlokaal in de ondergrondse verdieping. De individuele meters van elk appartement worden per verdieping op de liftoverlopen geplaatst.

Het handwasbakje, de wasmachine (niet voorzien) en de vaatwasser (niet voorzien) worden uitsluitend van koud water voorzien. De lavabo's, het bad, de douche en de spoelbak worden van koud en van warm water voorzien.

Het warm water wordt geproduceerd in een warmtewisselaar per appartement. Dit toestel gebruikt de warmte van het verwarmingsnetwerk om koud sanitair water in warm water om te zetten.

Voor de terrassen gelegen op niveau van de tuin is een waterpunt voorzien.

De afvoerleidingen worden voorzien in HDPE of gelijkwaardig. De installatie gebeurt conform de geldende normen.

De sanitaire toestellen zijn gekozen in samenspraak met de architect en ingenieur speciale technieken.

In de verkoopprijs van het appartement zijn de volgende elementen inbegrepen (verdeling volgens het plan van de architect) :

- › Voor een appartement met één slaapkamer: 1 meubel met 1 ingebouwde lavabo en spiegel, 1 bad (of 1 douche in bepaalde gevallen) en 1 toilet met handwasbakje (niet voorzien indien toilet zich in de badkamer bevindt) ;
- › Voor een appartement met 2 slaapkamers: 1 meubel met 2 ingebouwde lavabo 's en spiegel, 1 bad, 2 toiletten en 1 handwasbakje ;
- › Voor een appartement met 2 slaapkamers met bad- en douchekamer: 2 meubels met elk 1 ingebouwde lavabo en spiegel, 1 bad, 1 douche, 2 toiletten (waarvan 1 een bezoekerstoilet) en 1 handwasbakje ;
- › Voor een appartement met 3 slaapkamers: 2 meubels met elk 1 ingebouwde lavabo en spiegel, 1 bad, 1 douche, 2 toiletten (waarvan 1 bezoekerstoilet) en 1 handwasbakje ;
- › Voor een appartement met 4 slaapkamers: 1 meubel met 2 ingebouwde lavabo's en

spiegel, 1 meubel met 1 ingebouwde lavabo en spiegel, 1 bad, 1 douche, 2 toiletten (waarvan 1 bezoekerstoilet) en 1 handwasbakje.

Met uitzondering van een vaste glazen wand in geval van douchebak in basis, worden er geen accessoires voorzien.

De afvoer van de wasmachine is voorzien van een sifon ; de aanvoerleiding (enkel koud water) is voorzien van een afsluitkraan. Het toestel zelf is niet voorzien.

De droogkasten die door de bewoners worden geïnstalleerd, moeten verplicht een condensatietype zijn. De koper zal verantwoordelijk worden gesteld voor iedere schade aan het verluchtingsstelsel ten gevolge van het gebruik van een ander type toestel.

In de gemeenschappelijk delen wordt een wateraansluiting voorzien voor het onderhoud.

Naargelang de behoefte wordt er een afvoerpomp voorzien om het water uit de kelder naar de openbare riolering te evacueren.

3.3.7 Verwarming

De warmwaterproductie voor het gehele project is gecentraliseerd in een centrale stookplaats. Deze werkt op aardgas en produceert het warme water dat nodig is voor de verwarming van alle appartementen. Met behulp van individuele energiemeters kan het warmteverbruik van ieder appartement worden gemeten.

Ieder appartement beschikt over een individuele warmtewisselaar voor de productie van het sanitair warm water.

Onderstaande temperaturen worden door de verwarmingsinstallatie verzekerd bij een buitentemperatuur van -8°C en een windsnelheid van 5m/sec :

Leefruimte :	21°C
Kamer(s) :	18°C
Keuken :	21°C
Badkamer :	24°C

De individuele temperatuurregeling per appartement is voorzien d.m.v. een gecombineerd systeem: een kamerthermostaat in de leefruimte en thermostatische kranen op de radiatoren in de andere lokalen. De kamerthermostaat stuurt de gemotoriseerde kraan aan die bij het binnenkomen van het appartement het warmwaterdebiet regelt.

De radiatoren zijn van plaatstaal. Op de elektriciteitsplannen worden ten indicatieve titel de radiatoren weergegeven, onder voorbehoud van wijzigingen inzake type, aantal en inplanting als gevolg van de technische studie.

In de gemeenschappelijke delen en de ondergrondse verdiepingen is er geen verwarming voorzien.

3.3.8 Afwerking van plafonds, muren en vloeren

Een appartementsgebouw bestaat enerzijds uit gemeenschappelijke delen (inkomhal, liften, gangen,...), en anderzijds uit privatieve delen (de appartementen zelf).

3.3.8.1 Appartementen

De niet-betegelde wanden van de appartementen worden bepleisterd en grove imperfecties weggewerkt. Kleine imperfecties kunnen echter nog steeds bestaan en moeten door de koper worden aanvaard.

Op de muren van de volgende lokalen worden keramische tegels of een gelijkwaardige afwerking aangebracht:

- › Badkamer (en eventueel douchekamer): hoogte 210 cm ;
- › Keuken: tussen werkblad en bovenkasten.

De plafonds worden bepleisterd. Er worden valse plafonds uit gipsplaten geïnstalleerd op de plaatsen waar verluchtungskanalen worden doorgevoerd, behalve in de technische ruimten, de bergingen en de wasplaatsen. In functie van de uitvoeringsstudie, kan de positie van de valse plafonds die op het verkoopplan wordt vermeld, gewijzigd worden.

De vloerafwerking, zijnde keramische tegels met bijpassende plinten, wordt op de zwevende dekvloer aangebracht.

De minimale hoogte van de plafonds bedraagt 2m60. In lokalen niet bestemd als leefruimte (zoals o.a. inkomhal, gang, toilet, bad- en/of douchekamer), kan de vrije hoogte 2m30 bedragen.

3.3.8.2 Gemeenschappelijke delen van de gebouwen

In de inkomhallen en liftoverlopen (bovengronds) is een resistente en duurzame vloerbedekking (met bijpassende plinten) voorzien. De muren zijn bepleisterd en geschilderd of voorzien van een duurzaam en slijtvast materiaal. De plafonds zijn bepleisterd en geschilderd in kleur naar keuze architecte. De deuren en omlijstingen worden geschilderd of voorzien van een slijtvaste toplaag en indien nodig, van een brandwerende laag cf. brandnormen.

De muren en plafonds van de bovengrondse (binnen) traphallen worden in verzorgde ruwbouw afgewerkt, niet geschilderd. De trappen naar de verdiepingen worden voorzien in prefab beton of tegels, naar keuze architect.

In de gemeenschappelijke delen in de ondergrondse verdieping wordt de vloer in gepolierd beton uitgevoerd. De muren en plafonds bestaan uit onbewerkt beton en/of metselwerk. De deuren en omlijstingen worden geschilderd of voorzien van een slijtvaste toplaag en indien nodig, van een brandwerende laag cf. brandnormen. De trappen naar de ondergrondse verdieping worden uitgevoerd in prefab beton.

De liftoverlopen van de ondergrondse niveaus, privatieve bergingen, technische lokalen, ondergrondse parkeergarages, enz. worden opgeleverd in verzorgde ruwbouw en worden dus niet gepleisterd en niet geschilderd.

3.3.9 Keuken

De keuken wordt ingericht met onder- en bovenkasten. Het aantal kasten wordt bepaald door het desbetreffende plan.

De keuken wordt geleverd met volgende toestellen en/of plaats voor toestellen :

- › Gemotoriseerde dampkap met koolstoffilter
- › Spoelbak (anderhalve bak) met mengkraan
- › Plaats voor koelkast (toestel niet geleverd)
- › Plaats voor een ingebouwde kookplaat (toestel niet geleverd, uitsparing in het werkblad niet voorzien).
- › Plaats voor een oven (toestel niet geleverd)
- › Plaats voor een afwasmachine (toestel niet geleverd)

In overleg met de keukenspecialist kan de koper de inrichting van zijn keuken wijzigen of er toestellen aan toevoegen. De kosten die daarmee gepaard gaan, zijn te zijner laste (cf. hoofdstuk 4 hierna).

3.4 Diensten

3.4.1 Afvalophaling

In de nabijheid van het Project worden twee ondergrondse sites met afvalcontainers voorzien. Elke site voorziet in de sortering van afval in 4 fracties: papier-karton, PMD, GFT en restafval. Deze containers worden exclusief ter beschikking gesteld aan gebruikers van het Project.

De afvalinzameling wordt verzorgd door Net Brussel of een private onderneming. Het onderhoud van de containers en de kosten voor de afvalophaling zijn ten laste van de mede-eigendom.



4 KEUZEMOGELIJKHEDEN EN

WIJZIGINGEN

4.1 Algemeen

De promotor behoudt zich het recht voor om elk product of elk materiaal van één van de merken die ter informatie in dit lastenboek worden vermeld, te vervangen door een gelijkwaardig product of materiaal. Hetzelfde voorbehoud geldt met betrekking tot eventuele wijzigingen op grond van wettelijke reglementering en andere verplichte voorschriften.

Indien bovendien uit de technische studies blijkt dat bepaalde wijzigingen nodig zijn (bv. inplanting van de radiatoren, scheidingswanden van de technische kokers,...), behoudt de promotor zich het recht voor om die wijzigingen uit te voeren nadat hij de koper daarvan op de hoogte heeft gebracht.

Alle beschreven werken worden uitsluitend uitgevoerd door de door de promotor gekozen aannemer(s). Het is de koper bijgevolg niet toegestaan vóór de voorlopige oplevering bepaalde werken zelf of in opdracht uit te laten voeren.

De gesubsidieerde appartementen moeten volledig afgewerkt opgeleverd worden, geen enkele post zal in mindering gebracht worden.

De koper kan beslissen om de werken in zijn woning te laten uitvoeren met de materialen en uitrustingen in basisuitvoering of hij kan opteren voor toegelaten wijzigingen, waarvan de meerprijs hem zal worden meegedeeld.

Keuzemogelijkheden: wat de basisuitrustingen betreft die in hoofdstuk 3.3 worden beschreven, heeft de koper de mogelijkheid om de kleuren van bepaalde materialen uit het gamma van de basisafwerkingen te kiezen.

Deze keuze brengt geen meerprijs met zich mee.

Wijzigingen: als de koper andere afwerkingen wenst, kan hij een keuze maken uit de varianten die zullen worden voorgesteld. Hij kan ook vragen om bepaalde andere toegelaten wijzigingen aan te brengen (bv. toevoeging van extra elektrische stopcontacten). Het te betalen supplement van die varianten en toevoegingen zal hem vóór uitvoering worden meegedeeld.

Uiterste beslissingsdatum: dat is de uiterste datum waarop de koper zijn keuzes of wijzigingen moet overmaken. De promotor bezorgt die datum aan de koper zodra de leveranciers bekend zijn. Indien de uiterste beslissingsdatum bij aankoop van het appartement reeds verstreken is, zal de basisafwerking naar keuze van de architect uitgevoerd worden.

In de praktijk betekent dit dat de koper na de ondertekening van de authentieke akte van zijn appartement een login ontvangt dewelke toegang verschaft tot de klantzone van de projectwebsite. In deze klantzone worden de verschillende mogelijkheden vermeld voor de basisafwerking (zoals voorzien in artikel 3.3) en de mogelijkheden met betrekking tot de wijzigingen die aanleiding geven tot extra kosten. In de klantzone is eveneens terug te vinden waar het beschikbare gamma kan worden bekeken, wat het te betalen supplement is ten gevolge van zijn wijzigingen evenals de uiterste beslissingsdatum.

4.2 Keuzemogelijkheden

De keuzemogelijkheden zijn beperkt tot de keuze van de kleuren van de meubels en werkblad van de keuken, van de vloer- en muurtegels, in het beschikbare gamma (basisaanbod). In geen geval wordt een andere keuze dan deze binnen het aangeboden gamma aanvaard.

De verschillende keuzes worden bepaald in de hierboven vernoemde klantzone en de koper

dient hier ten laatste op de uiterste beslissingsdatum voor akkoord bevestigd te hebben.

Het administratieve werk en de vereiste coördinatie voor de verwerking van die keuzes zijn kosteloos voor zover de koper uit het basisaanbod (kleurkeuze) kiest en zijn/haar eerste keuze niet meer wijzigt.

Vóór de uiterste beslissingsdatum is het dus nog mogelijk om door middel van de hiervoor voorziene documenten een eerder bevestigde keuze te wijzigen, mits betaling van een forfaitair bedrag van € 125 (incl. btw) voor iedere wijziging.

Bij het niet respecteren van voorgaande procedure- en betalingsvoorwaarden en/of niet correct doorgeven via de klantzone, zal deze wijziging van keuze niet aanvaard worden en zal de uitvoering geschieden volgens de meest recente, voorafgaande, correct overgemaakte keuze, waarbij de datum van ontvangst bepalend is.

Bij gebrek aan een correct doorgegeven en voor akkoord bevestigde keuze of indien de keuze wordt doorgegeven na de voorgestelde uiterste beslissingsdatum, zal de in artikel 3.3 voorziene basis worden uitgevoerd, volgens de keuze van de architect.

4.3 Wijzigingen

4.3.1 Mogelijke wijzigingen

Er worden geen wijzigingen aan de indeling van het appartement toegestaan, behalve indien het een aanpassing voor Personen met Beperkte Mobiliteit betreft. Het samenvoegen van twee of meerdere appartementen is niet toegelaten.

Indien de planning dat toelaat, mogen de volgende wijzigingen worden gevraagd. De uiterste beslissingsdatums worden door de promotor vastgelegd en meegedeeld zodra gekend:

- › Tegels : kwaliteit en type
- › Badkamer, douchekamer, WC: sanitaire toestellen
- › Keuken: precisering en aanvulling van project
- › Elektriciteit
- › Videofoon in plaats van parlofoon
- › Laadpaal voor elektrische wagens (het aantal laadpalen wordt beperkt in functie van het elektrisch vermogen in de hoogspanningscabine).
- › Afwerking van muren, plafonds en binnenschrijnwerk.

Voorgaande wijzigingen zijn de enige die zullen worden toegelaten, voor zover ze voldoen aan de randvoorwaarden die hierna worden uiteengezet. Iedere andere wijziging is verboden.

De promotor behoudt zich overigens het recht voor om op ieder moment wijzigingen om technische redenen te weigeren.

De procedure met betrekking tot de uitvoering van die wijzigingen wordt toegelicht in 4.3.2.

4.3.1.1 Tegels

Na de ondertekening van de akte ontvangt de koper een overzicht van de basisafwerkingen en worden meerdere opties met betrekking tot de eventuele wijzigingen voorgesteld. De koper heeft de mogelijkheid om andere kleuren en/of materialen voor de tegels te kiezen dan oorspronkelijk voorzien in het gamma van de basisafwerkingen. Deze keuze brengt een meerprijs met zich mee.

De mogelijkheid om laminaat in plaats van tegels te voorzien kan op aanvraag bestudeerd worden.

4.3.1.2 Badkamer, douchekamer, toilet – Sanitaire toestellen

Na de ondertekening van de akte ontvangt de koper een overzicht van de basisafwerkingen

en worden meerdere opties met betrekking tot de eventuele wijzigingen van sanitaire toestellen voorgesteld. Het adres van de toonzalen waar hij eventuele wijzigingen kan bespreken, wordt meegedeeld.

Die mogelijke wijzigingsopties zijn het resultaat van overleg met de architect en de hoofdaannemer, rekening houdend met de uitvoeringsvoorwaarden van de werken en in harmonie met de architectuur van het gebouw. De koper dient zich te houden aan de voorgestelde mogelijk wijzigingen.

Toegelaten wijzigingen en voorwaarden:

- › Wijziging lavabo, handwasbakje en kranen :
 - › Respecteren van de (architecturale) afmetingen en behoud van de positie van de lavabo.
 - › Behoud van het aantal watertoevoer- en waterafvoerpunten en de positie ervan.
 - › Na wijziging mag er geen conflict ontstaan met andere werken (bv. hoogte schakelaars,...) of andere technische randvoorwaarden.
- › Wijziging bad en kranen :
 - › Respecteren van de (architecturale) afmetingen en behoud van de positie van het bad.
 - › Behoud van het aantal watertoevoer- en waterafvoerpunten en de positie ervan.
 - › Na wijziging mag er geen conflict ontstaan met andere werken (bv. tegels,...) of andere technische randvoorwaarden.
 - › Bubbelbaden of andere varianten zijn niet toegelaten.
- › Wijziging douchebak en douchegarnituur (in voorkomend geval) :
 - › Respecteren van positie of inplanting.
 - › Na wijziging mag er geen conflict ontstaan met andere werken of andere technische randvoorwaarden.
 - › Douches met een variabel debiet of andere varianten zijn niet toegelaten.

- › Douches met een betegelde vloer zijn niet toegelaten.

- › Wijziging toilet :

- › Respecteren van positie of inplanting.
- › Na wijziging mag er geen conflict ontstaan met andere werken (bv. hoogte van de schakelaars,...) of andere technische randvoorwaarden (bv. diameter/helling afvoerleidingen).

De mogelijkheid om een douchebak te plaatsen in plaats van een bad kan op aanvraag worden bestudeerd.

Geen enkele andere wijziging in de badkamer is toegelaten.

4.3.1.3 Keuken

Na de ondertekening van de verkoopakte ontvangt de koper een overzicht en plan van de voorziene basis alsook het adres waar hij eventuele wijzigingen kan bespreken.

De wijzigingen zijn toegelaten op voorwaarde dat :

- › De architecturale afmetingen en de technische voorwaarden worden gerespecteerd.
- › Het aantal watertoevoer- en waterafvoerpunten en hun positie ongewijzigd blijven.
- › Er na wijziging geen conflict ontstaat met andere werken (bv. tegels,...) of andere technische randvoorwaarden.
- › De leveringsvoorwaarden van de gekozen materialen de voorziene termijnen in de uitvoeringsplanning niet overschrijden..

Tijdens en na het bezoek aan de keukenspecialist, zal deze laatste zowel de koper als de bouwheer informeren betreffende de gevraagde wijzigingen en hun eventuele financiële impact. De bouwheer behoudt zich het recht voor de voorgestelde offerte te weigeren in geval de gevraagde wijzigingen technisch niet uitvoerbaar zijn.

De mogelijkheid om de keuken te sluiten met een deur kan op aanvraag bestudeerd worden.



4.3.1.4 Elektriciteit

Na de ondertekening van de verkoopakte ontvangt de koper een technisch plan met o.a. aanduiding van de schakelaars en van de stopcontacten, zoals in basis voorzien (cf. art. 3.3). De koper duidt op een kopie van het technische plan aan welke wijzigingen hij wenst aan te brengen. Vervolgens zal de bouwheer controleren welke van deze wijzigingen technisch uitvoerbaar zijn en berekent de eventuele meerprijs. Eventuele opmerkingen worden aan de koper overgemaakt. Na ontvangst van het akkoord van de koper aangaande de meerprijs, wordt het elektriciteitsplan aangepast.

Uitsluitend de hierna vermelde wijzigingen zijn toegelaten, op voorwaarde dat ze geen impact hebben op de verdeelkast van het appartement (vermogen, zekeringen,...) en dat de aanpassing van de bekabeling mogelijk is volgens het type ondergrond (bv. niet mogelijk in een betonnen muur) :

- › verplaatsing of toevoeging van stopcontacten
- › verplaatsing of toevoeging van lichtpunten
- › verplaatsing of toevoeging van schakelaars.

In geen geval is een wijziging van de afwerkingen mogelijk (type en kleur van de stopcontacten, schakelaars enz.

4.3.1.5 Afwerking muren, plafonds en binnenschrijnwerk

Schilderwerken kunnen door de promotor worden uitgevoerd. Desgevallend wordt een deklaag en een afwerkingslaag voorzien. Deze keuze brengt een meerprijs met zich mee :

- › Plafonds en muren : 12 euro/m²
- › Binnenschrijnwerk : (2 zijden en omlijsting): 110 euro/deur
- › Inkomdeur : (binnenzijde en omlijsting (binnen)) : 55 euro

Op aanvraag kan de prijs voor schilderwerken van het volledige appartement verstrekt worden.

4.3.2 Procedure met betrekking tot de wijzigingen

Een wijziging houdt steeds in dat bepaalde uitvoeringsdocumenten dienen aangepast te worden (bv. elektriciteitsplan, plattegrond van de keuken,...), wat administratieve en coördinatiekosten met zich meebrengt. Voor iedere wijziging wordt, naast eventuele

supplementen naar aanleiding van de wijziging, een forfaitair bedrag van € 125 (incl. btw) aan de koper aangerekend.

De maximale administratieve kost bedraagt € 375 (incl. btw), zelfs indien het aantal wijzigingen hoger is dan 3.

Die administratieve kosten en de eventuele prijstoeslagen ten gevolge van de gevraagde wijzigingen worden via de keuzemodules in de klantzone aan de koper gecommuniceerd, die dan vóór de uiterste beslissingsdatum zijn akkoord moet bevestigen in voornoemde klantzone.

Als de koper zijn akkoord niet verleent voor de prijstoeslag of het resultaat van zijn wijziging of als hij de antwoordtermijn of deze procedure niet naleeft, worden de afwerkingen uitgevoerd zoals voorzien in basis.

De definitieve keuze in de verschillende afwerkingsmodules, door de koper voor akkoord overgemaakt vóór de uiterste beslissingsdatum, stemt overeen met een goedkeuring voor uitvoering.

Voorbeeld 1 :

In eerste instantie wenst de koper bij het basisaanbod voor alle keuzemogelijkheden te blijven (tegels, sanitair, keuken, elektriciteit). Vóór het verstrijken van de ultieme beslissingsdatum bezorgt hij zijn keuzes (zie art. 4.2 : bvb. kleur tegels of basisuitvoering) aan de bouwheer via de klantzone. Er dient geen administratieve kost noch meerprijs betaald te worden.

Daarna beslist de koper om alsnog wijzigingen aan het keukenplan aan te brengen. Dit is nog mogelijk indien de offerte vóór de uiterste beslissingsdatum via de klantzone aan de bouwheer wordt overgemaakt. De koper dient een administratieve kost ten belope van 125 €, inclusief BTW, te betalen alsook de prijstoeslag die de wijziging met zich mee brengt.

Bijkomend wil de koper zijn initieel gekozen tegel veranderen door een andere tegel uit het basisaanbod. Dit is nog mogelijk indien de

keuze vóór de uiterste beslissingsdatum via de klantzone aan de bouwheer wordt overgemaakt. Er dient geen prijstoeslag betaald te worden aangezien de koper een tegel uit het basisaanbod kiest. Wel zal de koper een administratieve kost van 125 €, inclusief BTW, moeten betalen.

Uiteindelijk zal de koper 2 x 125 € (administratieve kost inclusief BTW) en de prijstoeslag betreffende de wijzigingen aan het keukenplan aangerekend worden.

Voorbeeld 2 :

De koper besluit vóór uiterste beslissingsdatum om tegels, sanitair, keuken en elektriciteit te wijzigen (zie artikel 4.3). Het maximale bedrag aan administratieve kost zijnde 375 € (inclusief BTW) en de prijstoeslagen voor deze wijzigingen zullen de koper in rekening worden gebracht.

Omwille van (bijvoorbeeld) budgettaire redenen - en vóór het verstrijken van de uiterste beslissingsdatum - beslist de koper om zijn initiële keuze te wijzigen en kiest voor een basisuitvoering voor sanitair en basisaanbod tegels. Voor deze wijzigingen dient 2 x 125 € (inclusief BTW) administratieve kost betaald te worden. De prijstoeslagen voor de eerder gekozen uitvoering hoeft niet meer betaald te worden.

Uiteindelijk zal de koper $375 \text{ €} + 2 \times 125 \text{ €} = 625 \text{ €}$ (administratieve kost, inclusief BTW) en de prijstoeslagen voor keuze keuken en elektriciteit te betalen.

Herinnering: aan aanvragen voor wijzigingen of akkoorden die na de uiterste beslissingsdatum worden ontvangen, zal geen gevolg worden gegeven. In dat geval zal de uitvoering conform het basisaanbod (volgens keuze architect) zijn of conform een eerder correct doorgevoerd akkoord.

In geen geval zullen wijzigingen tot minwaarden leiden.

Behoudens een duidelijk aantoonbare fout (bv. rekenfout) zijn de prijzen die voor gevraagde

wijzigingen worden vermeld, definitieve prijzen. Iedere discussie hieromtrent zal zonder gevolg blijven.

4.3.3 Facturatie van de wijzigingen

De eventuele meerkost volgend op de wijzigingen zal gefactureerd worden in 3 schijven :

- › 40% na vervallen van de uiterste beslissingsdatum
- › 30% na uitvoering van de ruwbouwwerken
- › 30% bij voorlopige oplevering.



5 OPLEVERING EN PLANNING

De procedure voor de opleveringen is conform de Wet Breyne. Deze wordt gedetailleerd in de verkoopovereenkomst en de akte beschreven.

5.1 Voorlopige oplevering

5.1.1 Gemeenschappelijke delen

De voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen (traphallen, dak, gevels,...) vindt plaats in aanwezigheid van de vertegenwoordigers van :

- › de mede-eigendom (meestal de syndicus en/of een expert die door deze laatste werd gemandateerd) ;
- › de hoofdaannemer ;
- › de architect-ontwerper van het Project ;
- › de ingenieur speciale technieken ;
- › de bouwheer.

De voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen heeft als doel een vaststelling van bewoonbaarheid van de gebouwen te bepalen. Eventuele opmerkingen, door alle partijen erkend, worden opgenomen in een proces-verbaal dat door de architect-ontwerper wordt opgesteld.

5.1.2 Privatieve delen

De voorlopige oplevering van de private delen (appartement, terras, kelderruimte, fietsenstalplaats(en) en parkeerplaats) vindt plaats in aanwezigheid van de koper (eventueel bijgestaan door een expert), de aannemer en de bouwheer. Voorafgaandelijk voert de architect van het Project controles uit van de appartementen, in aanwezigheid van de aannemer en/of bouwheer.

De voorlopige oplevering van het appartement heeft als doel te bevestigen dat de werken in hun geheel voltooid zijn. Vanaf die oplevering kan de koper daadwerkelijk over zijn goed beschikken. Bij de ondertekening van het

proces-verbaal van de voorlopige oplevering ontvangt de koper de sleutels van zijn appartement, onder voorbehoud van de voorafgaande betaling van het integrale saldo van de verkoopprijs en van de eventuele extra werken.

Vooraleer over te gaan tot de voorlopige oplevering, wordt een vooroplevering in aanwezigheid van de koper georganiseerd. Eventuele opmerkingen, door alle partijen erkend, worden opgenomen in een proces-verbaal (te ondertekenen). Het doel is om de voorlopige oplevering te organiseren nadat alle punten van de vooroplevering weggewerkt werden.

5.2 Definitieve oplevering

De definitieve oplevering van de private delen vindt plaats na de definitieve oplevering van de gemeenschappelijke delen, en dit één jaar na de voorlopige oplevering.

Die definitieve oplevering heeft als doel na te gaan of de opmerkingen van de voorlopige opleveringen en de eventuele verborgen gebreken die zijn verschenen tijdens de garantieperiode van één jaar, zijn opgelost.